



HAL
open science

La place du paysage dans les ZAC

Alice Écolan

► **To cite this version:**

| Alice Écolan. La place du paysage dans les ZAC. Sciences agricoles. 2015. dumas-01217112

HAL Id: dumas-01217112

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01217112>

Submitted on 19 Oct 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

AGROCAMPUS
OUEST

CFR Angers

CFR Rennes



sce

Aménagement
& environnement

Année universitaire : 2014-2015

Spécialité : Paysage

Spécialisation (et option éventuelle) :

Maitrise d'œuvre et ingénierie

Mémoire de Fin d'Études

d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

La place du paysage dans les ZAC.

Par : Alice ECOLAN



**Zone d'Aménagement concerté*

Soutenu à Angers le 18 Septembre 2015

Devant le jury composé de :

Président : Besnik Pumo

Maître de stage : Frédéric Fouan

Enseignant référent : Fanny Romain

Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST

SOMMAIRE

Remerciements.....	1
Liste des abréviations.....	
Liste des Illustrations.....	
Avant propos.....	
Introduction.....	1
PARTIE 1 : Le paysage est-il l'éternel oublié des projets de ZAC ? Et si oui, pourquoi ?	3
1-1. Une prise en compte progressive de la valeur du paysage dans les ZAC	3
a. Le paysage, nouvelle composante du projet urbain	3
b. L'ascension du paysage, concomitante de l'évolution de la réglementation ..	4
1-2. Le projet de ZAC : une somme d'enjeux pouvant interférer avec le paysage.....	7
1-3. Environnement et paysage parfois en conflit.....	10
1-4. Le paysage, un véritable atout marketing, et après ?	12
Conclusion.....	14
PARTIE 2 : Comment prendre en compte le paysage dans les projets de ZAC ?	15
2-1. Le respect de la mémoire des lieux comme crédo – l'exemple du projet de la ZAC Quartier de Seine Est (PSA) à Asnières sur Seine (92)	15
a. Comment le paysage a-t-il été pris en compte ?	16
b. Quels facteurs ont permis cette prise en compte du paysage ?	19
2-2. La concertation pour introduire la notion de paysage-cadre de vie – l'exemple du projet de la ZAC Jean Jaurès à Colombelles (14).....	20
a. Comment le paysage a-t-il été pris en compte ?	21
b. Quels facteurs ont permis cette prise en compte du paysage ?	23
Que déduire de ces démarches ?	24
PARTIE 3 : Quelles pistes d'amélioration ? Le cas de la ZAC du Clos du Bocage à Pornic (44)	26
3-1. L'intégration du paysage selon plusieurs échelles	26
a. La ZAC du Clos du bocage, un enjeu d'intégration dans un contexte de mi- tage des terres agricoles.	26
b. Les déplacements doux comme facteur d'intégration	28
c. La nécessité d'un espace vert de quartier pour faire face au déficit d'espaces verts publics à Pornic	29
3-2. Le site et sa singularité comme base du projet.....	31
a- Un maillage arboré pour préserver l'identité bocagère du site	31
b- Une palette végétale plus inspirée du littoral que du bocage	32
3-3. Tirer parti des exigences environnementales	33
3-4. S'assurer de la cohérence paysagère entre espaces publics et privés.....	33
Conclusion.....	35
Conclusion générale.....	37
Bibliographie.....	39
Sitographie	40
Annexe I : Entretien avec Raynald Le Menn	41
Annexe II : Bilan du premier Atelier de concertation autour du projet de trame verte de la ZAC Jean Jaurès.....	43
Annexe III : Bilan du second Atelier de concertation autour du projet de trame verte de la ZAC Jean Jaurès.....	45
Annexe IV : Le mitage progressif des terres agricoles à sainte marie sur mer, Pornic (44).....	48

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes qui m'ont accompagnée pendant les 6 mois qu'ont duré ce stage de fin d'études aux Ateliers up+ de SCE.

Frédéric Fouan, mon maître de stage, pour son investissement et ses conseils tout au long de la rédaction de ce mémoire,

Fanny Romain, enseignant-chercheur au département Paysage d'Agrocampus Ouest et tutrice de mémoire, pour son encadrement et ses conseils avisés,

Stéphane Le Gourrierec et Julie Ferrero, tous deux anciens étudiants d'Agrocampus Ouest et chargés d'études, pour ces discussions instructives sur le thème des ZAC,

L'ensemble de l'équipe des Ateliers up+ pour son accueil, et en particulier Damien Gourmelet, Agnès Boni, Christoph Von Fisher, Sophie Dandurand, Laura Lemoine, Fabrice Bouchaud, Hélène Menoreau et Patrick Ligeard avec qui j'ai eu plaisir à travailler,

Pauline, Clémence et Marion, mes collègues stagiaires,

Raynald Le Menn, Directeur du pôle Environnement des Aménagements de SCE, pour m'avoir fait découvrir sa vision du paysage,

Ma famille et mes amis pour leur soutien sans faille.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

(loi) ALUR : (loi) pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
SD : Schéma Directeur
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
(loi) SRU : (loi) Solidarité et Renouvellement Urbain
VRD : Voirie et Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 / Comparaison entre ZAC et lotissement : la ZAC, une procédure plus souple.	1
Figure 1 / 1974 : Création de la ZAC de St Médard à Fontenay le Comte (85), une zone d'activités industrielles, complétée de commerces et services dans les années 90.	3
Figure 2/ 2005 : Création de la ZAC de la Haute Forêt à Carquefou (44), une zone d'activités dont la plupart sont à vocation logistique. Conception : SCE.	4
Tableau 2 / L'impact de la réglementation sur les ZAC.	5
Figure 3 / Les différentes « couches » du projet de ZAC.	8
Figure 4 / Dans la ZAC du Clousis à St Jean de Monts, la Maitrise d'ouvrage a décidé de remplacer une bande anti-stationnement végétale par une bande minérale de ce type, ceci afin de diminuer l'entretien.	9
Figure 5 / Dans la ZAC Erdre Porterie à Saint Joseph de Porterie (Nantes), le stationnement étant sous dimensionné (pour pouvoir répondre aux contraintes du PLU en terme de nombre de place par logement), les espaces publics sont envahis par les voitures et la circulation est délicate.	10
Tableau 3 / Environnement et paysage : deux visions contradictoires.	11
Figure 6 / Des plaquettes de présentation de ZAC, où l'accent est mis sur le paysage et le cadre de vie.	14
Figure 8 / Comparaison entre les illustrations de communication et le projet réalisé : les rues filtres de la ZAC de Colombelles.	15
Figure 7 / Comparaison entre les illustrations de communication et le projet réalisé : un cœur d'îlot occupé par des jardins familiaux sur la ZAC de Colombelles.	15
Figure 10 / La Halle conservée permettra de préserver la mémoire du lieu.	18
Figure 9 / Plan de situation de la ZAC PSA (ou Quartier de Seine Est).	18
Figure 11 / Le parc comme place centrale autour duquel s'organise le quartier.	19
Figure 12 / L'allée plantée créant un appel vers la Seine.	19
Figure 12 / Une majorité de squares de proximité mais pas d'espace vert à l'échelle de la ville, mis à part le parc Robinson, au Sud, peu accessible du fait de la D7.	20
Figure 14 / Localisation de la ZAC Jean Jaurès au sein de la métropole caennaise.	22
Figure 14 / Le temps d'échange sur les attentes de chacun.	23
Figure 15 / Le résultat de cette 2ème étape : organisation des attentes et premières propositions.	23
Figure 16 / Les 8 zones faisant l'objet d'une réflexion sur les possibilités d'aménagement.	24

Figure 17 / Synthèse cartographique du diagnostic urbain, paysager et fonctionnel.	25
Figure 18 / La prise en compte du paysage lors de toutes les étapes de la vie du projet de ZAC.	27
Figure 19 / La ZAC du Clos du bocage : à l'interface entre ville et campagne.	29
Figure 20 / Limites et trames vertes : des facteurs d'intégration dans le paysage existant.	30
Figure 21 / La limite Nord de la ZAC : une large noue paysagère surmontée d'un merlon planté de saules.	30
Figure 22 / La limite Sud de la ZAC : les parcelles privées et la voirie créent une rupture avec le paysage agricole voisin.	30
Figure 23 / Une ZAC liée au reste de la commune par la connexion au réseau de déplacements doux.	31
Figure 24 / Des voies réservées aux modes doux, larges et sécuritaires afin d'en favoriser l'utilisation.	31
Figure 25 / Très peu d'espaces verts publics à l'échelle de Pornic, mais le littoral comme lieu de détente et de promenade.	32
Figure 26 / Un site composé de terres agricoles et de haies bocagères.	33
Figure 27 / La majorité des haies intérieures détruites et non utilisées par le projet.	34
Figure 28 / De nombreux pins, contribuant à la connotation maritime du projet.	34
Figure 29 / Des clôtures basses, agrémentées de plantations vivaces, pour éviter le cloisonnement des espaces privés.	36
Figure 31/ Le jardin central en prolongement de l'espace privé des logements groupés et intermédiaires.	36
Figure 30 / Une limite floue entre espaces publics et privés, constituée de ganivelles et plantations.	36
Figure 32 / Schéma synthétique de l'analyse critique.	37
Figure 33 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 1958.	48
Figure 34 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 1975.	48
Figure 35 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 2013.	48

AVANT PROPOS

Le groupe Keran peut se résumer par ces chiffres : 500 collaborateurs, 15 agences, 30 domaines d'expertise, 4 sociétés, comme par son ambition de « contribuer à un aménagement et à une gestion des territoires au service des hommes et en harmonie avec l'environnement » (Y. Gillet). En tant que société du groupe Keran, SCE est porteur de ces valeurs ; et, fort de compétences complémentaires et diversifiées (urbanisme et paysage, infrastructures urbaines et de transport, environnement, infrastructures eau et assainissement, énergie et bâtiment) peut offrir une approche globale des projets à ses clients.

Au cours des six mois passés aux ateliers up+ de SCE, j'ai pu assister chefs de projet et chargés d'études, bien souvent en collaboration avec des membres d'autres pôles (environnementalistes, ingénieurs routiers, acousticiens ...) et majoritairement sur des projets de ZAC. Cette forte proportion de ZAC dans les projets d'aménagement chez SCE m'a interpellé et m'a amené à m'interroger sur les raisons d'un tel succès pour cette procédure d'aménagement. Puis, au fil de ma découverte des ZAC et de leurs caractéristiques, j'en suis venu à me questionner sur la place du paysage dans celles-ci. En effet, si l'avenir du paysagiste, aujourd'hui malmené par les réductions de budget des collectivités, réside dans les ZAC, il convient alors de se pencher sur son rôle et ses possibilités d'actions.

INTRODUCTION

À l'initiative d'une personne publique, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement ayant pour objectif l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir pour des programmes de logements, bureaux, commerces et/ou activités, ainsi que la réalisation des infrastructures rendues nécessaires par l'urbanisation de la zone (Demeure, 2008). Créée en 1967 pour se substituer aux anciennes zones opérationnelles publiques (zones à urbaniser en priorité, zones de rénovation urbaine, zone industrielle...), elle a connu un véritable engouement auprès des collectivités comme des professionnels. Les projets de ZAC, d'habitat comme d'activités, fleurissent encore dans de nombreux secteurs en France, et alimentent les carnets de commandes des spécialistes de l'aménagement du territoire : architectes, urbanistes et paysagistes.

Ce succès s'explique notamment par le caractère souple et évolutif de la ZAC, particulièrement adaptée aux projets longs et complexes, et donc souvent préférée au lotissement, la seconde procédure d'aménagement du territoire.

La ZAC peut de surcroît être multi-site, c'est-à-dire qu'elle peut être constituée de plusieurs îlots non contigus, ce que ne permet pas le lotissement. Les outils de maîtrise foncière sont quant à eux favorables à la ZAC puisque la déclaration d'utilité publique (DUP) est facilitée pour ce type de procédure, que la maîtrise foncière n'est pas obligatoire avant le début des travaux, et que la collectivité peut bénéficier d'un droit de préemption une fois le périmètre de la ZAC établi.

Enfin, la concertation et l'étude d'impact, toutes deux obligatoires, permettent de conférer une certaine légitimité aux projets de ZAC, parfois au centre de conflits entre collectivités, riverains et associations écologistes.

Tableau 1 / Comparaison entre ZAC et lotissement : la ZAC, une procédure plus souple.
Réalisation : Alice Ecolan, 2015. Source des données : Anjou urbanisme durable.

	ZAC	Lotissement
Initiative	Personne publique.	Personne publique ou privée.
Périmètre	Peut être multi-site.	Ne peut être multi-site.
Procédure	Deux documents sont nécessaires : <ul style="list-style-type: none">- le dossier de création, nécessitant un à deux ans d'études, et comprenant le rapport de présentation de la ZAC, les plans de situation et de délimitation, l'étude d'impact, et le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.- le dossier de réalisation, comprenant le programme des équipements et constructions, le bilan financier, et d'éventuels compléments à l'étude d'impact.	Deux procédures sont possibles : <ul style="list-style-type: none">- le permis d'aménager : il concerne les lotissements prévoyant l'aménagement ou la création de voies, d'espaces ou d'équipement communs internes au lotissement, ou ceux situés dans un site classé ou secteur sauvegardé. Il fixe notamment les limites foncières et les principes d'aménagement et ne peut être modifié qu'à l'aide d'un permis d'aménager modificatif, ce que les collectivités sont le plus souvent réticentes à faire.- la déclaration préalable pour les autres cas.
Concertation	Obligatoire pendant toute la durée de l'élaboration du projet.	Non obligatoire.
Etude d'impact	Obligatoire	Obligatoire

Maîtrise foncière	Elle n'est pas nécessaire, que ce soit avant la demande de création de la ZAC, ou avant le début des travaux.	Obligatoire avant toute demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.
Règles d'aménagement	Un cahier des charges définissant des prescriptions techniques, architecturales, paysagères... doit être établi afin d'encadrer les cessions ou concessions d'usages de terrains.	Le règlement de lotissement n'est pas obligatoire.
Travaux	Aucun délai pour le commencement des travaux.	Délai de 2 ans à compter de la notification du permis d'aménager pour le commencement des travaux. Le permis d'aménager est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Les contraintes environnementales sont par ailleurs très fortes concernant ce type de procédure avec la réalisation d'une étude d'impact comprenant deux volets : une analyse de l'état initial du site et de son environnement, et une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Cette étude d'impact réalisée, les aménageurs se targuent bien souvent de parvenir à un projet « respectueux de l'environnement », « à forte dominante paysagère » etc... mais quelle place a réellement le paysage dans une procédure de ZAC ? N'est ce qu'un argument marketing, ou la question du paysage constitue-t-elle l'un des principaux enjeux ?

Enfin, paysage et cadre de vie sont dorénavant une priorité pour bon nombre de Français puisque 9 Français sur 10 expriment le besoin d'un contact quotidien avec le végétal (Unep-Ipsos, 2013). La présence d'espaces verts à proximité du lieu d'habitation est même un critère important pour 72,2% d'entre eux (Unep-Ipsos, 2013). Dans une société où la demande de « nature » et d'espaces publics de qualité se fait ressentir de plus en plus fortement, il apparaît alors crucial de garantir une bonne prise en compte du paysage dans les projets d'aménagement, notamment les ZAC, où des milliers de personnes vivent ou vont vivre dans les prochaines années. Habiter, travailler, se déplacer ou bien se détendre, telles sont les fonctions de ces espaces, qui sont pour certains de véritables nouveaux pans de ville. Qu'elles soient destinées à l'habitat, l'activité ou mixtes, les ZAC doivent désormais intégrer des objectifs d'ordre paysager afin de répondre aux attentes des usagers. Quelles solutions existent ou sont envisageables pour parvenir à une qualité paysagère avérée ?

Ainsi, au vu de l'importance des enjeux animant ces espaces, à savoir leur succès grandissant, leur impact sur l'environnement et le paysage ainsi que le désir croissant de la part des Français de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, on peut se demander :

Au-delà des considérations environnementales, quelle place pour le paysage dans les ZAC ?

Tout d'abord il s'agira de savoir si le paysage est considéré comme un enjeu fondamental du projet de ZAC, et de déterminer les raisons pouvant conduire à son éviction. Ensuite, on analysera des projets ayant mis en place une démarche paysagère exemplaire pour comprendre les mécanismes d'une réelle prise en compte du paysage. Enfin, on mettra en perspective ces enseignements à travers l'analyse critique du projet de la ZAC du Clos du bocage, réalisé par les Ateliers up+ de SCE.

PARTIE 1 : LE PAYSAGE EST-IL L'ÉTERNEL OUBLIÉ DES PROJETS DE ZAC ? ET SI OUI, POURQUOI ?

Avant toute chose, il s'avère nécessaire de se poser la question de l'existence d'une approche paysagère dans les projets de ZAC contemporains. Paysage, espaces verts et cadre de vie, souvent assimilés les uns aux autres dans le langage courant, sont actuellement mis à l'honneur, notamment dans les médias. Mais cette préoccupation grandissante pour ces sujets se reflète-t-elle pour autant dans les projets de ZAC ? Le paysage constitue-t-il encore aujourd'hui le parent pauvre de l'aménagement urbain ?

Question complexe à laquelle il est difficile de répondre sans retracer l'évolution de la prise en compte du paysage dans les projets urbains. Après ce rappel historique, on montrera les différentes dimensions du projet de ZAC, et comment celles-ci peuvent interférer avec l'intérêt du paysagiste. On étudiera en particulier la relation environnement-paysage, plus complexe qu'il n'y paraît de prime abord, afin de montrer si les enjeux environnementaux, mieux protégés et parfois antagonistes aux enjeux paysagers, peuvent prendre le pas sur ces derniers. Enfin, on se demandera si le paysage ne constitue qu'un atout marketing, par une confrontation entre la communication et la réalité du projet.

1-1. UNE PRISE EN COMPTE PROGRESSIVE DE LA VALEUR DU PAYSAGE DANS LES ZAC

a. Le paysage, nouvelle composante du projet urbain

Afin de mesurer le chemin parcouru dans la prise en compte du paysage dans les ZAC, comparons deux exemples de ZAC d'activités représentatives chacune de leur époque.

30 ans séparent la ZAC de Saint Médard (85) de celle de la Haute Forêt (44), deux zones d'activités à vocation similaire, et pourtant l'évolution est spectaculaire vis-à-vis de la prise en compte du paysage. La ZAC de Saint Médard, créée en 1974, est l'exemple parfait des zones d'activités telles que décriées dans la presse (de Jarcy et Rémy, 2010), véritables espaces hétéroclites, envahis de panneaux publicitaires, dédiés à la voiture et inaccessibles aux piétons. En revanche, la ZAC de la Haute Forêt, créée en 2005 et achevée récemment, dispose d'une ambiance totalement différente, qui rompt avec la perception que l'on peut avoir des zones d'activités. Ici, des limites végétalisées permettent de réussir l'insertion paysagère de la zone dans son environnement proche. Une zone sensible sur le plan écologique et biologique et deux espaces boisés classés ont été préservés, et des continuités douces ont été créées. De plus un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a permis de garantir une cohérence du traitement des bâtiments et du rapport qu'ils entretiennent avec l'espace public.



Figure 1 / 1974 : Création de la ZAC de St Médard à Fontenay le Comte (85), une zone d'activités industrielles, complétée de commerces et services dans les années 90.

Fig. g (SCE, 2015). Fig.d (Google, 2013)



Figure 2/ 2005 : Création de la ZAC de la Haute Forêt à Carquefou (44), une zone d'activités dont la plupart sont à vocation logistique. Conception : SCE. (Alice Ecolan, 2015)

Ces 2 exemples illustrent la prise de conscience progressive qui s'est opérée depuis les années 1980 de la nécessité d'intégrer une approche environnementale mais aussi paysagère dans la construction des villes. Le paysagiste, initialement cantonné à l'aménagement des parcs et jardins, est peu à peu intervenu dans les projets d'aménagement d'espaces publics, d'abord en centre-ville puis en périphérie des villes. Ainsi, les ZAC, outils privilégiés des collectivités pour la construction ou la requalification urbaine, ont de plus en plus fait appel aux paysagistes, allant parfois même jusqu'à leur conférer le rôle de mandataire.

Pour un grand nombre de professionnels, qu'ils soient urbanistes ou paysagistes, l'approche par le paysage apporte une dimension supplémentaire au projet urbain (Masboungi, 2002). Elle propose en effet une lecture différente, s'intéressant notamment à l'histoire et la géographie du site, à l'espace ouvert et à l'horizon, aux variations de saisons et de climats... Elle élargi sa réflexion en dehors des limites propres du site pour prendre en compte des dynamiques paysagères et inscrire le projet dans le territoire. A. Masboungi ⁽¹⁾ qualifie ainsi le paysage « d'outil de renouveau de la pensée urbaine » et explique la valeur ajoutée des paysagistes ainsi : « les propos des paysagistes sont empreints de sensualité, d'émotions, d'expériences charnelles... Et cette subjectivité enrichit les propositions spatiales pour susciter le plaisir du rapport à ce qui fait l'essence du lieu, offrant lisibilité, identification, limites et ancrages. »

Le recours à un paysagiste lors de l'élaboration d'un projet de ZAC se justifie donc pleinement, par une approche transversale de la question du site, influencée par les diverses disciplines constituant son métier. Cette approche, peu à peu reconnue par les architectes et urbanistes notamment, a permis de faire du paysage une nouvelle composante du projet urbain. Par ailleurs, le budget consacré par les communes au paysage et espaces verts urbains en France a augmenté de 43,8% entre 2000 et 2012 [1], véritable témoin de cette prise en compte croissante du paysage dans les projets. Nous allons maintenant voir si la réglementation liée au paysage a pu avoir une influence sur cette évolution.

b. L'ascension du paysage, concomitante de l'évolution de la réglementation

La reconnaissance de l'importance d'une approche paysagère dans les projets urbains, notamment les ZAC, s'est accompagnée d'une évolution notable de la législation en faveur du paysage. En effet, depuis la loi paysage de 1993, seule loi consacrée uniquement au paysage, la prise en compte des paysages remarquables, ordinaires ou dégradés s'est affirmée dans les politiques territoriales. De nouvelles lois, telles que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ou la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvé (ALUR) sont venues la renforcer. Mais quel est leur impact sur les projets de ZAC ? Et comment ces lois se traduisent-elles à l'échelle de la ZAC ? C'est ce à quoi le Tableau 2 ci-après s'attachera à répondre.

⁽¹⁾ Ariella Masboungi est notamment architecte-urbaniste en chef de l'Etat

Tableau 2 / L'impact de la réglementation sur les ZAC. Alice Ecolan, 2015.

Date	Loi et impact sur le paysage	Impacts sur la ZAC	Commentaires
1976	<p>Codes de l'environnement Article L122-1 [2]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impose à tout projet d'aménagement ayant une incidence sur le milieu naturel, de réaliser une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences, lors de la phase d'études préalables. - Cette étude d'impact doit notamment analyser l'état initial du site et son environnement, étudier les modifications que le projet engendrerait, et proposer des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser. 	<ul style="list-style-type: none"> - Incite à préserver les milieux naturels, et élargi la réflexion à l'environnement du site d'étude. 	<p>Premier pas vers la considération du paysage.</p>
1993	<p>Loi paysage [3]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vise à préserver et mettre en valeur des paysages présentant un intérêt paysager particulier, et pour cela donne la possibilité à l'état de prendre des « directives de protection et de mise en valeur des paysages » (Article Ier). - Les POS et schéma directeurs doivent alors être compatibles avec ces directives. 	<p>Aucun</p>	<p>Pas de mesures fortes impactant les ZAC, mais une philosophie visant à sensibiliser à la prise en compte des paysages quotidiens ou dégradés au même titre que les paysages remarquables.</p>
2000	<p>Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) [4]</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'intéresse à 3 thématiques : solidarité, développement durable, renforcement de la démocratie et de la décentralisation. - Impacte le droit de l'urbanisme à travers le remplacement des schémas directeurs par les SCoT, et des plans d'occupation des sols par les PLU. Elle supprime aussi les PAZ, et incite à réduire la consommation d'espaces non urbanisés et la périurbanisation. - Impose 20% de logements sociaux par commune afin de favoriser la mixité sociale. - Introduit une philosophie visant à réduire la place de la voiture. 	<ul style="list-style-type: none"> - En supprimant le droit d'établir un PAZ, document d'urbanisme spécifique s'appliquant sur la ZAC à la place du POS et pouvant y déroger de manière importante, la loi SRU a permis une meilleure intégration des nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant. Ainsi la ZAC n'est plus une opération s'opposant à l'organisation urbaine définie par le POS, elle devient même un outil de mise en œuvre du PADD défini par le PLU. 	<p>En créant les SCoT et les PLU cette loi a un impact significatif sur les ZAC, mais plutôt en terme de planification que de projet.</p>

2006	<p>Loi sur l'eau et les milieux aquatiques [5]</p> <ul style="list-style-type: none"> - La directive cadre européenne sur l'eau de 2000 a pour objectif de parvenir à un bon état des eaux d'ici 2015. En droit français cette directive s'est traduite par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. - Impose à tout projet ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatique de réaliser un dossier loi sur l'eau soumis à validation des services de l'état. Celui-ci comporte notamment un document d'incidences présentant les effets du projet sur la ressource en eau, la compatibilité avec le SDAGE et le cas échéant les mesures correctives ou compensatoires envisagées... 	<ul style="list-style-type: none"> - En favorisant la préservation des milieux aquatiques, le dossier loi sur l'eau permet aussi de préserver en partie le paysage existant. - Permet une prise en compte du milieu aquatique à l'échelle du SDAGE donc du bassin versant, et favorise ainsi la préservation des dynamiques paysagères du site (continuités, inscription dans le grand paysage...). 	<p>La LEMA a un impact sur le contenu du projet puisqu'en imposant de préserver les milieux aquatiques et zones humides, elle permet de conserver pour partie l'existant, même s'il est toujours possible de détruire ces milieux naturels en échange de mesures compensatoires.</p>
2014	<p>Loi ALUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforce la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) notamment en introduisant la notion « d'objectifs de qualité paysagère ». - Confère aux documents d'urbanisme et de planification un devoir de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire sur les paysages remarquables, ordinaires ou dégradés. - Charge le SCoT de définir des secteurs de densification privilégiés, en rapport avec la qualité des paysages et du patrimoine architectural. - Charge le DOO (Document d'orientations et d'objectifs) du SCoT de définir des localisations préférentielles d'implantation des commerces en prenant en compte la qualité des paysages. - Permet au PADD du PLU de formuler des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères afin de guider les aménagements ultérieurs. <p>(Ministère du logement et de l'égalité des territoires, 2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Incidence sur l'existence même de la ZAC, puisque à l'échelle du SCoT, cette loi indique les secteurs potentiels de densification. Elle a donc une influence sur le nombre de création de ZAC, et sur leur localisation. 	<p>Les objectifs de qualités paysagères tels que définis dans la loi sont une notion assez floue qu'il est difficile de prendre en compte de manière opérationnelle dans les projets de ZAC.</p>

Ce tableau, non exhaustif puisqu'il choisit de n'exposer que les lois ayant le plus d'influence sur les ZAC, montre de quelle manière la réglementation s'applique au projet de ZAC. Ainsi, on remarque que la loi Paysage de 1993 a très peu d'incidence puisqu'elle n'impose pas de réelles contraintes. En revanche, « l'esprit » de cette loi, axée sur la mise en valeur des paysages du quotidien, a sans doute initié une prise de conscience de la nécessité d'une intégration paysagère des projets d'urbanisation. Les lois SRU et ALUR se portent quant à elles plus sur l'existence et la localisation des ZAC, donc sur des considérations de planification, que sur le contenu du projet. Elles ont pour objectif de limiter et d'intégrer l'urbanisation nouvelle à l'échelle de la commune ou de la communauté de communes. De cette manière, elles permettent une prise en compte du grand paysage, mais très peu du paysage dans la ZAC. C'est le code de l'Environnement, notamment avec l'étude d'impact et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, très contraignantes, qui permet d'introduire la préservation du paysage existant à travers celles des milieux naturels. Cependant, le paysage ne se réduit pas aux milieux naturels, il est le résultat de différentes composantes (architecturales, historiques, géographiques, naturelles, anthropiques...) en interaction les unes avec les autres. Ainsi, concevoir une ZAC s'insérant dans les dynamiques paysagères du site, implique de prendre en compte l'ensemble de ces dimensions.

La réglementation constitue donc un cadre permettant de garantir une prise en compte minimum des enjeux paysagers mais n'est pas suffisante si l'on souhaite placer le paysage comme socle du projet urbain.

Peu à peu, la prise en compte du paysage dans les projets de ZAC, comme dans tout autre projet d'aménagement du territoire, s'est imposé comme une évidence. Mais malgré cette prise de conscience collective et ce cadre législatif de plus en plus favorable, de nombreux facteurs interviennent dans le projet urbain, et limitent pour certains l'importance de la part du paysage. En effet, le paysagiste n'est qu'un des acteurs du projet de ZAC, nous allons donc voir comment les contraintes des autres disciplines (architecte-urbaniste, ingénieur VRD ...) peuvent être en contradiction avec ses intérêts.

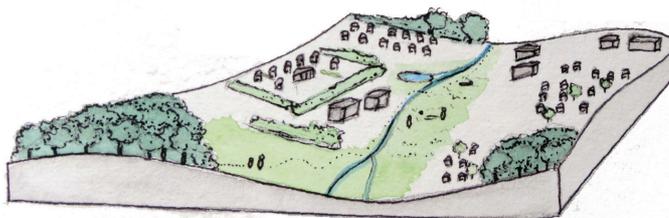
1-2. LE PROJET DE ZAC : UNE SOMME D'ENJEUX POUVANT INTERFÉRER AVEC LE PAYSAGE.

S'il est primordial d'intégrer le paysage comme une des composantes essentielles du projet de ZAC, le paysage n'est pas tout, mais une des multiples dimensions du projet. Le paysagiste doit travailler en étroite relation avec un cortège de professionnels de l'aménagement : urbanistes, architectes, ingénieurs VRD, écologues... Selon F.Delarue ⁽²⁾, son approche « entre en résonance avec le travail des urbanistes pour donner du sens, du confort et de l'agrément aux espaces de demain ». Le paysagiste apporte donc une dimension supplémentaire au projet, mais ne devant pas nécessairement être la principale. En effet, selon la spécificité de chaque projet, d'autres enjeux que le paysage, par exemple l'architecture si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique, pourront être mis en avant. De même, en fonction des priorités du maître d'ouvrage, l'importance du paysage dans le projet pourra être réduite au profit d'un autre enjeu.

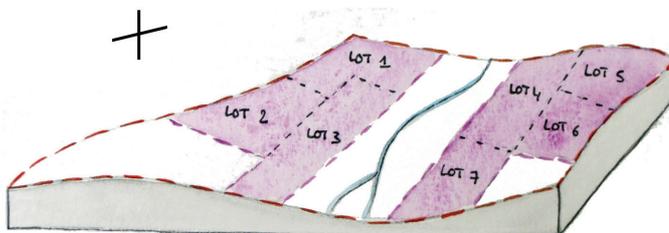
La Figure 3 ci-dessous met en évidence les différentes « couches » du projet de ZAC et les points de vigilance pour chacun des acteurs.

⁽²⁾ François Delarue, Ingénieur général des Ponts et Chaussées, a notamment été Directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Constructions de 2000 à 2005.

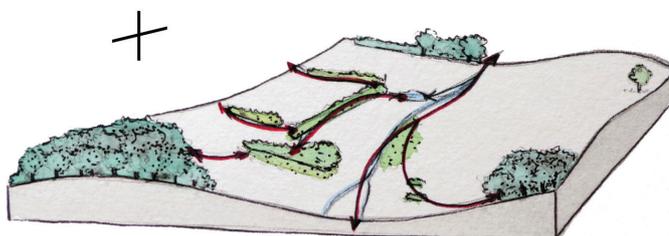
- Habitant*
- cadre de vie
 - stationnement



- Maitrise d'ouvrage*
- entretien optimisé
 - coût



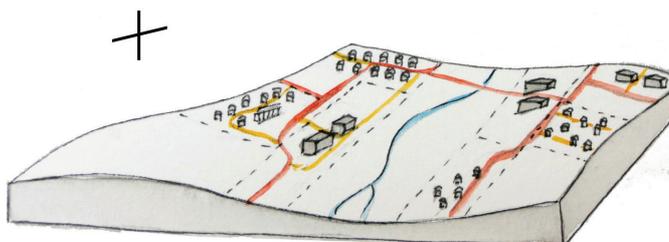
- Environnementaliste*
- préservation des milieux naturels et continuités écologiques
 - nuisances



- Ingénieur VRD*
- voirie : accès, largeur
 - réseau : pentes des canalisations d'eaux usées et eaux pluviales



- Architecte-urbaniste*
- formes urbaines
 - surface cessible suffisante
 - surface de plancher permettant la rentabilité de l'opération



- Paysagiste*
- inscription du projet dans la dynamique paysagère du territoire
 - espaces publics de qualité



≡ *Projet de ZAC*

Figure 3 / Les différentes « couches » du projet de ZAC. (Alice Ecolan, 2015)

Le paysagiste veille à ce que le projet s'insère dans la dynamique paysagère du territoire, il étend son approche au-delà du périmètre d'étude et accorde de l'importance au traitement des limites. De plus, il porte un intérêt particulier au traitement des espaces publics (emprise, qualité...), mais aussi aux vues, perspectives... Son approche permet aussi une vue d'ensemble du projet.

L'architecte-urbaniste va quant à lui plutôt se préoccuper des formes urbaines, de la surface cessible, et de la surface de plancher du projet. En effet, ces données permettent de calculer le bilan financier de l'opération, et intéressent particulièrement le maître d'ouvrage pour qui la rentabilité est primordiale. Ainsi, il arrive qu'il y ait des points de désaccord entre le paysagiste et l'urbaniste, par exemple quand ce dernier réduit la surface dédiée aux espaces publics pour augmenter la surface cessible.

Pour l'ingénieur VRD (Voirie et réseaux divers), ce sont les voiries (largeur suffisante pour la réputation, rayon de giration, accès...) et le passage des réseaux qui sont importants. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales constituent souvent une contrainte forte du projet car ce sont des écoulements gravitaires, ils nécessitent donc une pente adaptée afin de garantir un débit suffisant dans les canalisations.

L'équipe d'environnementalistes, constituée elle-même de différentes compétences (naturalistes, acousticiens, spécialistes des cours d'eau...), prête notamment attention à la préservation des milieux, avec un degré différent en fonction de leur diversité écologique ou de leur fonction. C'est là le rôle du naturaliste pour qui la conservation des corridors écologiques est aussi un élément essentiel à la préservation de la biodiversité. Les intérêts des paysagistes et naturalistes peuvent notamment diverger concernant l'accès au public des espaces naturels. Les environnementalistes vont aussi s'intéresser plus largement aux impacts du projet sur l'environnement, et s'attacher à les réduire, comme les nuisances sonores par exemple, bien que dans la plupart des projets de ZAC, seul le naturaliste participe au projet.

Le maître d'ouvrage, à la tête de cette équipe de projet pluridisciplinaire, est le client de l'opération, et prête principalement attention à deux choses : le coût, qui dépend de la surface cessible, et l'entretien. Il est alors indispensable d'associer le futur gestionnaire aux études afin que la conception soit en adéquation avec les moyens humains et matériels dont il dispose. L'entretien des espaces publics est en effet un critère important car c'est la collectivité qui en sera le gestionnaire, il doit donc être minimum pour diminuer les dépenses de gestion. Ainsi, certains aspects du projet peuvent être sacrifiés au nom d'une baisse des coûts liés à l'entretien, le remplacement d'une bande anti-stationnement végétale par une bande minérale de ce type en est la parfaite illustration (Figure 4).



Figure 4 / Dans la ZAC du Clousis à St Jean de Monts, la Maîtrise d'ouvrage a décidé de remplacer une bande anti-stationnement végétale par une bande minérale de ce type, ceci afin de diminuer l'entretien.
(Archidée, sd)

Enfin, le dernier acteur du projet, surtout s'il est invité à en faire partie via une réelle procédure de concertation (et non une simple réunion d'information), est l'habitant ou l'utilisateur. Constructif ou stérile, il peut tout aussi bien être force de proposition pour le débat collectif comme ne s'intéresser qu'à certains détails (caricaturalement, la vue depuis sa fenêtre, et le stationnement). Le stationnement est en effet un point de clivage important des projets de ZAC, notamment d'habitat. Il est souvent sous-dimensionné, et la mairie décide parfois en urgence de créer de nouveaux parkings, généralement mal intégrés et empiétant sur l'espace public (Figure 5).



Figure 5 / Dans la ZAC Erdre Porterie à Saint Joseph de Porterie (Nantes), le stationnement étant sous dimensionné (pour pouvoir répondre aux contraintes du PLU en terme de nombre de place par logement), les espaces publics sont envahis par les voitures et la circulation est délicate.
Conception : François Grether urbaniste
(Alice Ecolan, 2015)

Chacun voyant le projet à travers le prisme de sa discipline, des points de conflits peuvent donc naître. La ZAC résultera alors de l'arbitrage réalisé par le maître d'ouvrage ou par le chef de projet, d'où l'importance de savoir qui tiendra ce rôle. Suivant l'enjeu et l'envergure du projet, ce peut être l'architecte-urbaniste, ou le paysagiste, la « teinte » ou « l'esprit » du projet variant certainement en fonction de ce choix.

C'est généralement l'architecte-urbaniste, ou parfois le paysagiste, qui est chef de projet. Il ne faut cependant pas oublier l'environnementaliste qui tient un rôle clé dans le projet de ZAC, en partie parce qu'il réalise l'étude d'impact nécessaire à la création de la ZAC. Comme le paysagiste, c'est un spécialiste du vivant, et son domaine d'expertise transcende plusieurs disciplines (biodiversité, économie, patrimoine...). Cette similarité suffit-elle pour autant à partager la même vision du paysage ?

1-3. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE PARFOIS EN CONFLIT

Environnement et paysage sont deux notions étroitement liées. Le paysage, selon la convention Européenne du Paysage (2001), « désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations » (article 1) [6]. L'environnement est quant à lui « l'ensemble des éléments naturels et artificiels qui constituent le milieu vital des hommes, lequel conditionne, biologiquement et culturellement leur vie ». (Mathieu, 1994). On voit bien que ces deux définitions renvoient à la même notion, l'environnement ne se réduisant pas aux seuls milieux naturels. Pour autant, paysagistes et environnementalistes envisagent-ils le projet de ZAC sous le même angle ?

Lors des grands projets médiatisés comme l'aéroport Notre Dame des Landes, on parle beaucoup d'environnement mais très peu de paysage. Si la réglementation environnementale a été une porte d'entrée pour le paysage, avec par exemple la généralisation de projets d'aménagement de trames vertes et bleues ou d'abords de zones humides, le paysage ne reste-t-il pas dans l'ombre de l'environnement ? Il apparaît donc intéressant de se pencher sur la relation paysage-environnement, plus complexe qu'il n'y paraît, pour comprendre comment celle-ci peut influencer sur le travail du paysagiste dans la ZAC.

Si l'on analyse différents aspects comme l'accès du public dans les espaces naturels, la densification ou même la plantation d'espèces végétales, deux visions contradictoires peuvent s'affronter.

Tableau 3 / Environnement et paysage : deux visions contradictoires. (Alice Ecolan)

	Environnementaliste	Paysagiste
Densification	La densification sur un espace donné permet de préserver des terres de l'urbanisation, et ainsi favoriser la préservation de milieux naturels. Ces secteurs denses ne doivent cependant pas être situés à proximité immédiate de secteurs sensibles.	La densification, si elle est assez importante, n'est pas toujours idéale d'un point de vue paysager. En effet, cela peut fermer l'horizon, bloquer les vues, et selon le type de paysage dans lequel elle s'inscrit, avoir un impact fort sur le paysage existant. Il faut en effet prendre en compte les co-visibilités afin que le projet s'insère dans son environnement. A contrario, la densification peut permettre de laisser des espaces publics plus importants, en cœur d'îlot par exemple.
Accès au public	Préservation du milieu naturel et ouverture au public ne sont pas forcément compatibles, la sur-fréquentation pouvant endommager le milieu.	Une zone humide, un ruisseau ... constituent pour le paysagiste un des atouts du site, qui doit être mis en valeur et aménagé pour permettre un accès au public, tout en garantissant sa préservation. Cela peut être l'occasion aussi de sensibiliser le grand public aux questions environnementales.
Plantations	Dans l'idéal les végétaux implantés sont d'origine locale, ce qui implique non seulement de choisir des essences locales mais aussi de réaliser du bouturage sur site pour obtenir le même écotype.	La palette végétale doit être en cohérence avec la philosophie du projet et l'ambiance du site. Les plantes locales ne seront alors pas toujours adaptées, par exemple si l'on veut donner une ambiance urbaine. L'échelonnement des floraisons, l'accord des couleurs et l'intérêt du végétal au fil de l'année seront également des éléments importants.

Toutefois, le Tableau 3 ci-dessus présente une vision figée de l'approche des deux compétences. La réalité du projet, et la sensibilité environnementale du paysagiste comme la sensibilité paysagère de l'environnementaliste, vont permettre d'établir des compromis pour aboutir au meilleur projet. Pour rendre compte de cela, j'ai choisi d'interviewer Raynald Le Menn, responsable du domaine « Environnement des aménagements » et travaillant à SCE depuis plus de 30 ans comme environnementaliste.

S'il ne montre qu'un point de vue, cet entretien (disponible dans son intégralité en Annexe I), a toutefois le mérite d'exposer la vision du paysage d'un environnementaliste, et la manière dont il envisage le projet de ZAC.

Pour Raynald Le Menn, paysagistes et environnementalistes ont effectivement une vision différente du projet de ZAC, mais plutôt que d'être contradictoires, elles sont selon lui complémentaires, et aident ainsi à l'élaboration du projet. C'est au chef de projet de prendre en compte toutes les composantes (paysage, milieu naturel mais aussi économie, bâti, ...) selon leur enjeu sur le site. R. Le Menn souligne ainsi l'importance du rôle de chef de projet, qui par une approche globale doit parvenir au meilleur projet possible au regard du site, de ses enjeux et des objectifs du projet.

Cependant, cet entretien met en évidence la vision caricaturale du métier de paysagiste, que peut avoir un environnementaliste. En effet, R. Le Menn voit le paysagiste comme un concepteur, un « créateur » s'intéressant exclusivement à la dimension esthétique du paysage. C'est là un portrait réducteur de notre métier qui est dépeint, car être paysagiste ne consiste évidemment pas à « faire du joli », ou « habiller » un projet. Le paysagiste étudie des thématiques variées (déplacements, patrimoine bâti, perceptions, végétal, cadre de vie, appropriation des lieux...) et leurs relations entre elles. Loin d'avoir un rôle de « décorateur » de l'espace public, il améliore la fonctionnalité des espaces comme le bien-être de ses habitants. Son approche transversale, qui lui donne une vision d'ensemble du projet, est d'ailleurs un atout qui devrait lui permettre de pouvoir, plus souvent, se positionner en chef de projet et mieux faire valoir ses arguments.

S'il est difficile de tirer des conclusions générales de cet entretien, celui-ci a toutefois mis en lumière la marge de progrès qu'il existe encore dans la reconnaissance du métier de paysagiste à sa juste valeur.

Ainsi, bien que paysagistes et environnementalistes puissent avoir des points de vue antagonistes, par exemple au sujet de la palette végétale du projet ou de l'accès au public de milieux sensibles, il serait exagéré de dire que ces deux professions sont en conflit lors des études de projets de ZAC. Au sein de l'équipe de projet, l'objectif est de parvenir au meilleur projet possible, au regard des enjeux spécifiques du site. Le rôle du chef de projet, quelque soit sa compétence, est d'avoir une approche globale du projet et, ainsi, de mettre en avant les enjeux les plus importants. Le paysage peut alors ne pas être l'enjeu essentiel du projet (ex : ZAC dans le périmètre d'un site classé Monument historique). Le paysagiste doit garder à l'esprit, que si le paysage est une des dimensions les plus importantes du projet de ZAC, ce n'est pas la seule qui soit nécessaire à la réussite du projet (dimensions urbanistiques, financières...). Toutefois, le cadre de vie étant particulièrement important en termes d'attractivité, le paysage donne souvent l'impression d'être sur le devant de la scène, au moins dans la communication autour du projet. Nous verrons par la suite si tel est bien le cas.

1-4. LE PAYSAGE, UN VÉRITABLE ATOUT MARKETING, ET APRÈS ?

Le paysage, intégré ou non comme une composante essentielle du projet de ZAC selon l'équipe, le chef de projet et les priorités du maître d'ouvrage, constitue toutefois un excellent argument marketing. Il possède en effet un fort potentiel en termes d'attractivité, ce que les aménageurs ont bien compris puisqu'ils l'exploitent largement dans les plaquettes destinées à la commercialisation des logements ou des lots. En effet, les espaces publics, la végétation, les espaces naturels sont surreprésentés dans ces plaquettes de présentation des projets, alors que les logements ou leur intérieur sont très peu illustrés (Figure 6).



Figure 6 / Des plaquettes de présentation de ZAC, où l'accent est mis sur le paysage et le cadre de vie. Fig. g : Nantes Aménagements, sd. / Fig. d : Territoires Rennes, sd.

Il est vrai que la présence d'espaces verts à proximité du lieu d'habitation est un critère important pour 72,2% des français lors du choix d'un logement (Unep-Ipsos, 2013). La communication joue donc bien évidemment sur ce levier. Parfois même, elle promet un cadre de vie agréable, des espaces à vivre conviviaux, des cœurs d'îlots verts... mais il arrive que la réalité soit tout autre, comme dans le projet des Ateliers Villes et Paysage, sur la ZAC Jean Jaurès à Colombelles (Calvados).

En confrontant les supports de communication à la réalité, on constate une grande différence. Selon la plaquette, « l'ensemble s'organise autour d'un espace à vivre convivial, composé de jardins familiaux ... » [7]. Mais les habitants ne se sont pas du tout appropriés le cœur d'îlot, et les jardins familiaux ne sont pas utilisés faute d'un porteur de projet qui initie leur fonctionnement (Figure 7). Pour les habitants, invités à s'exprimer lors d'un atelier de concertation organisé par les Ateliers up+ de SCE et visant à réfléchir sur les espaces publics de la ZAC, les barrières qui cloisonnent les jardins ne favorisent pas la convivialité, et beaucoup n'avaient pas compris la vocation de cet espace. C'est donc pour eux un « gaspillage d'espace ».



Figure 7 / Comparaison entre les illustrations de communication et le projet réalisé : un cœur d'îlot occupé par des jardins familiaux sur la ZAC de Colombelles.

Conception : Atelier Villes et Paysage

Fig. du haut : Atelier Villes et Paysage, sd.

Fig. du bas : SCE, 2015

Un deuxième espace situé dans la ZAC Jean Jaurès illustre aussi cet écart entre communication et réalité. Ce sont les rues filtres qui, toujours selon la plaquette, offrent « une vue sur le Grand pré du Plateau, ce sont des voies de desserte résidentielle conçues comme de véritables espaces publics : les trottoirs élargis permettent l'implantation de bancs et de végétation haute. Ces rues sont préservées de la circulation automobile, et propices à la convivialité et aux usages partagés entre riverains. » [7]. Finalement, cet espace effectivement généreux n'est pas mis à profit, il est pour les habitants triste et froid, et manque d'espaces verts (Figure 8). Ce large trottoir sert plus de parking que d'espace de convivialité, en raison d'un manque de stationnement à l'échelle de la ZAC, et d'une mauvaise lisibilité de l'espace.



Figure 8 / Comparaison entre les illustrations de communication et le projet réalisé : les rues filtres de la ZAC de Colombelles. Fig. de gauche : Atelier Villes et Paysage, sd. / Fig. de droite : SCE, 2015

Il n'est évidemment pas ici question de généraliser à l'ensemble des projets de ZAC, ce qui est néanmoins certain c'est que, sur les cas étudiés, le paysage possède un véritable pouvoir d'attractivité, atout que le paysagiste pourra faire valoir notamment auprès de la maîtrise d'ouvrage dans la négociation pour une meilleur prise en compte du paysage.

CONCLUSION

À la question « le paysage est-il l'éternel oublié des projets de ZAC ? » initialement posée, il est difficile d'apporter une réponse précise et univoque. En effet, bien que le paysage se soit peu à peu fait une place dans les projets de ZAC, d'habitat mais aussi d'activités, le cadre réglementaire n'est pas suffisant pour garantir l'intégration des enjeux paysagers. De plus, sa prise en compte est fortement dépendante des autres acteurs du projet (architecte-urbaniste, environnementaliste, maîtrise d'ouvrage ...) et plus encore du chef de projet et de sa sensibilité paysagère. Ainsi, en fonction des projets et de leurs enjeux respectifs, les contraintes imposées par les autres acteurs pourront être jugées plus importantes que celles du paysagiste. Cela ne constitue pas un problème, si le paysage n'est effectivement pas un enjeu majeur du projet, et non écarté pour des raisons de coût ou d'entretien par exemple. Oublié, le paysage ne l'est certainement pas dans les supports de communication des projets, qui le propulsent généralement sur le devant de la scène. Véritable atout en termes d'attractivité, excellent argument lorsqu'il s'agit de vendre logements et lots, il doit être pris en compte de manière égale dans la conception du projet. Certains projets ont effectivement pris le parti de placer le paysage au centre des préoccupations, comment l'équipe projet a-t-elle procédé ? Quels types d'approche peut-on dégager et peuvent-elles être reproductibles ? C'est ce à quoi cette seconde partie s'attachera à répondre.

PARTIE 2 : COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE DANS LES PROJETS DE ZAC ?

Comme rappelé précédemment, le paysage désigne « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Une « bonne » prise en compte du paysage dans les projets de ZAC signifierait alors l'intégration des nombreuses dimensions liées au paysage, et non de la seule dimension végétale, auquel le paysage peut parfois être réduit. Le projet doit ainsi avoir une approche globale du site et de ses enjeux, et proposer des aménagements durables, s'inscrivant dans la continuité du territoire. Comment peut-on y parvenir ? Les deux démarches détaillées par la suite, en prenant l'exemple de projet de bureaux d'études, se proposent d'y répondre.

Le premier projet étudié est celui de la ZAC PSA à Asnières sur Seine (92), avec l'Atelier Lion comme architecte-urbaniste mandataire. Il m'a paru pertinent de développer ce projet dans la mesure où il place le respect de la mémoire des lieux comme fil conducteur des propositions d'aménagement. Ainsi il prend en compte le paysage à travers sa dimension historique, qu'il met particulièrement en exergue.

Le second projet est celui de la ZAC Jean Jaurès à Colombelles (14), coordonnée par les Ateliers Villes et Paysages, urbanistes et paysagistes. Cependant, le projet qui sera traité ici, est celui de la mission complémentaire confiée aux Ateliers up+ de SCE, visant à valoriser les espaces publics de la ZAC et de ses abords. Leur approche, basée sur un processus de concertation, introduit la notion de paysage-cadre de vie, et permet la prise en compte du paysage en tant que support d'usages.

2-1. LE RESPECT DE LA MÉMOIRE DES LIEUX COMME CRÉDO – L'EXEMPLE DU PROJET DE LA ZAC QUARTIER DE SEINE EST (PSA) À ASNIÈRES SUR SEINE (92)

L'analyse du projet de la ZAC PSA s'est fondée sur l'étude de documents rendus publics, à savoir le dossier de création ainsi que divers articles disponibles sur les sites Internet des membres de l'équipe projet, ou dans la presse.

Depuis 2006, la ville d'Asnières a initié un processus de reconquête de ses berges de Seine, en particulier à travers 3 ZAC (Asnières Bord de Seine, Parc d'affaires, et PSA) qui constituent le nouveau quartier de Seine. C'est donc une vaste opération de requalification urbaine qui a débuté, sur les dernières réserves foncières de la ville, afin de recomposer le paysage et les usages de la Seine, jusque là fortement marquée par les activités industrielles (usines PSA Peugeot Citroën, usine Unilever ...). La ZAC PSA, du nom des établissements PSA Peugeot Citroën ayant investis le site de 1949 à 2009, est la dernière des 3 ZAC à voir le jour et devra ainsi être en cohérence et en continuité avec les deux précédentes. Parmi les autres enjeux fixés par la ville d'Asnières sur Seine, on citera la volonté de créer un pôle à dominante économique, ceci afin d'améliorer l'équilibre entre emplois et logements à l'échelle de la commune. Le projet de ZAC devra aussi s'inscrire dans une démarche de développement durable, et favoriser la diversité urbaine et sociale sur le futur quartier (Capterre, 2011).

Une des exigences de la Mairie d'Asnières sur Seine, officialisée dans un cahier des charges, était de conserver la mémoire des lieux. Plutôt que d'en faire une contrainte, les Ateliers Lion, urbanistes mandataires, ont pris le parti de faire de cette exigence un atout, le véritable fil conducteur du projet. En transcendant les différentes thématiques (paysage, urbanisme, architecture...), la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel du site ont permis une réflexion sur le paysage au sens large. Après une brève présentation du projet, nous verrons comment les Ateliers Lion, avec l'agence de paysage Arpentère, ont pris en compte le paysage, puis quels ont été les mécanismes nécessaires à cette réelle intégration des enjeux paysagers.

Carte d'identité du projet (Urbapress informations, 2013)

Lieu : Asnières sur Seine (92) (Figure 9)

Date de création de la ZAC : décembre 2011

Surface : 7,3 hectares

Coût : 58,5 M€

Programme :

Bureaux : 85000 m²

Logements : 30000 à 33000 m²

Commerces, activités et services : 2000 à 5000 m²

Crèche : 800 à 1000 m²

Equipe projet :

Maitrise d'ouvrage : Ville d'Asnières sur Seine

Equipe de maitrise d'œuvre : Atelier Lion Associés (architecte-urbaniste, concepteur du projet urbain et coordonnateur de la ZAC) / Arpentère (paysagiste du parc) / ECDM, SRA, Jean Paul Viguier, Louis Paillard, Agence Leclercq, Joli&Loiret, Ateliers Lion (architectes des différents lots) / ECAU / BET VRD / Astrance (BET Biodiversité) / Composantes urbaines (BET Loi sur l'eau)

Aménageur – investisseur – financeur : Nexity

Début des travaux : 2014



Figure 9 / Plan de situation de la ZAC PSA (ou Quartier de Seine Est). (Nexity, 2013)

a. Comment le paysage a-t-il été pris en compte ?

La majeure partie des propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre tire son origine du site même, et de son passé industriel. Ainsi, c'est la dimension historique ou patrimoniale du paysage qui a été la plus mise en valeur, donnant par la même occasion une cohérence au projet.

► L'architecture et l'urbanisme, des composantes d'un paysage durable

Le respect de la mémoire des lieux se traduit notamment à travers l'architecture, la grande Halle de 7000m² où étaient construits les amortisseurs de la Citroën DS étant partiellement conservée et reconstruite afin d'accueillir des services aux entreprises (restaurants, conciergerie, salles de conférence...) [8]. Ainsi, ce bâtiment emblématique du site trouvera une seconde vie et imprimera sa connotation industrielle à la ZAC (Figure 10). Bien que cela concerne plus particulièrement le domaine de l'architecture, la conservation de cette Halle a un impact sur le paysage, en rappelant l'histoire du site et en restituant quelque peu son ambiance passée. L'utilisation de matériaux tels que la brique, marqueur de ce patrimoine industriel, renforce encore la prise en compte de la dimension historique du site.



Figure 10 / La Halle conservée permettra de préserver la mémoire du lieu.

A gauche vue actuelle de la ZAC PSA (Atelier Lion), à droite vue projetée de la Halle conservée (Atelier Lion)

Passé et présent se mêlent dans l'architecture des différents îlots, certains ayant par exemple choisi de conserver le gabarit des anciennes usines, d'autres étant plus innovants, pour proposer un paysage diversifié. La ZAC est par ailleurs multifonctionnelle puisqu'elle comporte services, commerces, logements et bureaux. C'est donc un véritable quartier qui fonctionne comme un tout, limitant les transports puisque tout est à proximité et vivant à toute heure de la journée, un quartier porteur des valeurs du développement durable.

► Un parc comme élément fédérateur de la vie des futurs habitants et employés

La position centrale du parc, autour duquel s'organisent bureaux et logements, et sa surface de 1,5 hectare (soit plus de 20% de la surface totale de la ZAC) en font l'élément clé du projet (Figure 11). Ici, le parc public n'est pas un élément secondaire que l'on crée par défaut car imposé par le programme, mais bien l'ingrédient essentiel sans lequel le projet perdrait de sa cohérence.

L'agence Arpentère l'a conçu selon 3 axes (Arpentère, 2014) :

- « un jardin pour tous » offrant divers usages et s'adressant à un large public. En effet, sa position centrale, sur le chemin menant au RER, le destine à être utilisé par les habitants mais aussi les employés des bureaux et entreprises de la ZAC.

- « un jardin en lien avec la Seine » faisant écho à la présence du fleuve, par la création d'un jardin humide et de plantations le long de l'axe menant à la Seine, visant à créer un appel vers celle-ci. (Figure 12)

- « un jardin comme lieu de mémoire d'un territoire » en mettant en scène la Halle conservée par des jardins creux de part et d'autre, et en créant des ateliers « actifs », en référence au passé laborieux du site.



Figure 11 / Le parc comme place centrale autour duquel s'organise le quartier. (Atelier Lion, sd)



Figure 12 / L'allée plantée créant un appel vers la Seine. (Arpentère, sd.)

De plus, ce parc, considéré comme un parc public et non destiné uniquement aux habitants de la ZAC, a été réfléchi à l'échelle de la ville. Il y a eu une réelle volonté de pallier le manque d'espaces verts et d'offrir à l'ensemble des Asniérois un parc public. En effet, Asnières sur Seine propose actuellement 15m² d'espaces verts par habitants, les espaces verts publics ne représentant que 1,8m² par habitants (Capterre, 2011). Il y avait donc une réelle nécessité de concevoir un parc public destiné à tous.

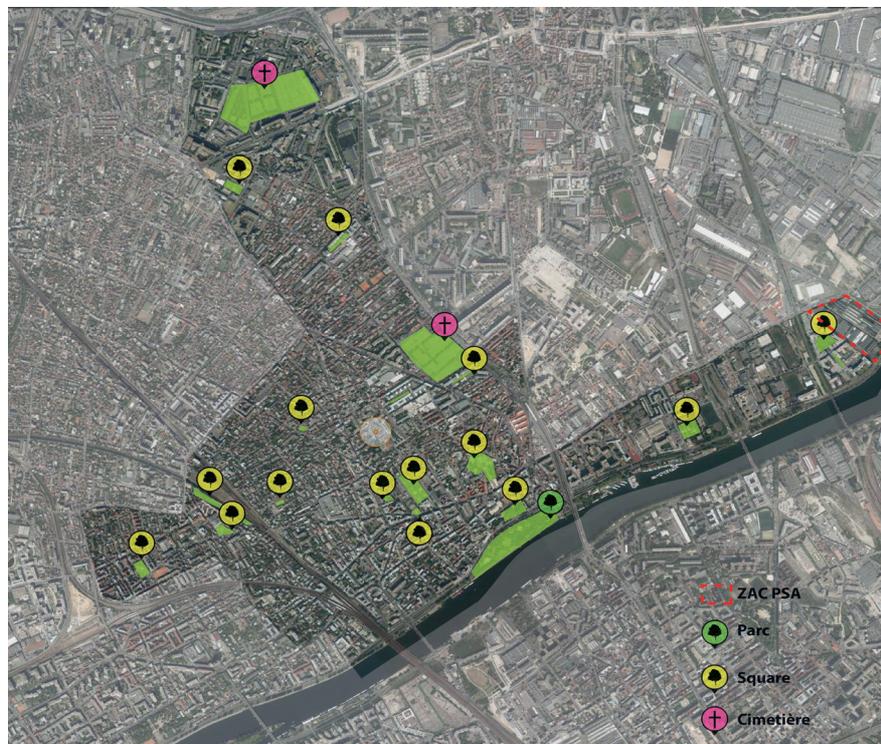


Figure 12 / Une majorité de squares de proximité mais pas d'espace vert à l'échelle de la ville, mis à part le parc Robinson, au Sud, peu accessible du fait de la D7. (Alice Ecolan, 2015)

► Le paysage interactif

Les ateliers actifs (atelier jeux des petits, atelier jeux des grands, atelier botanique, atelier des mécaniques) situé dans le parc central, proposent un paysage interactif, créant un lien entre l'utilisateur et le site. Le paysage ne se réduit pas alors à un simple décor qui « habille » le projet mais devient alors vecteur de lien social.

► Une gestion durable des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales a été abordée de manière à favoriser des processus naturels (infiltration, évaporation, évapotranspiration, phytoremédiation, création d'îlots de fraîcheur) conférant ainsi au projet une forte valeur environnementale [9]. Les nombreuses surfaces d'espaces verts, de même que les noues ou les mares, en sus de leur rôle fonctionnel dans l'évacuation des eaux pluviales, permettent de constituer une première amorce de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Là encore, on remarque la volonté d'inscrire le projet dans son environnement large et de ne pas se restreindre au seul périmètre de la ZAC.

► L'intégration du projet dans un contexte plus large

Enfin, l'aspect paysager du projet a été intégré à plusieurs échelles, celle du projet, celle de la commune, et celle de l'intercommunalité. En effet, ce projet s'inscrit dans une logique de recomposition urbaine à l'échelle de 2 villes : Asnières sur Seine et Clichy la Garenne. L'objectif est de revaloriser ces 2 rives de la Seine qui se font face et de reconnecter le territoire à son fleuve, en requalifiant ces zones fortement marquées par des décennies d'activité industrielle.

b. Quels facteurs ont permis cette prise en compte du paysage ?

► Un projet co-élaboré avec la ville

Un des facteurs déterminant pour la prise en compte du paysage dans la ZAC a sans doute été la réelle volonté politique de la ville d'Asnières sur Seine d'aboutir à un projet répondant à de forts enjeux urbains, architecturaux, environnementaux, sociaux et paysagers. La ville s'est pleinement investie dans le projet en le co-élaborant avec l'équipe de conception, ce qui lui a permis de s'assurer du respect des objectifs de départ fixés dans le programme (créer un pôle mixte à dominante économique, inscrire le projet dans une démarche de développement durable, favoriser la diversité urbaine et sociale et être en continuité avec le quartier de Seine). De plus, un cahier des charges rédigé par la ville imposait notamment trois orientations majeures : créer un grand jardin, ouvrir le quartier sur la Seine, et garder l'empreinte et la mémoire des bâtiments industriels.

Une réflexion sur la biodiversité a également été engagée en partenariat avec le service espaces verts de la ville, en amont du projet, afin d'adapter conception et gestion au plus près des intérêts écologiques. Ce partenariat entre les concepteurs et les futurs gestionnaires permet d'assurer la durabilité du projet. En effet, conception et gestion doivent être en accord afin de garantir la pérennité et la cohérence des aménagements, tels qu'ils avaient été initialement pensés.

► Une démarche de développement durable

La volonté d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable s'est traduite par des actions concrètes : gestion environnementale durable (eau, déchets, énergie renouvelable), diversité urbaine et sociale (25% de logements sociaux, 16% de logements à prix maîtrisés, 59% de lots libres avec une programmation mixée sur chaque îlot), et développement économique (73% de la ZAC en bureau et commerces). Or, paysage et développement durable sont deux notions allant de soi, « deux notions ayant l'ambition d'exprimer une vision globale de l'environnement, dans la durée » (Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, et de l'Energie, 2010). Ainsi, en ayant privilégié les valeurs du développement durable, la ville d'Asnières sur Seine a permis une réelle prise en compte des enjeux paysagers. Par exemple, la gestion durable des eaux pluviales rendue possible par la création de noues paysagères et de mares, a augmenté considérablement la qualité du cadre de vie, et ce dans toute la ZAC. Par ailleurs, le chemin de l'eau, s'écoulant vers la Seine, a ouvert la ZAC sur le paysage du fleuve. De même, les exigences en matière de mixité sociale ont permis une diversité dans les typologies urbaines et par conséquent un paysage varié.

Conclusion

En définissant le respect de la mémoire des lieux comme socle du projet de ZAC, les enjeux liés au paysage, au travers de la dimension historique, ont ainsi pu être réellement pris en compte. Mais plus que le respect de la mémoire des lieux, c'est surtout l'investissement et l'implication dans les phases d'études d'une maîtrise d'ouvrage exigeante en matière de développement durable et de cadre de vie, qui ont permis cette approche paysagère. On est donc en mesure de se demander si le résultat aurait été différent en l'absence de ce client exemplaire dans son approche. Ainsi, une meilleure prise en compte du paysage dans les projets de ZAC pourrait passer par une sensibilisation des maîtres d'ouvrage. En effet, une partie d'entre eux ne définit pas le paysage comme une priorité lors des projets d'aménagement urbains.

2-2. LA CONCERTATION POUR INTRODUIRE LA NOTION DE PAYSAGE-CADRE DE VIE – L'EXEMPLE DU PROJET DE LA ZAC JEAN JAURÈS À COLOMBELLES (14)

À la suite de l'arrêt de la SMN (Société Métallurgique de Normandie) en 1993, la commune de Colombelles a décidé d'entreprendre un ambitieux projet de restructuration urbaine sur le site du Plateau, via 3 projets de ZAC : la ZAC du Plateau à vocation tertiaire et agro-alimentaire (1997), le parc d'activités Effiscience et la ZAC Jean Jaurès. La ZAC Jean Jaurès est la dernière de ces 3 ZAC à voir le jour, avec pour principal enjeu de permettre une couture urbaine entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires excentrés de la commune. C'est le premier secteur d'habitat en reconquête de la friche industrielle, et constitue à ce titre la figure emblématique de la métamorphose du site. Il doit permettre, par la construction de 800 logements, de répondre à la forte demande et de freiner l'évasion périphérique. En accueillant ainsi entre 2000 et 2500 nouveaux habitants, la ZAC Jean Jaurès entraînera une forte augmentation démographique (+43%) ; elle représente donc le devenir de la commune.

Les premiers habitants ont emménagé en 2011 alors que la ZAC se construisait peu à peu. Ils sont aujourd'hui environ 800 habitants, pour la plupart mécontents de la situation de travaux permanente, et du cadre de vie peu qualitatif sur la ZAC. C'est pourquoi la Ville de Colombelles a initié une démarche de concertation visant à définir en association avec les riverains et acteurs locaux un projet de « Trame verte » sur la ZAC et ses abords. Cette mission, confiée aux Ateliers up+ de SCE, doit donc permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants de la ZAC Jean Jaurès, ceci sans remettre fondamentalement en cause le plan masse de la ZAC.

L'étude de ce projet « Trame verte » nous permettra de mettre en évidence la notion de paysage-cadre de vie introduite par les habitants lors d'une démarche de concertation. En effet, l'approche des habitants, associée à celle du paysagiste comme traducteur des attentes exprimées, s'appuie essentiellement sur des notions d'usage de l'espace public. Le paysage est alors vu comme étant le

Carte d'identité du projet [10]

- Lieu : Colombelles (14) – 5800 habitants (Figure 14)
- Date de création de la ZAC : 2005
- Surface : 18 hectares
- Coût : 14,8 M€ pour la construction de la ZAC + la mission complémentaire « Trame verte »
- Programme :
 - Logements : 65000 m²
 - Activités : 2000 m² de commerces et 1000 m² de service
 - Équipement (salle de quartier) : 4000 m²
- Équipe projet :
 - Maitrise d'ouvrage : Ville de Colombelles
 - Maitrise d'œuvre : Infraservice (Ingénierie) / Atelier Ville et Paysage (Urbaniste et paysagiste) / Cabinet DEGW (Architecte) / Lasser, La coursive, Billard Durand, Millet Chillou, B. Palisson, J.L Calligaro, Atelier PO&PO, Atelier 2G, Pecorari & Pellerin, Devillers Associés (Architectes des différents lots)
 - Aménageur : Normandie aménagement (Concessionnaire de la ZAC)/ Foyers Normands, Calvados Habitat, Bouygues Immobilier (promoteurs de certains lots)
- Début des travaux : 2008



Figure 14 / Localisation de la ZAC Jean Jaurès au sein de la métropole caennaise. (Google, 2015)

a. Comment le paysage a-t-il été pris en compte ?

► La définition d'un diagnostic partagé des espaces publics

Afin d'établir un diagnostic commun servant de base à la construction du projet, un premier atelier de concertation a été mis en place. Il avait pour principal objectif de faire émerger les enjeux principaux, en tirant parti de la maîtrise d'usage des habitants, mais aussi des associations locales, des professionnels, techniciens et élus. Cet atelier, en réunissant près de 40 personnes, a donc permis une mobilisation de tous les acteurs du projet pour aboutir à un diagnostic riche et croisé des différents espaces publics de la ZAC.

Lors d'une première étape visant à s'immerger dans le site, différentes planches comportant une photo d'un lieu significatif pour le projet étaient distribuées aux participants. Ceux-ci étaient alors invités à noter leurs impressions sur ces espaces, leurs atouts et leurs faiblesses. Un rapporteur, désigné pour chaque lieu, faisait ensuite la synthèse pour la restituer au public.

La deuxième étape, où les participants étaient répartis en groupe de 4 à 5 personnes, a quant à elle permis de formaliser des perspectives d'aménagements. Chaque groupe, avec son rapporteur, devait échanger sur ses attentes en lien avec les espaces publics et le projet de trame verte, et les restituer ensuite au reste de la salle (Figure 14). L'ensemble des idées étaient notées sur un paper board et organisées par thématique (Figure 15).

Enfin, pour clore l'atelier, les participants disposaient chacun de quatre gommettes, qu'ils pouvaient placer sur les thématiques de leur choix, en fonction de leur ordre de priorité.



Figure 14 / Le temps d'échange sur les attentes de chacun. (SCE, 2015)



Figure 15 / Le résultat de cette 2ème étape : organisation des attentes et premières propositions. (SCE, 2015)

Ainsi, ce premier atelier a permis d'avoir une réelle discussion autour des enjeux paysagers de la ZAC, en abordant de manière constructive de nombreuses thématiques liées au paysage : perceptions, accessibilité, végétal, mobilier, animation et appropriation des lieux, usages, lisibilité de l'espace... (voir le Bilan de l'Atelier en Annexe II). En associant les habitants à ce diagnostic, et en bénéficiant de leur connaissance et de leur expérience du site, les propositions auront d'autant plus de chance d'être pertinentes et partagées.

► L'élaboration d'un programme avec les habitants

Après cette première phase de diagnostic et de formalisation d'enjeux, il était nécessaire de poursuivre ce processus de concertation afin d'approfondir les orientations générales et de concrétiser les propositions. L'objectif était d'identifier le potentiel et les contraintes de 8 zones identifiées lors de l'atelier précédent comme ayant les plus forts enjeux (Figure 16), ou suscitant le plus d'attentes, puis de proposer des pistes d'aménagement pour augmenter leur valeur d'usage.

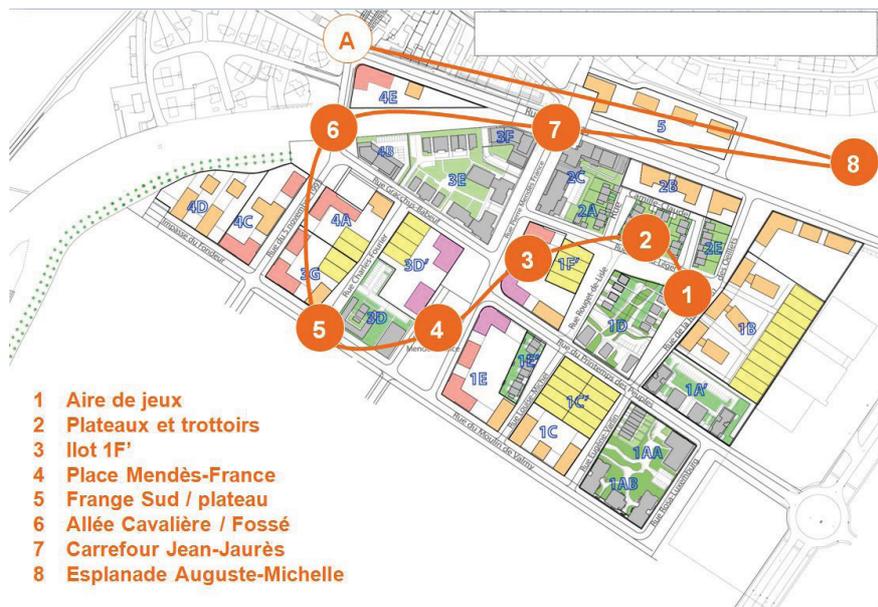


Figure 16 / Les 8 zones faisant l'objet d'une réflexion sur les possibilités d'aménagement. (SCE, 2015)

Dans un premier temps, un diagnostic « en marchant » a permis aux participants de visualiser les différentes zones, et aux ateliers up+ de révéler le potentiel de ces espaces par une brève présentation. Un échange entre professionnels et habitants s'ensuivait alors. Ensuite, un travail en 2 groupes d'environ huit personnes s'est focalisé sur deux zones en particulier : l'aire de jeux et la place Mendès France. Ce travail a permis de proposer un programme assez précis pour le réaménagement de l'aire de jeux. Concernant la place Mendès France, attente principale des habitants puisqu'il n'existe pas à ce jour de lieu de convivialité à l'échelle de la ZAC, le processus était différent. Dans chaque groupe, les participants devaient noter une idée sur un post-it, puis le transmettre à leur voisin qui pouvait réagir ou ajouter une idée, et ainsi de suite... Les différentes idées étaient ensuite organisées par thématiques puis présentées au second groupe.

Amener les habitants à élaborer le programme de leurs propres espaces publics, plutôt que de laisser la maîtrise d'ouvrage s'en charger, permet s'en nul doute de mieux prendre en considération les enjeux paysagers. Les habitants se sentent en effet directement concernés par leur cadre de vie, et leur travail aboutit à un programme précis et exigeant en matière de paysage (cf Bilan de l'atelier 2 en Annexe III).

► La traduction par le paysagiste d'un projet cohérent

À l'aide du travail réalisé pendant les ateliers participatifs, le paysagiste construit un projet s'appuyant sur le programme défini par les habitants. La synthèse des deux ateliers permet en effet de dégager des priorités en termes d'aménagements ainsi que les finalités souhaitées. Le paysagiste est là pour apporter son regard et sa compétence de « sachant technique », pour définir un concept qui liera les différents éléments du projet afin de lui donner une cohérence générale. Son rôle est de traduire les « envies d'usages » des habitants en un projet d'aménagement.

Ainsi, le paysagiste établit un diagnostic, en l'orientant vers les thématiques principales soulevées lors des ateliers de concertation. Il formalise et justifie de manière plus objective le ressenti des habitants au maître d'ouvrage. Le diagnostic du paysagiste met en évidence le fait que la ZAC soit isolée du centre ville et peu intégrée au tissu urbain alentour, ceci pour plusieurs raisons. Tout d'abord, l'ensemble des équipements, commerces et services se situe dans le centre ville de Colombelles, la ZAC en étant assez éloignée elle se trouve marginalisée en frange de l'espace urbain. De plus, le système viaire des abords de la ZAC, notamment avec la RD 226, difficilement franchissable pour les piétons et cycles, constitue une véritable coupure physique vis-à-vis du centre ville. Enfin, les modes doux présents sur la commune présentent un défaut de liaison avec la ZAC.

Les enjeux formulés, faisant la synthèse des ateliers participatifs et de la vision du paysagiste, expriment donc la volonté de connecter la ZAC Jean Jaurès au centre-ville, en s'appuyant notamment sur

les potentialités de la trame verte et paysagère (Figure 17).



Figure 17 / Synthèse cartographique du diagnostic urbain, paysager et fonctionnel. (SCE, 2015)

b. Quels facteurs ont permis cette prise en compte du paysage ?

► La reconnaissance de la Ville et de l'aménageur du besoin de lancer une étude complémentaire sur le paysage.

Si certains espaces de la ZAC sont appréciés des habitants, le diagnostic des espaces publics fait largement ressortir un manque de qualité du cadre de vie en général (manque d'espaces verts, de lieux de convivialité et de détente, aire de jeux trop restreinte...). La décision de la Mairie de lancer un appel d'offre pour un projet de « trame verte » ne vise qu'à replacer le paysage au centre des enjeux de la ZAC, pourtant en partie réalisée. Cette décision, motivée par les remarques des habitants installés depuis déjà 4 ans, est donc véritablement importante puisque c'est elle, par l'intermédiaire de cette mission « Trame verte » exclusivement consacrée au paysage, qui va permettre de pallier les manques du précédent projet. Cela illustre parfaitement l'importance qu'il y a de prendre en considération le paysage au même titre que les enjeux urbains, et d'associer les habitants dès la conception du projet afin de permettre son appropriation future.

► L'implication des habitants

Pour que ce projet -visant à améliorer la qualité d'usage des espaces publics, mais aussi à intégrer la ZAC au tissu urbain alentour – réussisse, il était essentiel que les habitants, associations, techniciens et élus, s'impliquent de manière continue et constructive tout au long du processus de concertation. En effet, cela a permis de disposer d'avis variés et représentatifs pour pouvoir définir des priorités et un programme partagés par le plus grand nombre. Plus important encore, ce sont les habitants, parfois plus que les techniciens et élus, qui introduisent la notion de paysage à travers des préoccupations de qualité du cadre de vie, de déplacements doux, de mobilier ou de convivialité. Le paysagiste est alors présent pour traduire ces enjeux en un projet qui fasse sens.

► Un paysagiste comme chef de projet

Le dernier facteur de réussite pour une bonne prise en compte des enjeux paysagers a été dans ce cas, la présence d'un paysagiste comme chef de projet, choix pertinent dans la mesure où il était la personne la plus à même de mener, en association avec un animateur urbaniste pour la partie concertation, un projet de trame verte.

Conclusion

En amenant les habitants à élaborer un programme basé sur leurs attentes et leurs besoins, le paysage a pu être pris en compte en tant que support d'usage. L'intégration des enjeux paysagers est en effet extrêmement forte, puisque les habitants s'intéressent à des problématiques simples et pratiques, mais toutes liées au paysage: où mes enfants peuvent-ils jouer sans risques ? où puis je rencontrer mes voisins pour partager un moment convivial ? où me détendre ?... Le paysage constitue pour eux leur cadre de vie, et à ce titre doit être pris en compte à sa juste valeur. Le paysagiste joue ensuite un rôle de traducteur-concepteur, en proposant un projet d'aménagement ajusté au plus près des demandes des habitants. La démarche de concertation permet ainsi de mieux faire accepter le projet, et de favoriser son appropriation par les habitants. Elle permet aussi une rencontre de la maîtrise d'usage du site, et de la théorie et la technique du projet, pour aboutir à des propositions d'aménagement riches, spécifiques aux enjeux du site et donc pertinentes.

Le paysage, plus qu'un simple agrément, est donc un vecteur d'intégration et de partage entre les habitants d'un quartier. La démarche de concertation, en permettant la co-élaboration d'enjeux et d'éléments de programmation avec les habitants, et en favorisant la future appropriation des lieux, se prête donc particulièrement bien à l'intégration des enjeux paysagers dans le projet urbain.

QUE DÉDUIRE DE CES DÉMARCHES ?

Les deux projets précédemment analysés développent tous deux dans leur approche une intégration forte des enjeux paysagers, que ce soit à travers la préservation de la mémoire du site, ou la co-construction du programme avec les habitants. Ces projets, choisis pour leur démarche paysagère exemplaire, ne constituent toutefois qu'un échantillon de la manière d'intégrer le paysage dans les projets de ZAC. Par ailleurs, les solutions présentées ne doivent en aucun cas être réutilisées tel quel, à l'image d'une recette pouvant s'appliquer à tout type de projet. Néanmoins, il est possible d'en tirer des enseignements d'ordre général, adaptables à la spécificité de chaque projet. La Figure 18 ci-après se propose de les réunir, en soulignant l'importance de maintenir la prise en compte du paysage lors de toutes les étapes de la vie du projet.

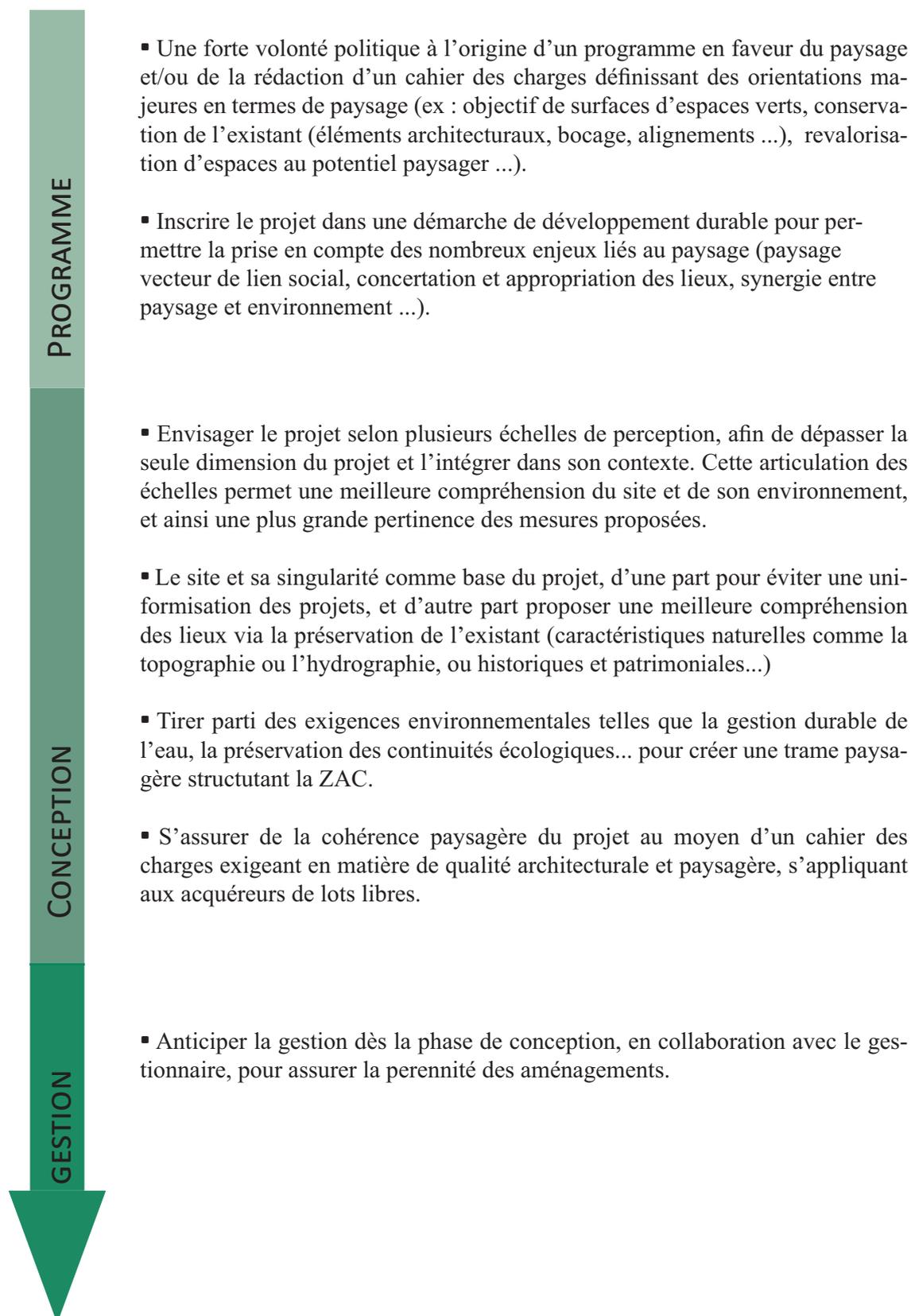


Figure 18 / La prise en compte du paysage lors de toutes les étapes de la vie du projet de ZAC. (Alice Ecolan, 2015)

Dès lors, comment peut-on appliquer ces quelques préconisations aux projets de ZAC ? Comment peuvent-elles nous aider à y améliorer la prise en compte du paysage ? Au travers d'un projet réalisé par la structure d'accueil, la prochaine partie a pour objectif de les mettre en perspective...

PARTIE 3 : QUELLES PISTES D'AMÉLIORATION ? LE CAS DE LA ZAC DU CLOS DU BOCAGE À PORNIC (44)

« Un nouveau quartier vert résidentiel à Pornic », telle est l'accroche prometteuse visant à séduire de potentiels habitants (propriétaires, locataires ou bénéficiaires de logements sociaux) de la nouvelle ZAC située à Sainte Marie sur Mer, commune de Pornic. Ce quartier résidentiel de 14 hectares, accueillant 225 logements soit environ 600 habitants, se veut en effet d'une grande qualité paysagère, avec une part importante consacrée aux espaces verts (valorisation des haies et arbres existants, création d'un vaste jardin central récréatif...). Intitulé le quartier du Clos du Bocage, il s'insère dans un paysage agricole bocager, en arrière du littoral pornicais, et participe à l'extension urbaine de Pornic. Ce projet, dont la première tranche est achevée et a été inaugurée le 5 juillet 2013, a été réalisé par SCE, qui a obtenu les missions de conception et de maîtrise d'œuvre urbaine (urbaniste coordonnateur) et opérationnelle.

Dans le but de montrer comment il est possible d'améliorer la prise en compte du paysage dans les projets de ZAC, on analysera de manière critique le projet de la ZAC du Clos du Bocage. Pour cela, on s'aidera des préconisations tirées de l'étude de projets en partie 2, en se focalisant sur l'étape de conception. L'analyse se structurera en 4 points : l'intégration du paysage selon plusieurs échelles, le site et sa singularité comme base du projet, les exigences environnementales pour introduire la question du paysage, et la cohérence paysagère entre espaces publics et privés. Il est utile de préciser que je n'ai pas participé à ce projet. Par ailleurs, les propositions et critiques émises ne tiennent pas compte des contraintes (imposées par le maître d'ouvrage ou autres) qui ont pu s'appliquer à l'équipe projet. Celles-ci pourront donc bénéficier d'une plus grande liberté.

3-1. L'INTÉGRATION DU PAYSAGE SELON PLUSIEURS ÉCHELLES

La première étape d'analyse consiste à évaluer la manière dont le paysage a été pris en compte selon les différentes échelles de perception. Dans le cas présent, les échelles qui s'avèrent pertinentes sont celles de la ZAC, de Sainte Marie sur Mer, et de Pornic. L'articulation de ces différents niveaux d'études permettra de mettre en exergue les enjeux spécifiques au projet.

a. La ZAC du Clos du bocage, un enjeu d'intégration dans un contexte de mitage des terres agricoles.

La carte ci-dessous (Figure 19) met en évidence la position de la ZAC du Clos du bocage, à l'interface entre espace agricole et habitat pavillonnaire. La création de cette ZAC sur des parcelles agricoles en prairie, participe ainsi au mitage des terres agricoles, entamé depuis les années 80 (voir Figures 33 à 35 en Annexe IV). Un des enjeux forts du projet sera donc l'intégration d'une nouvelle extension urbaine dans un paysage de bocage. Comment concevoir cette ZAC afin qu'elle ne soit pas qu'un énième espace d'habitat empiétant sur les terres agricoles ? Le traitement des franges et la gradation de l'urbanisation pourraient être des pistes pour y répondre.

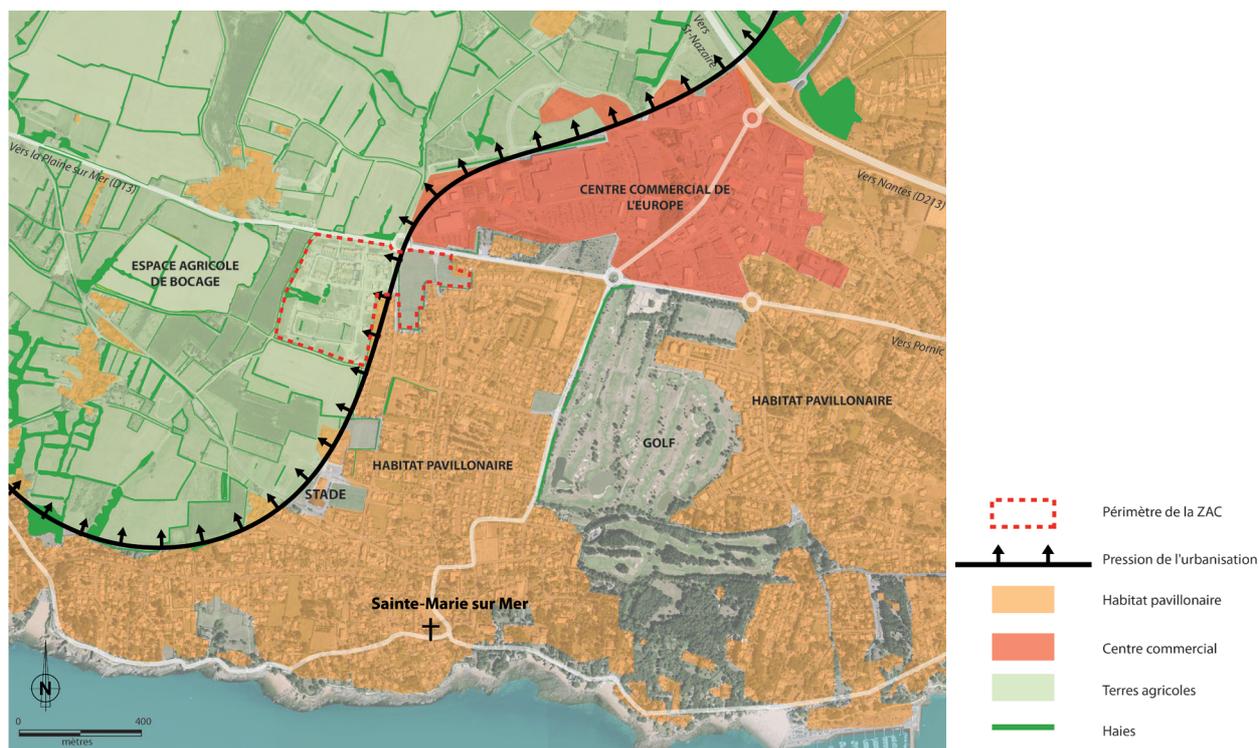


Figure 19 / La ZAC du Clos du bocage : à l'interface entre ville et campagne. (Alice Ecolan, 2015)

Le plan masse de la ZAC, inséré sur la photo aérienne (Figure 20), permet d'apprécier en plan la manière dont l'équipe projet a intégré la ZAC dans cet environnement entre ville et campagne. On constate ainsi que la limite Nord a réellement été prise en compte, avec une largeur d'espaces verts relativement importante (35m). L'aménagement réalisé est aussi qualitatif, les noues présentes initialement étant conservées et plantées d'espèces variées (*Fraxinus excelsior*, *Salix alba*, *Quercus palustris*...) (Figure 21). De plus, un merlon planté de saules permet d'isoler les habitations des bruits de la route. En revanche, les limites Ouest et Sud (Figure 22) ne bénéficient pas d'un traitement paysager puisque ce sont les parcelles de lots individuels qui définissent le contour de la ZAC. Certes, les haies existantes le long de ces limites ont été conservées et revitalisées, mais la rupture est nette entre l'urbanisation et le paysage agricole qui la succède. Il aurait été intéressant de créer des perméabilités à travers les haies afin d'ouvrir sur le paysage de bocage. De même, on aurait pu envisager la présence d'espaces publics en bordure Ouest et Sud afin de donner l'impression d'une dissolution de la campagne dans la ZAC.

La figure 20 permet aussi de mettre en évidence la trame verte à l'intérieur de la ZAC, structurée en un maillage qui n'est pas sans rappeler celui des haies présentes autour de la ZAC. Ainsi, par un schéma d'aménagement similaire à l'organisation du paysage bocager alentour, ce nouveau quartier d'habitat optimise son intégration paysagère.



Figure 20 / Limites et trames vertes : des facteurs d'intégration dans le paysage existant. Plan masse : SCE, 2007.



Figure 21 / La limite Nord de la ZAC : une large noue paysagère surmontée d'un merlon planté de saules. (Alice Ecolan, 2015)



Figure 22 / La limite Sud de la ZAC : les parcelles privées et la voirie créent une rupture avec le paysage agricole voisin. (Alice Ecolan, 2015)

b. Les déplacements doux comme facteur d'intégration

L'intégration d'une extension urbaine dans son environnement se mesure aussi par sa connexion au tissu urbain existant ; les déplacements doux peuvent alors constituer un moyen pour y parvenir. Ils permettent en effet la liaison au reste de la commune, en facilitant les échanges et déplacements quotidiens et/ou occasionnels, et évitent ainsi un enclavement du quartier.

La ZAC du Clos du Bocage est exemplaire en la matière, puisque ses nombreuses et larges voies consacrées aux modes de déplacements doux sont reliées au maillage existant, déjà bien développé sur la commune (Figure 23). Ici, nul besoin d'en créer de nouvelles, il a simplement suffi de réaliser un maillage de voies douces (piétons et cycles) dans la ZAC afin que tous les habitants puissent rejoindre le centre commercial, le bourg et ses commerces, les équipements publics (école, stade...) ou la plage par ce biais (Figure 24).



Figure 23 / Une ZAC liée au reste de la commune par la connexion au réseau de déplacements doux. (Alice Ecolan, 2015). Source des données : Ville de Pornic.



Figure 24 / Des voies réservées aux modes doux, larges et sécuritaires afin d'en favoriser l'utilisation. (Alice Ecolan, 2015)

c. La nécessité d'un espace vert de quartier pour faire face au déficit d'espaces verts publics à Pornic

Après s'être intéressé au plan général de la ZAC et à son intégration dans le paysage existant, puis aux déplacements doux au cœur de celle-ci et en lien avec la commune de Sainte Marie, il convient de se préoccuper des espaces verts de la ZAC. Il est alors nécessaire d'élargir le périmètre d'étude à la ville de Pornic, pour étudier l'offre d'espaces verts existants. La carte ci-après (Figure 25) nous montre qu'il existe très peu d'espaces verts à Pornic, le seul parc public étant celui du projet de la Ria, qui aboutira notamment à la réalisation d'un jardin botanique de 13 hectares [11]. Ce jardin public représente à lui seul la totalité des espaces verts de Pornic. Il faut cependant prendre en compte

les 14 kilomètres de côtes sauvage pornicaises, avec ses plages et ses criques, et son sentier littoral, qui tiennent lieu d'espaces de détente et de promenade. S'il n'est nullement nécessaire d'envisager la réalisation d'un parc public à l'échelle de Sainte Marie, il est en revanche très important de créer un espace vert de quartier, c'est-à-dire de proximité. En effet, un tel espace serait un lieu de convivialité support de la vie du quartier. De plus, il serait particulièrement apprécié des habitants vivant dans les îlots collectifs et ne disposant pas de jardin privatif.

C'est effectivement l'option choisie par l'équipe projet qui a opté pour la création d'un espace public paysager de cœur de quartier. Sa position centrale en fait le lieu de détente et de rencontre privilégié des habitants, son emplacement étant aussi réfléchi pour être à proximité des logements groupés et intermédiaires ne bénéficiant pas de jardins privés. Il est organisé en trois zones : un espace en bordure ouest, planté de pins et agrémenté d'un boulo-drome ; un espace central plutôt consacré aux jeux pour enfants (3 à 12 ans) et fourni en mobilier urbain ; et une étendue d'herbe. Ainsi, il s'adresse aux différentes catégories de personnes habitant dans la ZAC : personnes âgées, famille avec enfants...



Figure 25 / Très peu d'espaces verts publics à l'échelle de Pornic, mais le littoral comme lieu de détente et de promenade. (Alice Ecolan, 2015)

Ainsi, élargir l'analyse du site à l'échelle de la commune ou de la communauté de communes a permis de mettre en exergue certains enjeux auxquels devait répondre les propositions d'aménagement de la ZAC, pour prétendre à une réelle prise en compte du paysage. Cette analyse a mis en évidence la nécessité de réaliser un traitement paysager en limite de ZAC afin de garantir des transitions qualitatives avec le paysage agricole. On a aussi montré que la mise en place d'un réseau de déplacement doux dans la ZAC, important et sécuritaire, raccordé au réseau existant, permettait d'intégrer la ZAC au reste de la commune. Enfin, recenser les espaces verts publics à Pornic, a révélé leur faible nombre et leur mauvaise répartition. En créant un jardin central de près de 7000m², pensé comme un lieu de rencontre, mais aussi de détente et de jeux, le projet réalisé a permis de combler cette lacune, notamment pour les nouveaux habitants n'ayant pas de jardin privatif.

Nous allons ensuite recentrer notre analyse sur le site en lui-même, en étudiant comment ses caractéristiques ont pu guider le projet.

3-2. LE SITE ET SA SINGULARITÉ COMME BASE DU PROJET

Définir le concept du projet à partir du site et de ses caractéristiques intrinsèques, peut certes paraître simple, mais permet cependant de révéler et mettre en valeur celui-ci, facilitant ainsi la lisibilité de l'espace par les usagers, et rendant le projet unique. Nous allons ici analyser dans quelles mesures le projet de la ZAC du Clos du Bocage a pris en compte les caractéristiques du site, qu'elles soient naturelles (topographiques, hydrologiques, végétales...) ou anthropiques, lors de sa conception.

Le site du Clos du Bocage, constitué de parcelles agricoles et d'une surface de 14 hectares, ne brille pas d'une caractéristique particulière forte (à l'image du patrimoine industriel dans l'exemple de la ZAC PSA à Asnières) sur laquelle s'appuyer pour définir le concept. En effet la topographie est pratiquement plane (les pentes les plus fortes sont inférieures à 2%). Il n'y a aucun élément hydrologique (ruisseau, mares...) qui puisse être mis en valeur, la seule mare existante étant de petite taille et ayant des potentialités biologiques limitées. Aucune espèce, animale ou végétale, d'intérêt n'a d'ailleurs été recensée sur le site.

Les caractéristiques anthropiques comme le bâti ne sont pas plus spectaculaires, puisqu'il n'y a aucun bâtiment dans le périmètre du projet, ni même aucun monument ou édifice remarquable à proximité.

Pourtant situé à environ 1,5 km de la côte, le site ne bénéficie pas d'ouverture visuelle vers l'océan, et n'est d'ailleurs pas inscrit en « Espace proche du rivage » au titre de la loi littoral. Ainsi, lorsque l'on est sur le site, on ne ressent pas la relative proximité de la mer. L'ambiance qui se dégage du site est au contraire une ambiance bocagère, liée à la présence des parcelles agricoles en prairie, délimitées par des haies de qualité variable, et ponctuellement par des arbres de haut jet. Les parcelles agricoles situées à l'Ouest et au Sud du périmètre de la ZAC participent aussi à renforcer cette ambiance bocagère, qui est en définitive la caractéristique principale du site.



Figure 26 / Un site composé de terres agricoles et de haies bocagères. (SCE, 2007)

C'est ce qu'a souhaité mettre en avant le projet de SCE, notamment par la toponymie, la ZAC se nomme ZAC du « Clos du Bocage » et la rue qui la traverse est la Rue du Bocage. Mais dans les faits, comment s'est traduit ce souhait de préserver l'ambiance du site, et le projet réalisé y est-il parvenu ?

a- Un maillage arboré pour préserver l'identité bocagère du site

Si les haies existantes à l'intérieur de la ZAC n'ont pour la plupart pas été conservées (Figure 27), exceptées celles protégées par le PLU au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, la trame verte recréée dans la ZAC vise à restituer cette ambiance bocagère. On peut toutefois s'interroger sur le choix de ne pas avoir tiré parti des haies existantes en les revitalisant par exemple. Bien qu'elles ne fussent pas intéressantes d'un point de vue esthétique, elles dessinaient le paysage et racontaient l'histoire du site, tout comme les haies en limites Sud et Ouest de la ZAC, qui elles, ont bien été conservées.

Cependant, les coulées vertes recréées de toute pièce et traversant la ZAC de part en part, structurent réellement le projet, à l'image des anciennes haies. Grandes et abondamment plantées, elles sont le support des voies consacrées aux déplacements doux, et contribuent fortement à la qualité paysagère de la ZAC.

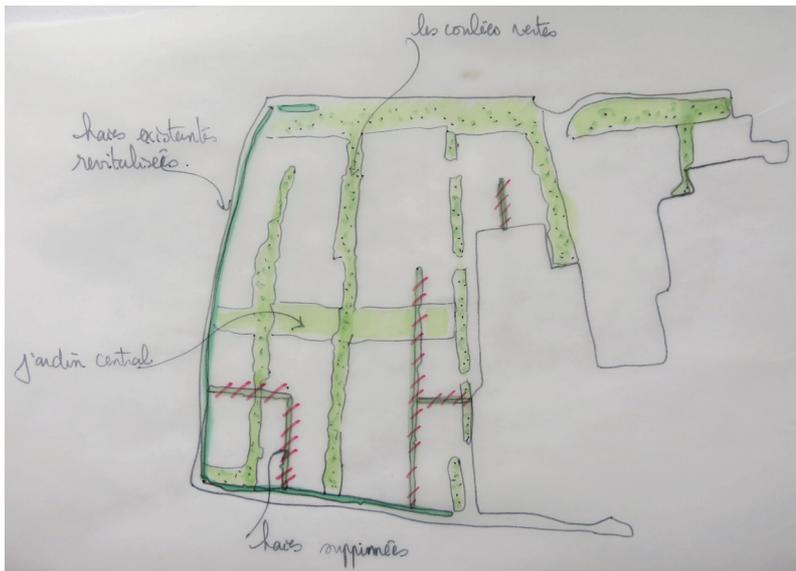


Figure 27 / La majorité des haies intérieures détruites et non utilisées par le projet. (Alice Ecolan, 2015)

b- Une palette végétale plus inspirée du littoral que du bocage

Un des points importants du projet paysager est l'élaboration d'une palette végétale en cohérence avec les intentions du projet, car celle-ci est un facteur déterminant dans la composition de l'ambiance souhaitée. Afin de rendre compte d'une ambiance bocagère, les essences bocagères (*Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Amelanchier*...) paraissent les plus appropriées. Cependant, si le projet réalisé utilise bien ce type d'essence pour la revitalisation des haies existantes, les coulées vertes sont quant à elles principalement constituées d'essences de bord de mer (*Pinus*, *Atriplex halimus*, *Eleagnus umbellata*, *Tamaris*...). Ces coulées vertes ayant un impact fort sur le projet, elles contribuent à donner à l'ensemble du projet une connotation maritime, en décalage avec l'environnement bocager de la ZAC (Figure 28).

Le choix de cette palette végétale fortement influencée par le bord de mer, traduit sans doute la volonté de rapprocher le quartier de la mer, et de ce fait attirer de potentiels habitants. C'est en effet un point clé présent sur les supports de communication de la SELA, aménageur de la ZAC, qui titrent « Un nouveau quartier résidentiel au vert à 1200m de la plage ».



Figure 28 / De nombreux pins, contribuant à la connotation maritime du projet. (Alice Ecolan, 2015)

Ainsi, malgré un site plutôt commun dans ses caractéristiques, le projet de la ZAC du Clos du Bocage, a su tirer parti de l'ambiance bocagère se dégageant du site pour en faire une intention forte guidant le projet. En effet, bien que de nombreuses haies existantes aient été détruites, la création d'une trame verte arborée permet de structurer la ZAC et de restituer l'identité bocagère du lieu. Cependant, la palette végétale choisie pour ces coulées vertes, notamment composée de plantes de bords de mer, limite l'effet souhaité en imprimant une connotation littorale aux espaces publics.

3-3. TIRER PARTI DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

Les exigences environnementales peuvent constituer une porte d'entrée pour la prise en compte des enjeux paysagers. Cependant, le site voué à l'aménagement de la ZAC du Clos du Bocage présente une sensibilité écologique faible selon le PLU de Pornic, approuvé en 2011. Les contraintes environnementales sont donc faibles, voire inexistantes pour ce projet. La contrainte principale tient à l'environnement sonore bruyant dû à la RD 13 au Nord de la ZAC. Cela a permis la création d'un espace paysager de 35 m de large, composé d'une noue paysagère et d'un merlon planté visant à atténuer le bruit de la circulation. Ceci a ainsi contribué à la mise en place d'une frange qualitative.

Malgré le peu d'exigences environnementales, l'équipe projet a eu une approche respectueuse de l'environnement, en consacrant une part importante de la ZAC aux espaces paysagers, et en gérant les eaux pluviales via des noues paysagères. En effet, la typologie variée d'habitat (lot libre, logements groupés, logements intermédiaires) avec la construction de semi-collectifs d'une hauteur de R+2+attique maximum a permis d'obtenir une densité de 16 logements à l'hectare. Ainsi, des surfaces importantes ont pu être consacrées aux espaces verts puisque ceux-ci représentent 30 000 m² soit plus de 20% de la superficie de la ZAC. Ces espaces végétalisés et donc perméables favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol, comme ils constituent l'habitat d'une faune spécifique des milieux péri-urbains. De même, les eaux pluviales sont collectées via des noues paysagères, situées dans les coulées vertes, et acheminées jusqu'aux bassins de rétention au Nord de la ZAC.

Dans le cas de la ZAC du Clos du Bocage, les contraintes environnementales étant faibles, elles n'ont pas eu de réelle incidence sur la prise en compte du paysage dans le projet, excepté sur la limite Nord de la ZAC. C'est donc plutôt le paysage, avec la mise en place d'une trame verte sur le quartier et la création d'un vaste jardin central, qui a permis d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Après cette analyse portée sur la ZAC et ses espaces publics, nous nous intéresserons à la cohérence paysagère entre espaces publics et privés, un point clé garantissant l'inscription des espaces privatifs dans le projet global de la ZAC.

3-4. S'ASSURER DE LA COHÉRENCE PAYSAGÈRE ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

Afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet de ZAC – passant par le respect du projet particulier, des enjeux urbains, paysagers et architecturaux définis par l'équipe projet - un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été établi par l'urbaniste de la ZAC. Ce document définit des principes (d'implantation du bâti, de traitement des limites, de stationnement...) s'appliquant aux lots libres comme aux îlots concédés aux promoteurs. Nous évaluerons ici l'impact des préconisations ayant pour objet le traitement des limites et le stationnement, celles-ci influençant fortement la perception des espaces publics.

Les espaces publics de la ZAC ont fait l'objet d'une attention particulière afin de constituer, à terme, un vaste jardin. Il est essentiel que les espaces privatifs contribuent à ce projet global. Pour cela, le traitement des limites entre public et privé est particulièrement important. Ainsi, pour les limites ayant un impact sur le domaine public, c'est l'aménageur qui réalise les clôtures afin de garantir une homogénéité sur l'ensemble de la ZAC. Trois types de clôtures sont préconisés, d'une hauteur maximale de 1,20m, afin de ne pas créer de rupture avec l'espace public, et permettre ainsi l'apparition de perméabilité. Les clôtures donnant sur la rue sont métalliques, et doublées de végétaux pour mieux les intégrer (Figure 29). Quant aux clôtures en limite des coulées vertes, elles sont matérialisées par des haies, couvre-sol et massifs fleuris qui dessinent la limite parcellaire en souplesse. Le traitement végétal est accompagné par des ganivelles, pour un aspect naturel en adéquation avec l'ambiance de ces allées (Figure 30).



Figure 29 / Des clôtures basses, agrémentées de plantations vivaces, pour éviter le cloisonnement des espaces privatifs. (Alice Ecolan, 2015)



Figure 30 / Une limite floue entre espaces publics et privés, constituée de ganivelles et plantations. (Alice Ecolan, 2015)

Enfin, les délimitations entre les logements et le jardin central permettent elles aussi des porosités qui laissent à penser que celui-ci constitue véritablement l'extension de l'espace privé des habitants.



Figure 31/ Le jardin central en prolongement de l'espace privé des logements groupés et intermédiaires. (Alice Ecolan, 2015)



Un autre point clé, de par son influence sur la perception de l'espace public, est le stationnement. Le cahier de prescriptions, en imposant aux lots libres de prévoir 2 places de parking minimum sur la parcelle, limite le stationnement dans la rue et donc l'impact visuel des véhicules. Des places de parking, réalisées en pavés drainants sont tout de même disponibles pour les invités, afin d'éviter un stationnement anarchique.

Le cahier de prescriptions a donc permis d'agir sur l'espace privé pour que celui soit en harmonie avec le reste de la ZAC. Les perméabilités créées, en concourant à la cohésion entre espaces publics et privés, participent de manière indéniable à la qualité du cadre paysager de ce nouveau quartier. À noter aussi, l'élaboration d'une palette végétale devant être respectée par les aménageurs et garantissant une homogénéité à l'échelle de la ZAC.

CONCLUSION

La grille d'analyse proposée, et issue des conclusions de l'étude de deux projets de ZAC jugés exemplaires dans leur approche paysagère, a permis d'évaluer la prise en compte du paysage dans la ZAC du Clos du Bocage, réalisée par SCE. Cette analyse critique a mis en évidence la qualité paysagère du projet, laissant la part belle à des espaces verts (jardin central et coulée verte) visant notamment à reconstituer l'identité bocagère du site. Elle souligne aussi l'intégration du projet au tissu urbain existant, via la connexion au réseau de déplacements doux. En évaluant l'apport du cahier de prescriptions au projet de ZAC, elle montre son importance pour l'intégration des espaces privatifs au projet d'ensemble. Néanmoins, elle propose des pistes d'amélioration ayant notamment pour objectif une meilleure prise en compte du paysage bocager environnant. Les conclusions de cette analyse sont résumées dans le schéma ci-après (Figure 32).

► Intégration du paysage selon plusieurs échelles

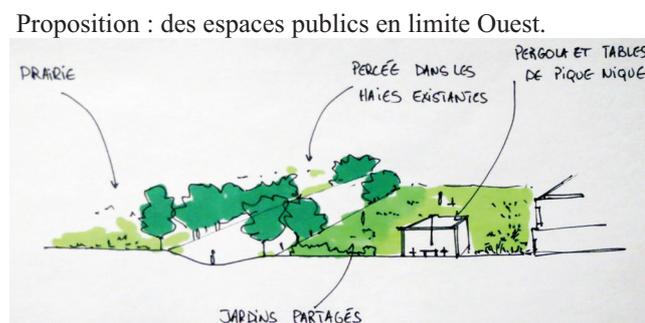
Ce qu'a apporté le projet :

- Traitement paysager qualitatif de la frange Nord.
- Connexion de la ZAC au réseau de déplacements doux existant.
- Création d'un jardin de quartier, lieu récréatif et de rencontre.



Ce qu'il aurait pu apporter de plus :

- Ouverture sur le bocage alentour (perméabilité, espaces publics en limite).



► Le site et sa singularité comme base du projet

Ce qu'a apporté le projet :

- Trame verte arborée, support des déplacements doux, pour restituer l'ambiance bocagère du site.
- Conservation des haies en limites de ZAC, et des arbres remarquables.



Ce qu'il aurait pu apporter de plus :

- Tirer parti encore plus fortement de l'existant en conservant la structure des haies, et en ayant une palette végétale bocagère en accord avec l'ambiance du site.



► Tirer parti des exigences environnementales

Ce qu'a apporté le projet :

- Un traitement paysager qualitatif en limite Nord afin d'apporter un confort sonore aux habitations.



► S'assurer de la cohérence paysagère entre espaces publics et privés

Ce qu'a apporté le projet :

- Des perméabilités avec l'espace public pour intégrer pleinement les espaces privatifs à la ZAC, qui forme alors un tout cohérent.



Figure 32 / Schéma synthétique de l'analyse critique de la ZAC du Clos du Bocage. (Alice Ecolan, 2015)

CONCLUSION GÉNÉRALE

Véritable indicateur de l'attractivité et du dynamisme des territoires, la Zone d'Aménagement Concerté est à l'origine de l'urbanisation de quartiers d'habitat, d'activités ou multifonctionnels. Outil souple et particulièrement bien adapté aux projets longs et complexes, la ZAC reste encore l'outil privilégié des collectivités pour aménager le territoire. Etant ainsi une source importante de projets pour les agences de paysage, il m'est apparu légitime de s'y intéresser dans ce mémoire. En tant que future paysagiste, j'ai alors choisi d'évaluer la place du paysage dans les ZAC. Quelle place a réellement le paysage dans une procédure de ZAC ? Quelles solutions existent ou sont envisageables pour parvenir à une qualité paysagère avérée ? Telles sont les principales questions auxquelles j'ai souhaité apporter une réponse.

Depuis les années 1980, une prise de conscience s'est opérée de la nécessité d'intégrer une approche paysagère dans les projets d'aménagements urbains, dont les ZAC. Cet intérêt croissant pour le paysage traduit un besoin de repère, de lisibilité et de confort que le paysagiste, par son approche transversale de la question du site, est à même de répondre. Le cadre législatif de plus en plus favorable a facilité cette prise en compte du paysage dans les projets de ZAC, bien qu'il ne soit pas suffisant pour l'y garantir. Ainsi, face aux exigences des autres disciplines participant au projet de ZAC (architecte-urbaniste, environnementaliste, ingénieur VRD...), il est possible que le paysage passe au second plan. Ce sont les arbitrages réalisés par le maître d'ouvrage ou le chef de projet qui le décideront. Le paysage est pourtant un facteur essentiel à la réussite d'une ZAC, bien qu'il ne soit pas le seul à devoir être pris en compte, les aspects urbanistiques, financiers et techniques étant notamment particulièrement importants. Des compromis doivent être réalisés au sein de l'équipe projet, afin de prendre en compte les enjeux essentiels et proposer le meilleur projet au regard du site et des besoins. La question de la prise en compte du paysage dans les ZAC contemporaines est donc difficile à évaluer, et paraît relative à chaque projet. Mais dans tous les cas, le paysage constitue un véritable atout en termes d'attractivité, il est donc souvent mis en avant, au moins (au pire ?) dans la communication.

Différentes démarches peuvent amener à une réelle prise en compte des enjeux paysagers dans les ZAC. Nous en avons identifié deux dans ce mémoire : le respect de la mémoire des lieux, et les attentes des habitants comme base du programme. La première, en plaçant le respect de la mémoire des lieux comme fil conducteur des propositions d'aménagement, met le paysage à l'honneur à travers sa dimension historique et patrimoniale. La seconde, par la co-élaboration d'un programme avec les habitants, basé sur leurs attentes et leurs besoins, prend en compte le paysage en tant que support d'usages. Si ces deux types d'approches sont totalement différents, ils ont néanmoins pour point commun une maîtrise d'ouvrage soucieuse de l'intégration des enjeux paysagers dans le projet. On peut par ailleurs tirer quelques enseignements d'ordre général de l'étude de ces projets, adaptables à la spécificité de chacun :

- Bénéficier d'une forte volonté politique à l'origine d'un programme ou d'un cahier des charges intégrant des enjeux paysagers.
- Inscrire le projet dans une démarche de développement durable.
- Envisager le projet selon plusieurs échelles de perception.
- Faire du site et de sa singularité la base du projet.
- Tirer parti des exigences environnementales.
- S'assurer de la cohérence paysagère du projet entre espaces publics et privés au moyen d'un cahier de prescriptions exigeant.
- Anticiper la gestion dès la phase de conception, en collaboration avec le futur gestionnaire.

La mise en perspective de ces quelques préconisations à travers l'analyse critique d'un projet peut alors permettre d'identifier des pistes d'amélioration dans la prise en compte du paysage, ainsi qu'on l'a fait pour le projet de la ZAC du Clos du Bocage à Pornic.

D'autres pistes restent à explorer dans la quête d'une meilleure prise en compte du paysage dans les projets de ZAC, notamment l'articulation entre les différents acteurs du projet (maîtrise d'ouvrage, conception, réalisation des travaux et gestion), évoquée en filigrane dans ce mémoire. Le thème des ZAC est si vaste que l'on pourrait leur y consacrer bien plus qu'un simple mémoire, leur nature même (activité, habitat, mixte...) influençant la manière d'y intégrer des enjeux paysagers. À ce sujet, il serait intéressant de mettre en parallèle ZAC et Ecoquartier (l'écoquartier étant une ZAC labellisée) afin de déterminer la contribution du développement durable à la qualité paysagère du projet.

BIBLIOGRAPHIE

Anjou Urbanisme durable. Zone d'aménagement concerté et lotissement [en ligne]. Angers. 2012. [Référence du 5/05/2015]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.anjouurbanismedurable.fr/fileadmin/aud_documents/glossaire/ZAClotissement_juin_2012.pdf>

Arpentère. Dossier de référence [en ligne]. 2014. [Référence du 13/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.arpentere.com/arpentere_brochure.pdf>

CAPTERRE. Dossier de création « ZAC PSA ». [en ligne]. 2011. [Référence du 7/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0CCUQFjABahUKEwiWjpDu_6vHAhXHCB0KHUnAAlk&url=http%3A%2F%2Fwww.asnieres-sur-seine.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F31718%2F283692%2Ffile%2F2.%2520Etude%2520d%2520C%27impact%2520ZAC%2520PSA.pdf&ei=qKrPVZaaCMeRaMmAi8gF&usg=AFQjCNG9Bl3EZtj7p3Pp1A1ThghZLX8eXw>

DE JARCY Xavier ; REMY Vincent. Comment la France est devenue moche. [en ligne]. 2010. [Référence du 2/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>>

DEMEURE Sylvain ; MARTIN Jean-Yves ; RICARD Michel. La ZAC. 2ème éd. Paris : Le Moniteur, 2008. 258p. Guides juridiques.

MATHIEU, Jean-Luc. La défense de l'environnement en France. 2ème éd. Presse universitaire de France, 1994. 128p. Que sais-je?

MASBOUNGI, Ariella. Penser la ville par le paysage. Paris : La Villette, 2002. 97p. Projet urbain. Ministère du logement et de l'égalité des territoires. Loi ALUR : Le paysage dans les documents d'urbanisme [en ligne]. 2014. [Référence du 24/07/2015]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_paysage_et_documents_d_urbanisme.pdf>

LE MENN Raynald, 2015. Responsable de domaine Environnement des aménagements chez SCE. Interviewé le 4/08/15

Unep-Ipsos. Jardins et espaces verts : l'exception culturelle française ? [en ligne]. 2013. [Référence du 15/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.gre-mag.fr/site/wp-content/uploads/2014/12/dp_unep_ipsos_2013.pdf>

URBAPRESS INFORMATIONS. Le guide des projets urbains 2013. Paris : Innovapresse & Communication, 2013. 240p.

SITOGRAPHIE

[1] INSEE. Dépenses liées à l'environnement en 2012. [en ligne]. 2013. [Référence du 17/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATTEF01327>

[2] Légifrance. Code de l'environnement – Article L122-1. [en ligne]. 2014. [Référence du 31/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022496602&cidTexte=LEGITEXT000006074220>>

[3] DAVODEAU, Hervé. Le paysage a-t-il imposé sa loi ? [en ligne]. 2013. Revue Projet de paysage. 2013. [Référence du 31/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.projetsdepaysage.fr/n_9>

[4] Wikipedia. Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain. [en ligne]. 2015. [Référence du 31/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_relative_%C3%A0_la_solidarit%C3%A9_et_au_renouvellement_urbains>

[5] Services de l'Etat en Loire Atlantique. Procédure, contenu et dépôt d'un dossier d'autorisation. [en ligne]. 2014. [Référence du 31/07/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Eaux-et-milieux-aquatiques/Dossiers-Loi-sur-l-eau/Procedure-contenu-et-depot-d-un-dossier-d-autorisation>>

[6] Conseil de l'Europe. Convention européenne du paysage. [en ligne]. 2000. [Référence du 5/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://conventions.coe.int/Treaty/FR/Treaties/Html/176.htm>>

[7] Caen la Mer. Jean Jaurès, un quartier en devenir. [en ligne]. s.d. [Référence du 7/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < http://www.caenlamer.fr/iso_album/panneau-zh-jeanjaures.pdf>

[8] Le Parisien. La Halle industrielle de PSA sera reconvertie. [en ligne]. 2012. [Référence du 13/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.leparisien.fr/bois-colombes-92270/la-halle-industrielle-de-psa-sera-reconvertie-07-12-2012-2387143.php>>

[9] Composante urbaine. ZAC PSA. [en ligne]. s.d. [Référence du 13/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://composante-urbaine.fr/projet/zac-psa>>

[10] Normandie Aménagement. Quartier Jean Jaurès à Colombelles. [en ligne]. s.d. [Référence du 15/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.normandie-amenagement.com/realisation/quartier-jean-jaures-colombelles>>

[11] Ville de Pornic. Ria de Pornic, la reconquête environnementale. [en ligne]. s.d. [Référence du 25/08/15]. Disponible sur le World Wide Web : < <http://www.riadepornic.com/>>

ANNEXE I : ENTRETIEN AVEC RAYNALD LE MENN

Environnement et paysage peuvent se renforcer mutuellement, mais parfois ces deux visions différentes du projet peuvent entrer en conflit. Qu'en pensez-vous?

« Paysagistes et environnementalistes peuvent avoir des visions différentes ou complémentaires, qui aident à élaborer le projet. Il peut y avoir conflit entre les deux si le paysagiste n'intègre pas les contraintes d'environnement, mais autrement non. Ce n'est pas systématique, paysage et environnement ne sont pas forcément contradictoires. Cela dépend des équipes. Par exemple, j'ai déjà vu des projets où le paysagiste disait : « la haie ça n'a aucun intérêt, il faut l'abattre », alors que cette haie avait un intérêt écologique même si elle était moche. La vision de la nature n'est pas la même pour un paysagiste et un naturaliste. Forcément puisque le paysage intègre plus des notions d'esthétique (couleurs, formes...). »

Cela dépend aussi sans doute du profil du paysagiste...

« Oui si le paysagiste est aussi environnementaliste, il va avoir une approche différente. Mais s'il ne fait son travail que de paysagiste, pour lui une friche ce ne sera pas intéressant de la conserver, alors que sur un site, la friche c'est peut être le secteur le plus intéressant au niveau de la biodiversité. Ensuite c'est le rôle du chef de projet d'intégrer toutes les contraintes d'environnement que sont le paysage, que sont la biodiversité, ou les autres contraintes d'urbanisme, d'accès, etc. Et le chef de projet peut être paysagiste. Mais à ce moment là ce n'est pas en tant que paysagiste qu'il sélectionne la friche, c'est en tant que chef de projet. »

Pour que l'environnement soit mieux pris en compte il faut que le chef de projet soit environnementaliste ?

« Non, il faut que le chef de projet ait une culture en approche globale. Pour les ZAC, c'est en général l'architecte qui est resté chef de projet, et il est vrai que pendant longtemps, les contraintes environnementales sont restées des contraintes avant tout. Lors des études préalables, le chef de projet intégrait des objectifs paysagers, d'urbanisme (desserte de quartier, densification ...) mais l'environnement était sous-traité comme une contrainte environnementale. Les problématiques de zones inondables ou de biodiversité ne faisaient pas partie de la conception, elles étaient considérées comme contraignantes car elles empêchaient d'urbaniser. »

C'est un peu la même chose qui s'est produit avec le paysage, au départ c'était aussi vu comme une contrainte...

« Oui mais le paysage a toujours fait partie de la conception de la ZAC. C'était un atout, le chef de projet allait voir les lignes de forces, les parcours, etc., et il utilisait le site pour concevoir son projet. Le paysage n'a jamais été vécu comme une contrainte mais comme un atout. Le site n'était alors vu qu'en tant que paysage. Or le site ne se limite pas au paysage, le site ce sont des haies qui servent à la biodiversité, ce sont des agriculteurs ... Je trouve que le concepteur n'intégrait que cette notion de paysage. Par exemple, pour un paysagiste (selon sa formation), une haie était synonyme de milieu naturel, quelques soient ses caractéristiques. C'était la nature au sens très large, et la nature esthétique. Ensuite, il y a eu une évolution mais je ne suis pas sûr que les formations en paysage aient des formations en biodiversité. Il y a aussi eu un mélange lorsque les naturalistes ont parlé de paysage. Par exemple, dans un paysage bocager les naturalistes ne voient que l'écosystème avec ses liens fonctionnels, etc. Il y a eu une confusion entre le paysage esthétique et le paysage des milieux naturels. La vision du paysage du côté esthétique et du côté naturaliste sont pourtant deux choses différentes. Ces deux visions peuvent parfois même être en contradiction. En ville par exemple, pendant longtemps et encore aujourd'hui, on a tendance à tout raser pour ensuite reconstruire, et pouvoir choisir les essences. Le paysagiste, quand il replante, il réfléchit plus en couleurs qu'en biodiversité. »

L'origine des plantes est aussi de plus en plus prise en compte...

« Oui mais c'est assez rare. À SCE par exemple, je n'ai pas vu beaucoup de gens faisant du génie écologique ou du bouturage pour replanter localement. Pour eux on retrouve la même espèce en pépinière, alors que ce n'est pas du tout la même espèce. Le nom est identique mais l'origine est différente. Aujourd'hui on ne fait pas de plantation locale, ni de bouturage... ce qui n'est pas forcément compliqué. »

J'avais pensé à plusieurs points de divergence qu'il pouvait y avoir entre paysagistes et environnementalistes, notamment l'accès au public...

« Ce ne sont pas tellement des points de divergence, c'est plutôt complémentaire. Lors de la phase de conception, prendre en compte uniquement le milieu naturel poserait un problème. Le paysagiste a évidemment sa place dans le projet. Le paysage n'est pas forcément en contraction avec l'environnement, c'est un des éléments constituant l'environnement. Tous les éléments (paysage, milieux naturels, zone humide, cours d'eau, bâti, économie...) doivent être pris en compte selon leur enjeu sur le site. Parfois il n'y a pas d'enjeu biodiversité, parfois le paysage est un enjeu majeur, mais dans tous les cas l'ensemble de ces éléments doit concourir au meilleur projet. [...] Je pense que le concepteur a souvent l'esprit de « je suis le créateur ». Il a envie de tout concevoir, de tout utiliser et de replanter. S'il doit placer une route ou un axe et qu'il y a des arbres qui dérangent, peu importe, il rase et il replante. Pour lui ce n'est pas très grave, au contraire il va pouvoir choisir les essences. Même en ville c'est rare qu'il garde les arbres existants. C'est plus simple de tout raser et de tout refaire. Alors que ça peut être très intéressant.

Cependant, je trouve qu'à SCE on arrive à mieux parler, à mieux échanger, mais un peu par obligation. Il y a une obligation de faire des inventaires naturalistes et d'appliquer la politique « éviter-réduire-compenser ». Donc le chef de projet, pour obtenir les autorisations de droit de construire, est obligé de se demander s'il peut éviter avant de commencer à tout raser. Il doit justifier. »

Quelles sont les priorités d'un environnementaliste lors de l'aménagement d'une ZAC ?

« Pour l'équipe qui conçoit le projet, le but est d'essayer de concevoir le meilleur projet possible, qui répond aux objectifs tout en intégrant les enjeux environnementaux. [...] L'objectif est de définir comment, à partir d'un diagnostic, on peut faire un projet en prenant en compte l'environnement, le social et l'économie du projet. Finalement cela rejoint le développement durable. L'objectif c'est aussi comment concevoir le meilleur projet à une époque donnée, car suivant les époques on aura des orientations différentes en fonction du contexte réglementaire. Pendant 20 ans personne n'a parlé des Zones humides, ce n'est que depuis 2009 qu'il existe une obligation de préservation réglementaire des zones humides. Ainsi, pendant des années on a remblayé des zones humides. Ce n'est que petit à petit qu'on les a prises en compte, mais exclusivement en lien avec des aspects réglementaires. Au contraire, ce n'est pas la réglementation qui a permis d'intégrer le paysage. Le paysage était un des objectifs fondamentaux des concepteurs et des architectes ⁽³⁾ pour faire joli. Mais l'environnement était considéré comme une contrainte, il a fallu les réglementations années après années, et ça a pris 20-30 ans pour que l'on puisse l'intégrer dans les projets, par force. Grâce à tous les colloques mondiaux sur l'environnement (Kyoto, Rio...), à la sensibilisation de la population, et en raison des catastrophes environnementales, l'environnement a pu être mieux pris en compte. La prise en compte du milieu naturel n'est pas naturelle. »

⁽³⁾ Ceci est l'avis de Raynald Le Menn, quant à nous, nous avons vu précédemment que pendant longtemps, le paysage n'a pas été un enjeu majeur des projets de ZAC, loin s'en faut. Et encore aujourd'hui, il arrive que le paysage soit mis de côté au profit d'autres enjeux.

ANNEXE II : BILAN DU PREMIER ATELIER DE CONCERTATION AUTOUR DU PROJET DE TRAME VERTE DE LA ZAC JEAN JAURÈS

// Bilan de l'atelier de concertation n°1

La ville de Colombelles et Normandie Aménagement souhaitent valoriser la «coulée verte» formée par l'esplanade Auguste Michelle et l'allée cavalière, et plus largement les espaces publics des quartiers limitrophes de part et d'autre de la rue Jean Jaurès. Ils ont initié une démarche de concertation pour associer les riverains et acteurs locaux à la définition de ce projet.

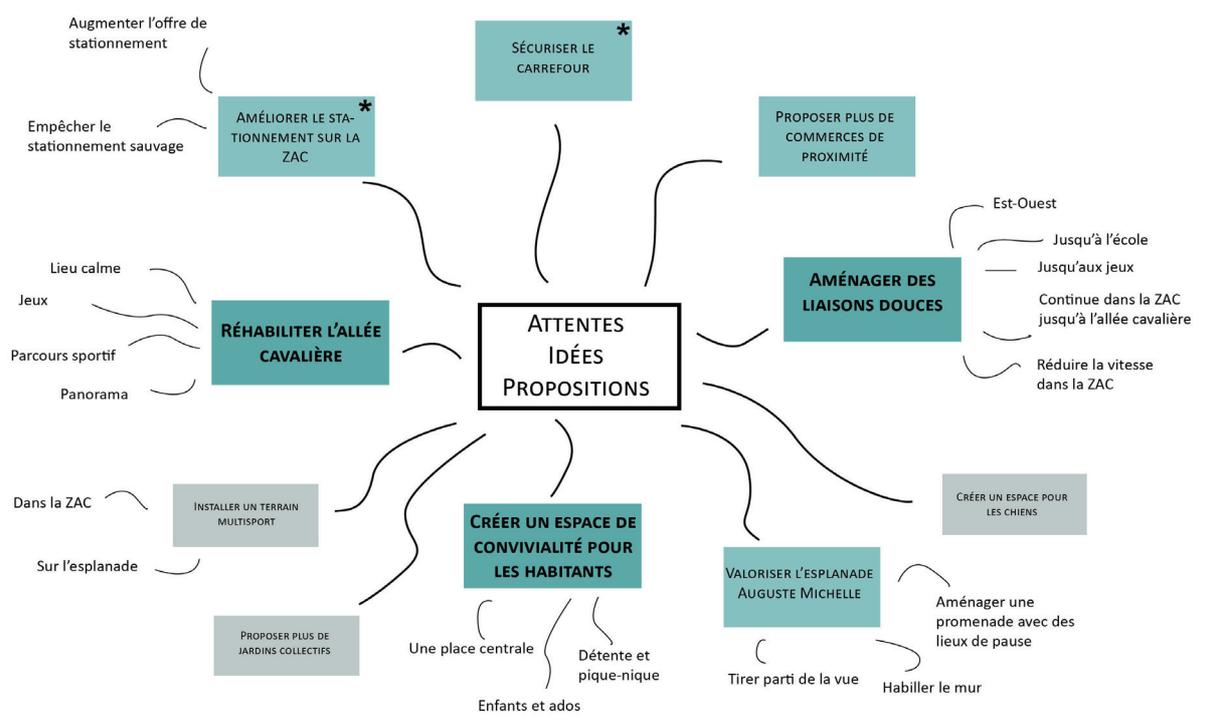
- Comment mettre en valeur ces espaces verts pour mieux relier le nouveau quartier au centre-ville?
- Quels sont les usages qui manquent à proximité (aires de jeux, jardins potagers, parcours sportifs...)?

Pour répondre à ces questions et contribuer au projet, un premier atelier de concertation a eu lieu le 3 juin à la maison du Peuple. 40 personnes (riverains, acteurs locaux, élus...) se sont mobilisées à cette occasion. L'atelier a permis de dresser un diagnostic partagé et de formuler des premières orientations pour améliorer la qualité d'usage de la coulée verte. Les résultats de l'atelier sont résumés dans cette fiche de bilan.

Un second atelier aura lieu le 8 juillet pour approfondir les orientations et concrétiser les propositions. Un avant projet pour l'aménagement de la coulée verte et des espaces de convivialité prioritaires de la ZAC Jean Jaurès sera concrétisé sur cette base pour l'automne 2015 et présenté à la population, par le cabinet d'étude Les Atelier UP+ / SCE.



// Propositions



* Propositions faisant déjà l'objet d'une étude de la Mairie de Colombelles et de Normandie Aménagement.

// Extrait du diagnostic partagé des espaces publics et collectifs



- +
 - Cadre agréable, vert.
 - Lieu de détente, de rencontre.
- - Vis-à-vis.
 - Manque de couleurs, de fleurs.
 - Absence de ce type d'aménagement ailleurs dans la ZAC (ex : rue Eugène Varlin).

➤ Proposer ce type d'aménagement ailleurs dans la ZAC.



- +
 - Bien réalisée et sécurisée.
- - Trop petite.
 - Non adaptée aux tout-petits et aux adolescents.

➤ Créer des espaces de jeux qui s'adressent à différentes classes d'âges.



- +
 - Futur lieu de convivialité.
- - Cloisonnement qui ne favorise pas le partage et la convivialité.
 - Vocation pas claire pour l'instant.

➤ Organisation et répartition des jardins à réfléchir.



- +
 - Surface importante.
 - Espace utilisé par les enfants à vélo, roller et trottinette.
- - Omniprésence du béton.
 - Manque d'espaces verts.
 - Limite peu claire entre piétons et voitures.
 - Problème de stationnement.

➤ Intégrer des espaces verts et améliorer la lisibilité de l'espace.



- +
 - Espace de qualité, calme.
 - Promenade et footing.
 - Ambiance naturelle.
- - Peu entretenu.
 - Sécurité.
 - Difficulté d'accès depuis la ZAC Jean Jaurès.

➤

- A connecter au reste du plateau et à un réseau de déplacements doux.
- Aménager un parcours sportif.



- +
 - Cadre agréable, à mettre en valeur.
 - Grand espace libre.
- - Difficulté d'accès.
 - Isolée du reste de la ZAC.
 - Manque d'aménagements (jeux, parcours sportif, bancs).

➤ Proposer des aménagements et lier cet espace vert majeur au reste de la ZAC.



- - Dangereux pour les piétons et cyclistes.
 - Encombré aux heures de pointe.
 - Coupure avec le centre ville.
 - Pas assez de commerces.

➤

- Sécuriser le carrefour.
- Lier la ZAC au centre ville.

Afin de construire ce diagnostic partagé, les participants étaient invités à donner leur sentiment sur chacun de ces espaces.



ANNEXE III : BILAN DU SECOND ATELIER DE CONCERTATION AUTOUR DU PROJET DE TRAME VERTE DE LA ZAC JEAN JAURÈS

Normandie Aménagement | Trame Verte ZAC Jean Jaurès Colombelles



1 | Définition d'un programme pour l'aire de jeux Fernand Léger

- **Sécuriser** l'aire de jeux
 - Ralentir la vitesse des voitures en rétrécissant la voirie (écluse) ou en la traitant à la manière d'un plateau piétonnier, et ainsi matérialiser la continuité avec les ruelles de l'îlot 2D.
 - Repositionner la sortie actuellement située à l'angle de la rue.
 - Aménager des liaisons douces vers le cœur de quartier.
- **Agrandir et revaloriser** l'aire en elle-même
 - Proposer des jeux s'adressant à d'autres classes d'âges.
 - Réinvestir les plateaux piétonniers actuellement monopolisés par le stationnement, en symbolisant des jeux (marelles...) par des marquages au sol.
 - Réaliser des découpes dans le béton, à végétaliser ensuite, pour isoler l'entrée des stationnements de ces jeux peints sur le sol.
 - Installer d'autres bancs avec dossier.
 - Inciter le bailleur et les habitants de l'îlot 1D à réinvestir l'espace prévu pour les jardins partagés mais non utilisé à ce jour.
 - Permettre une perméabilité entre l'espace public enherbé et le cœur d'îlot 1D.

2 | Propositions pour l'aménagement de la place Mendès France

De nombreuses propositions ont émergé dans l'optique d'aménager durablement la place Mendès France. Elles s'organisent selon plusieurs thématiques : convivialité, végétal, et jeux.

A | Un espace de détente, de rencontre et de convivialité

La place est souhaitée comme un vaste espace de respiration qui favorise la rencontre entre habitants de différents îlots, tout en permettant des usages divers.

- Du mobilier multi-usage.
- Un espace abrité (pergola, préau...) avec des tables de pique nique, des bancs, voire un barbecue.
- Des expositions éphémères ou des événements pour animer la place.
- Prévoir une animation de quartier pour faire le lien, la gestion.
- Espace ouvert de découverte du quartier.
- Marquage au sol qui dessine des usages de la place.
- Des jeux pour différentes classes d'âges.
- Installations mobiles animées par le vent.

B | Le végétal

Il est apparu important pour les habitants d'affirmer la place du végétal sur ce lieu central pour le quartier.

- Une place végétalisée, des espaces verts pour «respirer».
- Square de centre-ville
- Labyrinthe végétal.



C | Des jeux pour tous

- Une aire de jeux pour petits et grands enfants, et adultes.
- Des jeux de construction géants durant l'été.
- Balançoire, toboggan
- Parcours aventure/sportif/mur d'escalade.
- Des jeux participatifs, collaboratifs où les enfants peuvent laisser leur trace.

3 | Des propositions participatives

D'autres propositions, plus axées sur la participation et l'appropriation des lieux par les habitants, ont aussi été évoquées. Ces idées auront plutôt vocation à s'exprimer dans des zones telles que la frange Sud, plutôt que sur la place Mendès France, bien que des installations artistiques éphémères puissent être envisagées sur la place afin de la faire vivre et de l'animer.

Enfin des propositions sur des espaces de jeux et à caractère plus sportif ont aussi été formulées. Il serait judicieux de les localiser dans des lieux mieux adaptés, comme l'accroche avec l'allée cavalière ou l'esplanade Auguste Michelle.

A | Mobilier participatif

- Co-construction de mobilier avec les habitants pour une meilleure appropriation des lieux. (*ex : association Art itinérant*)
- Tables de pique nique
- Bancs et autres assises (hamacs...).
- Jardinières.
- Utilisation de matériaux de récupération (palettes ...).
- Des jeux créés par les habitants.

B | Plantations participatives

Plantation et entretien par les habitants.

- Potager en libre service (plantes aromatiques, légumes...).
- Verger.
- Des bacs mobiles plantés.
- Des plates-bandes de vivaces.
- Plantation des pieds d'arbres
Attention à la gestion et à la mobilisation dans le temps

C | Interventions artistiques

- Mur d'expression graphique.
- Concours de constructions éphémères à l'image des concours de châteaux de sable.
- Rappel des peintres ayant donné leur nom aux rues (Fernand Léger, Camille Claudel...).

D | Jeux et sport

- Un circuit vélo/ code de la route / cross.
- Un espace sportif très ouvert.
- Buts de foot.
- Labyrinthe.



- City stade.

4 | Des circulations douces à organiser

- S'assurer d'une continuité des déplacements doux (notamment vélo) dans le quartier.
- Créer des connexions au centre de Colombelles et à l'allée cavalière.
- Permettre un lien avec la voie verte.
- Valorisation dans les circuits vélos déjà existants.
- Activités éphémères et animations autour du vélo.

ANNEXE IV : LE MITAGE PROGRESSIF DES TERRES AGRICOLES À SAINTE MARIE SUR MER, PORNIC (44)



Figure 33 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 1958. (Géoportail)



Figure 34 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 1975. (Géoportail)



Figure 35 : Photo aérienne de Sainte Marie sur Mer en 2013. (Géoportail)

	Diplôme : Ingénieur en Paysage Spécialité : Paysage Spécialisation / option : Maitrise d'œuvre et ingénierie Enseignant référent : Fanny Romain
Auteur(s) : Alice Ecolan Date de naissance* : 22/09/1992	Organisme d'accueil : SCE Adresse : 4 rue André Viviani – CS 26 220 44662 NANTES CEDEX 2
Nb pages : 48 Annexe(s) : 4	
Année de soutenance : 2015	Maître de stage : Frédéric Fouan
Titre français : La place du paysage dans les ZAC Titre anglais : Landscape's place in joint development zone.	
Résumé (1600 caractères maximum) : <p>Procédure d'aménagement du territoire appréciée pour son caractère souple, et se prêtant particulièrement bien aux projets longs et complexes, la Zone d'Aménagement Concerté a connu un véritable engouement auprès des collectivités. Les ZAC, qui sont pour certaines de véritables pans de villes, peuvent conduire à des programmes, mixtes ou non, de logements, d'activités, de bureaux ou d'équipements publics. Dans une société où la demande de nature et d'espaces publics de qualité se fait ressentir de plus en plus fortement, il apparait alors crucial de garantir une bonne prise en compte du paysage dans ces projets d'aménagement. Ainsi, ce mémoire s'attachera à répondre à la question suivante : au-delà des considérations environnementales, quelle place est donnée au paysage dans les ZAC ? Tout d'abord il s'agira de savoir si le paysage est considéré comme un enjeu fondamental du projet, et de déterminer les raisons pouvant conduire à son éviction. Ensuite, l'analyse de projets de bureaux d'études permettra de mettre en évidence deux démarches pouvant conduire à une réelle prise en compte du paysage. La première met en avant le paysage par une approche basée sur le respect de la mémoire des lieux, quand la seconde introduit la notion de paysage-cadre de vie via un processus de concertation. Enfin, la dernière partie a pour objectif de montrer comment il est possible d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers dans les projets de ZAC, par l'analyse critique du projet de la ZAC du Clos du Bocage (44).</p>	
Abstract (1600 caractères maximum) : <p>Territory planning procedure, popular for its flexible nature, and particularly appropriate for long and complex projects, the Joint Development Zone has become very popular near the communities. Joint Development Zone, which some are real parts of cities, may lead to housing, business, offices or public facilities programmes. In a society where the demand of nature and quality public spaces is felt ever more strongly, it seems therefore crucial to ensure a good landscape consideration on these planning projects. Thus, this master thesis will answer to the following question: Beyond environmental considerations, which place for the landscape in the Joint Development Zone? First of all, the purpose is to see if the landscape is considered as a fundamental issue of the project, and to determine the possible reasons of its eviction. Then, the analysis of two landscape offices' projects will allow showing two ways of a real landscape consideration. The first highlights landscape by an approach based on the respect of the place's memory, and the second introduces the notion of landscape-living environment by a concertation's process. Finally, the last part shows how it is possible to ameliorate the consideration of the landscape issues in the Joint Development Zone, with the critical analysis of the project of the "Clos du Bocage's" Joint Development Zone (44).</p>	
Mots-clés : Zone d'Aménagement Concerté, paysage, démarche Key Words: Joint development zone, landscape, approach	

* Élément qui permet d'enregistrer les notices auteurs dans le catalogue des bibliothèques universitaires