



**HAL**  
open science

# Le maire, l'architecte, l'aménageur et la création d'un nouveau quartier d'habitation : la zone d'aménagement concertée (ZAC)

Louise Loquais

► **To cite this version:**

Louise Loquais. Le maire, l'architecte, l'aménageur et la création d'un nouveau quartier d'habitation : la zone d'aménagement concertée (ZAC). Architecture, aménagement de l'espace. 2015. dumas-01374113

**HAL Id: dumas-01374113**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01374113>**

Submitted on 29 Sep 2016

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



# le MAIRE, l'ARCHITECTE, l'AMENAGEUR et la création d'un nouveau quartier d'habitation : la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

ENSANANTES 2015 - Mémoire de Master - Louise Loquais  
Séminaire : Controverse spatiales, Enseignant : L. Devisme

Merci

aux architectes Jérôme Collier, Bruno Berthomé  
et Violette Lucas qui ont accepté avec plaisir les entretiens,

à Bernard Pineau, Domitille Crocquevieille, Roland Hentzien  
qui ont accepté de prendre de leur temps pour répondre à mes  
questions,

à Charlotte Duchon, Laurent Barreau et Benoit Guillet qui ont  
accepté eux aussi de répondre à mes questions,

à Laurent Devisme pour la qualité du séminaire et ses conseils,

à Isabelle, Geneviève et Annick pour leurs relectures,

à Vincent pour son aide et ses précieux encouragements.

## **5 PRÉAMBULE**

## **7 INTRODUCTION**

## **11 METHODOLOGIE**

## **19 TROIS RECITS A TRAVERS TROIS ACTEURS**

**21** La ZAC de la Rogère à La Bernerie-en-Retz.

**33** La ZAC du Malessard à Sainte-Pazanne.

**45** La ZAC Beau Soleil à La Chevrolière.

## **53 LECTURES CROISEES**

### **56** Des duos analysés

- Aménageur / Élu : le pouvoir financier et le pouvoir politique, qui a le pouvoir de décision ?
- Aménageur / Architecte : le métier d'urbaniste peut-il être partagé ?
- Élu / Architecte : l'exigence d'un quartier de qualité.

### **69** Quelle cohérence entre le projet urbain d'ensemble et le projet particulier

- Les missions de l'architecte
- Les fonctions données au cahier des charges
- Le rôle des constructeurs

### **91** Rapport de force et rapport de confiance

- Évolution du travail de l'aménageur
- La place donnée aux réunions publiques
- La procédure de la ZAC au service des mairies.

## **103 CONCLUSION**

## **106 BIBLIOGRAPHIE**



## PRÉAMBULE

Après une interruption de quatre ans, j'ai repris l'année dernière ma formation d'architecte où je l'avais laissée : au mémoire de fin d'études. Cette « pause » dans ma formation théorique m'a permis de confronter mes acquis à la pratique du terrain. J'ai ainsi débuté ma carrière professionnelle et rencontré les acteurs du marché, découvrant différents horizons du métier. J'occupe aujourd'hui le poste de dessinatrice dans une Société Coopérative Participative (SCOP), une entreprise générale du bâtiment qui conçoit et construit des maisons individuelles dans la région du Pays de Retz. Le 17 juillet 2014, je m'investis davantage en devenant sociétaire.

Suite à mes débuts professionnels, combinés à la reprise de ma formation en septembre dernier, je souhaitais que le sujet de mon mémoire soit en lien direct avec mes premiers pas sur le terrain. Les expériences

vécues m'ont permis de constater les deux orientations privilégiées des familles quant au choix du lieu de construction de leur « future » maison : soit un terrain diffus soit un lotissement.

Ces pratiques m'ont amenée à m'interroger sur les enjeux de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aujourd'hui, en réponse notamment aux critiques faites actuellement aux lotissements. En effet, depuis plusieurs années, des évolutions liées aux réglementations et à la qualité « médiocre » de certains quartiers d'habitations apparaissent comme précurseurs de changements. Ces phénomènes amènent une modification de la conception des nouveaux espaces de résidences.

Cette problématique constitue par ailleurs une véritable préoccupation pour les principaux acteurs de la construction que sont l'aménageur, les collectivités locales et l'architecte. C'est dans ce contexte que les ZAC se développent et interpellent. Le rôle de chacun des protagonistes ainsi que leurs relations doivent être retranscrits et analysés afin que la ZAC permette la création d'une opération d'aménagement partie prenante de son environnement, appropriée et agréable.

## INTRODUCTION

La maison individuelle est depuis des décennies la typologie de logements qui se construit le plus en France. Les nouveaux quartiers d'habitations individuelles comme les lotissements ont souvent fait l'objet de virulentes critiques pour avoir fait passer l'intérêt quantitatif avant l'intérêt qualitatif du projet urbain et proposé une faible qualité architecturale.

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) est une procédure qui permet de produire du foncier prêt à bâtir en réorganisant du parcellaire, en viabilisant des terrains et en aménageant l'ensemble des équipements nécessaires. La ZAC constitue le cadre général de la création d'un nouveau quartier d'habitation. Comment cette forme d'opération d'aménagement a su évoluer pour aujourd'hui apparaître comme une réponse aux critiques

faites aux lotissements ? Quels sont les acteurs que la ZAC sollicite pour créer une opération d'aménagement qui prend en compte son environnement ?

En associant tout au long de son élaboration les politiques, les financeurs et les professionnels, la nouvelle zone d'aménagement a su concerter les bons acteurs pour créer un quartier de qualité. L'analyse de trois opérations situées dans la région du Pays de Retz permettra de comprendre les mécanismes réglementaires qui autorisent la mise en place de la ZAC. En allant à la rencontre des acteurs principaux, le maire, l'aménageur, l'architecte, il conviendra de définir leurs rôles dans la création de ces nouveaux morceaux de ville. Comment l'aménageur détermine-t-il un environnement qui répond à la satisfaction d'intérêts privés et au bien-être collectif ? Comment l'architecte trouve-t-il sa place entre son client, l'aménageur, et la mairie qui est le décisionnaire ?

Le plan du mémoire est directement induit par les propos exposés précédemment et s'articule en deux parties :

La première partie est consacrée à la présentation de trois ZAC situées dans le Pays de Retz. La retranscription de trois récits à travers trois acteurs

permet d'expliciter les réactions des acteurs et d'identifier les enjeux liés au développement de la ZAC. Le rôle et les relations entre les différents acteurs sont évoqués et permettent d'appréhender les comportements, les situations qui en découlent et peut être déjà d'anticiper parfois les solutions à mettre en œuvre pour la création d'une opération d'aménagement prenant en compte son environnement.

La seconde partie analyse de manière transversale les opérations des trois ZAC ciblées. Cette partie recense les difficultés de mise en œuvre des projets et met en évidence le rôle de chacun des acteurs. Car, si les évolutions liées aux réglementations et à la qualité « médiocre » de certains quartiers d'habitations bousculent les habitudes et les comportements, elles impliquent également de nouveaux repères. Il n'en demeure pas moins qu'ils laissent place aussi à des jeux de pouvoir entre les acteurs lors de la réalisation des différentes opérations. Ce second développement détermine le rôle des acteurs, les liens qui les relient et reconnaît la place de l'architecte dans ces réalisations. Cette partie a également pour ambition de constituer un éclairage pour l'architecte auprès de ses clients.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## **METHODOLOGIE**

### **Evolution du sujet**

Mon sujet et mon discours ont évolués à la relecture des présentations réalisées au commencement des entretiens avec les acteurs. Au début de mon étude, j'ai abordé le sujet en faisant référence au séminaire « Controverses spatiales », en présentant la ZAC comme un nouveau quartier qui va venir bouleverser le paysage de la commune. Les premiers entretiens effectués, souvent en comparaison avec « la procédure du lotissement », ont poussé ma réflexion et développé mon sujet sur l'aspect « concerté » de la zone d'aménagement (en pensant à la concertation des acteurs). Cette évolution naturelle et nécessaire prise en compte, j'ai réalisé les entretiens suivants avec une vision un peu plus large de mon sujet, mettant particulièrement en valeur les paroles des principaux acteurs et leur rôle essentiel dans l'aménagement d'une commune. En effet, les discours « libres » des acteurs ont permis également de légitimer mes premières explorations sur le sujet.

## Enquêtes de terrain

### - Choix des opérations

Le choix des zones d'aménagement concerté est effectué au début de l'année, rapidement et naturellement, selon deux critères essentiels :

**1 - La taille semblable et la proximité comparable par rapport à la ville de Nantes des trois communes identifiées.** Les communes de la Bernerie-en-Retz, Sainte-Pazanne et la Chevrolière sont proches géographiquement de la ville de Nantes, sans être rattachées à Nantes Métropole. Elles font toute partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz. Il est même parfois difficile de qualifier ces petites agglomérations entre communes urbaines et communes rurales.





**2 - Les acteurs et leur différenciation par rapport à leur savoir-faire et leur expérience du terrain.** Les trois opérations d'aménagement sont réalisées par trois aménageurs et trois architectes différents. Le nombre de ZAC et les entretiens réalisés auprès d'acteurs principaux, tous différents (trois services d'urbanisme de municipalités, trois aménageurs et trois architectes) ont permis d'être critique sur les discours lors des entretiens, sans pour autant entrer dans la comparaison « systématique » des ZAC entre elles.

### **Les entretiens**

Dans un premier temps, j'ai pris contact spontanément avec les municipalités et sollicité les services d'urbanisme afin de récupérer les différents cahiers des charges des ZAC. A partir de ces règlements et de la lecture des délibérations des réunions publiques, j'ai conçu une grille d'analyse permettant d'atteindre mon objectif : la réalisation et l'exploitation de neuf entretiens d'acteurs (les trois acteurs principaux pour les trois zones d'aménagement concerté).

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de formation, en lien avec le cours « cultures professionnelles du projet urbain », nous avons préparé et procédé à un entretien d'un professionnel de l'aménagement urbain. Cet entretien a permis d'obtenir des renseignements sur le projet urbain mais également de révéler d'autres informations plus subtiles. En effet, nous avons pu constater que les réponses apportées aux questions moins ciblées sur le sujet traité, davantage liées à la formation et au parcours du professionnel, influençaient également largement le projet urbain. La grille d'analyse des entretiens établie intègre ainsi des paramètres relatifs au parcours et à l'expérience de mon interlocuteur.

Dans un second temps, j'ai décidé de retranscrire intégralement tous les entretiens réalisés. Le temps consacré à la réécriture fut considérable mais ce travail fourni constitue une véritable valeur ajoutée pour ce mémoire dans l'analyse, la structure des idées et la conception du plan. Ce travail de retranscription a permis également de prendre du recul par rapport aux entretiens réalisés. Quelques discours ont paru plus clairs après un certain temps d'appropriation.

## **Le travail de rédaction**

La retranscription des entretiens constitue la principale source de mon travail d'écriture. J'ai intégré plusieurs passages d'entretiens, les plus « riches » et explicites, afin de dynamiser les récits et les lectures croisées formant ce mémoire. Ce mémoire se veut être proche du terrain, à l'image des principaux acteurs, à mon image.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ZAC du Malessard



ZAC Beau Soleil



ZAC de la Rogère

## **ZAC du Malessard à SAINTE PAZANNE**

*Mairie* : **M. Bernard PINEAU**,

Adjoint à l'urbanisme

*Aménageur* : **M. Laurent BARREAU**,

Chargé d'opération CM-CIC Immobilier (ATARAXIA)

*Architecte* : **M. Bruno BERTHOME**,

Agence d'architecture AUP

## **ZAC Beau Soleil à la CHEVROLIERE**

*Mairie* : **Mme CROCQUEVIELLE Domitille**,

Directrice du service Aménagement du territoire

*Aménageur* : **Mme Charlotte DUCHON**,

Chargée d'opération à la SELA

*Architecte* : **Mme Violette LUCAS**,

Agence d'architecture Forma 6

## **ZAC de la Rogère à la BERNERIE-EN-RETZ**

*Mairie* : **M. Roland HENTZIEN**,

Adjoint à l'urbanisme

*Aménageur* : **M. Benoit GUILLET**,

Chargé d'opération groupe BREMOND

*Architecte* : **M. Jérôme COLLIER**,

Agence d'architecture IN SITU

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# I-TROIS RECITS A TRAVERS TROIS ACTEURS

## Définition de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Selon l'article L.311-1 du code de l'urbanisme, les ZAC sont définies comme « *des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs.* » La ZAC est donc une opération publique, même si sa mise en œuvre peut être confiée à des organisations privées. La création d'une ZAC est décidée par les collectivités publiques qui déterminent les modalités de sa réalisation et la contrôle. La ZAC constitue un outil que la collectivité publique instaure sur un périmètre défini où une étude est réalisée pour déterminer son programme.

Cette première partie permet de décrire grâce aux discours des aménageurs, des élus et des architectes les trois opérations. Les différents points de vue mettent en avant les divergences d'intérêts et montrent la place que chaque acteur va avoir dans la création de ce nouveau quartier.

## Chiffres clés de la commune

population : 2 603 habitants

densité : 428 habitants / m<sup>2</sup>

superficie : 6,08 m<sup>2</sup>

situation : à 45 kms de Nantes et 30 kms de Saint-Nazaire

## Chiffres clés de la ZAC

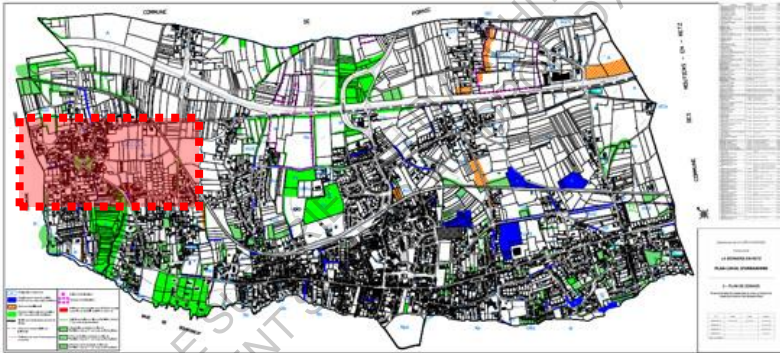
superficie : 13,4 hectares

nombre de lots à bâtir : 99 lots

surface des lots : 336 à 719 m<sup>2</sup>

prix : à partir de 200 € / m<sup>2</sup>

début des travaux : 2012



Plan cadastral de la Bernerie-en-Retz



## La ZAC de la Rogère à la Bernerie-en-Retz

La commune de La Bernerie-en-Retz s'est inscrite dans un contexte littoral dynamique et a confirmé sa vocation résidentielle. Au-delà des dynamiques d'évolution liées à sa position géographique, elle bénéficie, au travers du développement des infrastructures de transport, d'une proximité croissante des zones d'emplois des métropoles nantaise et nazairienne. La municipalité a ambitionné de renforcer la part des résidences principales dans son parc de logements. Dans ce contexte, la ZAC de la Rogère « *vient renforcer le continuum urbain et la conurbation entre Pornic et la Bernerie-en-Retz.* »

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

### Présentation de l'opération

Dans le cas de cette ZAC, le groupe BREMOND était déjà propriétaire d'une grande partie des terrains, il a donc naturellement été choisi par la municipalité pour être l'aménageur de l'opération. Le dossier de création a été réalisé en interne par une filière du groupe. Le préfet de région, par l'intermédiaire des services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a approuvé le dossier de création en

M. GUILLET, Chargé  
d'opération gpe Brémond

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

2008. « Lors du dossier de création, nous nous engageons sur un périmètre et un programme. Et pour le dossier de réalisation, nous précisons le périmètre, le programme et la forme urbaine. ». L'agence d'architecture IN SITU a répondu à un appel d'offres du groupe BREMOND en 2009 pour le dossier de réalisation. « Nous avons proposé une gestion de ZAC un peu singulière dans la mesure où elle s'appuie sur un dynastique fouillé du terrain, un état des lieux que l'on a voulu projectuel, c'est-à-dire que nous nous sommes baladés sur le site en essayant d'envisager le contenu du site, avec la maîtrise d'ouvrage, avec les élus. Cette première visite de site nous a conduit avec le paysagiste à fabriquer un repérage assez précis des zones végétales ». Le site de la Rogère est un site particulier. Il est encadré par une voie ferrée, qui constitue donc une frontière, une barrière urbaine close et ceinturée de petits espaces pavillonnaires fabriquant aussi de l'étanchéité, à l'exception de quelques percées. Ceinturé aussi de la voie d'accès principale entre la Bernerie-en-Retz et Pornic donc très passante, et au nord une voie qui permet de rejoindre la route bleue assez passante également. « Avec la particularité d'avoir aussi ce petit chemin du Paradou qui emmène directement sur la plage, qui est un peu confidentiel mais en même temps qui permet un accès à la mer et qui renvoie à la présence balnéaire et c'est un élément important. »



Plan masse du projet (source groupe Brémond)

## Un état des lieux projectuel :

*« Donc nous avons observé ce territoire finement parce qu'il était déjà très peuplé, non pas d'hommes comme nous allons les faire venir sur le site, mais peuplé d'arbres et d'une végétation assez dense, assez fournie mais à variation, c'est-à-dire que nous avons demandé au paysagiste de pouvoir nous donner le différentiel de caractéristiques des arbres pour savoir à la fois quel type de lieu est produit par les arbres et en même temps le type de transformation que l'on pouvait envisager pour ces arbres. En imaginant que nous en gardions certains mais que nous n'allions pas tout pouvoir garder car on est sur un secteur d'aménagement sur lequel la maîtrise d'ouvrage a forcément des attentes, sur lequel l'objectif est de fabriquer de l'espace public mais surtout de vendre des terrains, il y a quand même une visée commerciale, et puis une nécessité de produire de l'habitat à l'échelle de la commune. Ce premier repérage nous a guidés et à chaque fois que nous faisons une intervention on le met en fond de plan. J'insiste là-dessus, parce que c'est un travail très important dès le début, qui nous a conduits à définir un des premiers croquis d'intention ».*



Les enjeux du projet (extrait du cahier des charges de la ZAC)

### De la contrainte au projet :

La proposition d'urbanisation s'inspire du contexte et identifie trois leviers qui caractérisent l'opération et permettent d'assurer la greffe urbaine :

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

« nous avons le relevé des arbres. Le relevé topographique nous donne aussi la présence de l'eau et des zones humides. Nous ne pensons pas que cela soit une contrainte, ce lieu est en pente avec de l'eau à tel endroit, la question que nous nous posons n'est pas de dire c'est bien, c'est mal ! Cela nous sert, cela nous dessert ! La question est : Comment fait-on pour vivre avec ? Nous avons défini **différents lieux caractéristiques**, dont le plateau, les clairières, les talwegs. Et puis un élément complémentaire qui est l'espèce de vue de l'esprit de **la coupure d'urbanisation qui est un élément du PLU**. Et puis à partir de cela, nous avons le **Vélocéan**, qui est quand même un parcours assez intéressant le long de la côte, que l'on a choisi de dévier. Avec un acte fort de passage au milieu de la zone humide, donc nous avons fait le choix d'avoir une passerelle comme révélateur justement du quartier et du caractère des lieux. Ce que l'on pouvait envisager comme "un empêchement d'urbanisme", nous en avons fait un vrai atout. C'est un poumon vert au cœur du quartier, le quartier n'est ainsi pas dénaturé. »

### **Vélocéan comme élément structurant :**

Donc à partir du déplacement de Vélocéan la modalité de desserte est périphérique, « en prenant en



*compte le fait que le Vélocéan permet un mode de déplacement doux. Nous sommes à une époque où le déplacement doux est valorisé et avons la chance de l'avoir ici en cœur de quartier, on ne le traversera pas en voiture. Le Vélocéan est en cœur de quartier, le reste est desservi par d'autres voies, ce qui fait que nous répondons, avec ce dispositif, à une demande des élus qui est de dire que ce quartier ne doit pas être un "shunt" pour aller vers le bourg. En procédant ainsi nous rendons plus facile le déplacement à pieds et à vélo jusqu'au cœur de bourg, plutôt qu'en voiture. »*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère



*La passerelle au cœur du quartier*

## De l'élément structurant au plan masse :

Une fois le principe exposé, un plan masse est proposé répondant à une attente du commercial, et à une attente en terme de besoin de logements identifié par la ville « *c'est le fruit d'un travail assez long, d'échanges pour présenter une structure générale, un avant-projet, des coupes de principe de voirie, des tracés piétons et une occupation à imaginer pour ce site. Dans les intentions d'aménagement, nous présentons les poches habitées successives que nous développons. Sur la partie nord, nous avons besoin de stocker de l'eau car évidemment en construisant on assèche les sols et on crée une modification de la structure d'écoulement des eaux de pluies. Nous devons donc réaliser des espaces de rétention, des espaces de stockage que nous intégrons dans l'aménagement dès le début : à chaque maison que l'on dessine, il va falloir qu'il y ait un exutoire, une voie pour transporter l'eau. Nous avons regardé plusieurs hypothèses là-dessus, c'est une discussion qui se fait avec les bureaux d'étude pour savoir si nous travaillons avec des fossés, avec des tuyaux, avec des caniveaux, des noues. Il y a pleins de manières de faire transiter l'eau. C'est une partie extrêmement transversale puisque l'on est entre le paysage, l'urbanisme qui interroge la place*



*des maisons, le bureau technique VRD (Voirie Réseaux Divers) qui lui va donner des directions plus ou moins précises sur ce qu'il attend et ce qu'il est en capacité de faire au regard d'un budget, donc cela implique aussi la maîtrise d'ouvrage.»* Sur cette opération, c'est un acheminement de l'eau par des tuyaux sous la voirie, un système assez traditionnel a été mis en place.

### **Prise en compte des lois**

De grands espaces de rétention dans lesquels l'eau se rejette se trouvent au Sud de la ZAC. Ce sont des plaines enherbées qui ont des objectifs de rétention, qui font l'objet d'un porté à connaissance observé par la police de l'eau qui est un service de la préfecture. La police de l'eau est en charge de l'application de la loi sur l'eau de 1992 éditée par l'Europe. Cette loi sur l'eau permet de ne pas charger les rivières. Un relevé des zones humides a été réalisé en phase de conception. Le site sera humide en hiver et sec en été, *« c'est l'occasion de donner des vues intéressantes sur les jardins. Nous essayons de représenter chacune des maisons car c'est important de pouvoir se les représenter pour pouvoir imaginer où sont les pièces de vie, où sont les pièces de nuit, nous sommes assez habitués à manier cela de*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

*manière à offrir des terrains qui ont des formes un peu particulières qui ne sont pas taillés au cordeau. C'est peut-être là notre plus-value au regard d'un travail de géomètre qui lui sera très bien tracer des voiries au cordeau et fabriquer de l'efficacité parcellaire en tant que telle. Mais nous pensons que l'urbaniste se doit de caractériser les lieux, fabriquer des parcelles de tailles différentes parce que les besoins sont très différents. »*



Vue depuis l'espace de stationnement

## Un projet qui a du mal à se vendre

Cette ZAC est la première que je suis allée voir au mois de septembre 2014 J'y suis retournée au printemps et j'ai pu constater un vrai changement dû notamment à la végétation qui a pris sa place, les pergolas prévues sur les placettes étaient également montées. Il y a eu une vraie évolution dans l'ambiance de ce quartier. Pourtant, l'aménageur a des difficultés à vendre les cinq derniers lots de la tranche 1. *« Il semblerait que dans la tranche 1, il y avait des terrains qui étaient trop grands, qui n'étaient pas vendables. Après, il faut tempérer parce que dans la tranche 2, les premiers lots vendus sont les plus grands. Il n'y a pas forcément de règle. Nous avons parlé avec le groupe Brémond des difficultés de commercialisation sur cette ZAC. Il y a trois éléments d'explications : tout d'abord la conjoncture économique nationale, qui est assez atone en ce moment. Ensuite, au plan plus local, il y a une concurrence importante des terrains à bâtir : il y a beaucoup de petits lotissements autour. Et troisième point, il y a un cahier des charges de la ZAC assez contraignant, qui a peut-être freiné quelques acquisitions. »* Dans la deuxième partie du mémoire, nous reviendrons sur la cohérence entre le projet urbain d'ensemble et le projet particulier.

M. HENTZIEN,  
Adjoint à l'urbanisme

## Chiffres clés de la commune

population : 5 863 habitants

densité : 141 habitants / m<sup>2</sup>

superficie : 41,56 m<sup>2</sup>

situation : à 28 kms de Nantes

## Chiffres clés de la ZAC

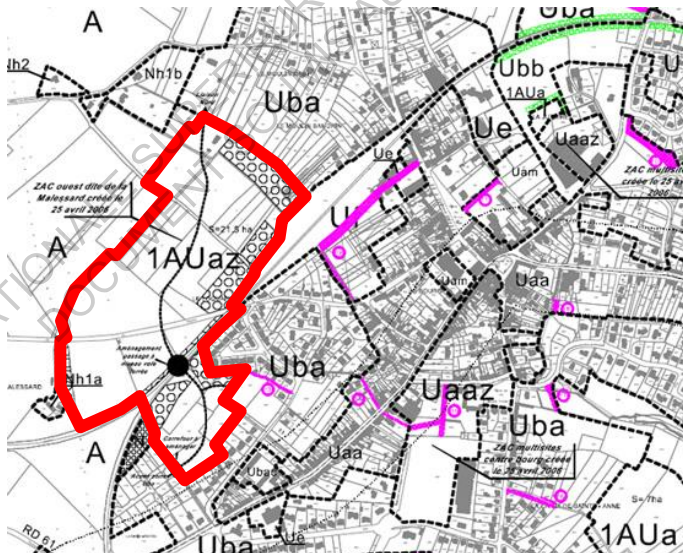
superficie : 23 hectares

nombre de lots à bâtir : 230 lots

surface des lots : 350 à 750 m<sup>2</sup>

prix : à partir de 116 € / m<sup>2</sup>

début des travaux : 2010



Plan cadastral de Sainte-Pazanne

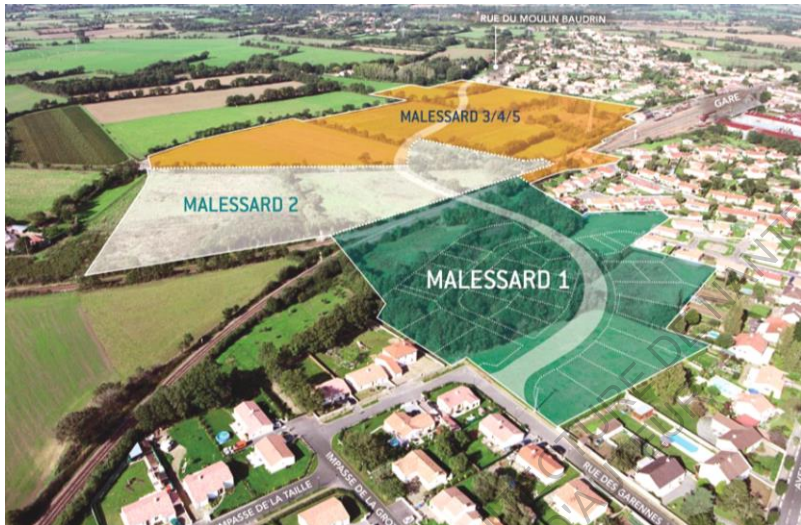
## La ZAC du Malessard à Sainte-Pazanne.

Au moment de la mise en place de la ZAC du Malessard, il y avait sur la commune de Sainte-Pazanne d'autres constructions qui n'étaient pas en ZAC, « à cette époque nous avons un développement relativement important et nous avons une réflexion pour savoir comment permettre un accès plus facile sur Sainte-Pazanne, étant donné que l'arrivée par la Nord de la commune se fait par un passage à niveau. Nous souhaitons avoir un autre passage à niveau à un autre endroit qui permettrait d'avoir une voie inter-quartier pour que toutes les populations du nord puissent avoir un autre accès pour nos équipements publics. » C'est à ce moment-là que dans le PLU le Malessard est passé de zone A en zone 2AU. « Et dans le même temps, dans le cadre de la réflexion que l'on avait avec le maître d'œuvre qui nous accompagnait pour l'instruction du PLU, c'était le Paysage de l'Ouest, en disant quel autre moyen nous avons de mieux contrôler, d'avoir une plus grande maîtrise. Et c'est donc là que nous avons décidé d'ouvrir mais dans le cadre d'une ZAC. »

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme





*Vue d'ensemble du projet extrait de la plaquette commerciale du projet*

### **Présentation de l'opération :**

Le périmètre de la ZAC est localisé en frange ouest du centre bourg de la commune, en continuité directe du centre-ville. Le site est bordé, sur toute sa partie Est et Sud-Est, par des zones d'habitat pavillonnaire. Tandis qu'à l'ouest, le paysage est dominé par les prairies. Le site de la ZAC du Malessard constitue une transition progressive entre l'urbanisation proche du centre bourg et le paysage agricole. L'accès au site peut se faire par la rue du Moulin Baudrin au nord ainsi que par la rue des Garennes au Sud. La localisation de la voie ferrée TER au sud de ce secteur a permis d'engager une

réflexion visant à soulager le passage à niveau du centre bourg situé sur la route du Pont Béranger qui supporte l'ensemble du trafic nord-sud traversant l'agglomération.

### **Le montage de la ZAC de 2006 à 2010 :**

Le groupe ATARAXIA (maintenant CM-CIC Immobilier) est l'aménageur de cette ZAC, *« il y a des relations politiques qui se jouent tous les jours, on savait qu'il y avait un projet en cours et au moment où le projet a vraiment vu le jour, le maire a fait appel à plusieurs aménageurs. ATARAXIA et NEXITY ont décidé de se regrouper. Il y a eu des projets présentés et c'est le groupement ATARAXIA et NEXITY qui a été retenu pour faire le dossier de création et le dossier de réalisation par la suite. »* Le dossier de création est déposé en avril 2006 avec le rapport de présentation qui décrit l'état du site et son environnement et établit le programme global prévisionnel. Dans cette étape, le périmètre est déjà bien défini mais le dossier ne va pas avancer car *« l'avantage, ou l'inconvénient, cela dépend de quel côté on se place de la procédure ZAC, c'est que nous pouvons exproprier des gens. En fait, il existe deux procédures d'urbanisme, le permis d'aménager et la ZAC. Pour le permis d'aménager, il va falloir que vous trouviez un accord*

*M. BARREAU, chargé d'opération CM-CIC*

*M. BARREAU, chargé d'opération CM-CIC*

*amiable avec chaque propriétaire pour pouvoir acheter. La ZAC, si vous ne trouvez pas de compromis avec les gens, nous avons la possibilité de les exproprier au prix fixé par les domaines. Pour la ZAC du Malessard, nous ne sommes pas allés jusqu'à l'expropriation mais on a failli le faire. Entre 2008 et 2010 on a rien fait parce qu'il y avait toutes ces négociations foncières. »*

### **La prise en main du projet par l'architecte :**

*Sur la base du plan initial réalisé par CAP URBAIN pour l'étude de faisabilité, l'agence AUP répond à un appel d'offres Maîtrise d'œuvre pour définir précisément le plan de composition et sa réalisation : « à partir du plan de CAP URBAIN, de la remise en cause de l'interrogation du plan d'origine, nous précisons le programme, le plan de composition, les aménagements de voirie, leur profil et tout ce qui est fonctionnalité pour permettre au bureau d'étude de réaliser des travaux d'aménagement. Ce travail consiste donc à redessiner en passant par une phase esquisse pour réinterroger le programme. Cette ZAC est un gros projet dans le sens où l'on produit quand même un gros quartier, c'est intéressant de travailler à cette échelle. Cette taille de projet permet de produire à la fois une partie de ville*



conséquence et de travailler également sur les espaces communs, leurs usages, leurs devenir. Les bassins d'orage sont l'occasion également de produire de l'espace vert, de l'espace paysager, de qualité et de créer de l'usage autrement que de la voirie. Dans les petits lotissements ce n'est pas facile. C'est le ratio entre espace cessible et espace commun 70-30 : 70% de cessible et 30% de commun. Pour les petites opérations, ce 30% correspond à la voirie. C'est beaucoup pour la voirie et un peu d'espace vert pour un bassin d'orage. C'est compliqué. »



Plan masse de la tranche 1 (source aménageur)

## Du caractère du lieu au concept urbain :

Un des objectifs majeurs du projet urbain de la ZAC est de développer un aménagement paysager préservant le caractère végétal du site. Le projet s'appuie sur la trame paysagère existante et produit des espaces communs intéressants : une place urbaine avec les voiries qui viennent à son contact, des espaces verts appropriables, un espace de jeu, *« on voit un peu la qualité de vie que cela va amener. Il faut argumenter pour que la part du cessible soit suffisante afin de justifier les espaces communs. Ils se justifient aussi d'un point de vue naturel parce qu'il y a quelques zones humides qu'il faut conserver. Je parle d'équilibre là, je ne parle pas de concept urbain. Mais le concept urbain est bien là, c'est-à-dire qu'il faut que l'on vienne préserver ce qui faisait aussi le caractère du lieu : toute cette trame bocagère, ce sont des choses importantes. De toute façon, nous partons toujours de cette base : tenir des objectifs. C'est ce que j'avais fait à Sainte-Pazanne. J'avais produit un espace vert un peu plus conséquent, mais il a fallu densifier. Il faut trouver des compromis pour satisfaire tous les partis. »*



La rue interquartier depuis le passage à niveau

## Évolution du projet entre le dossier de création et le dossier de réalisation

Même si les grandes orientations de la première tranche ont été maintenues, des modifications importantes ont été apportées : une continuité de voirie a remplacé un giratoire, la taille des lots a diminué pour augmenter la densité et la circulation piétonne a été valorisée car « *sur les premiers plans, il n'y avait pas de cohérence, il n'y avait pas forcément de liens entre les différents secteurs. Les tranches 1 et 2 étaient refermées sur elles-mêmes. Ce que j'ai voulu mettre en place c'est*

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

*plutôt cette richesse, ce maillage piétonnier qu'il fallait absolument maintenir. Il me paraissait inconcevable de ne pas lier les entrées entre elles : que les familles, les jeunes puissent aller en centre-ville sans être obligés de repasser par la voie. »*

### **Le logement collectif peut-il être présent sans la défiscalisation**

Dans le programme initial, il y avait beaucoup plus de logements collectifs envisagés. Dans l'évolution du programme, il ne reste plus que deux collectifs, *« Saint- Pazanne est une petite commune, assez loin de Nantes tout en étant très proche grâce à la gare. Vendre du collectif, ce n'est pas possible ou très difficile. Il faut que cela soit porté par un opérateur qui estime pouvoir les vendre assez facilement mais cela reste compliqué. »*

Il y a très peu de promoteurs qui veulent aller faire des collectifs dans des communes qui ne sont pas concernées par la défiscalisation, *« la mécanique est assez simple, aujourd'hui le logement collectif est produit par la défiscalisation. Si vous avez les moyens d'investir dans un logement, vous allez investir pour le défiscaliser. Comme les zones de défiscalisation sont définies par l'État cela créé des secteurs différentiels »*

*M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC*

*M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère*

## Une opération à succès ou un problème de produit ?

Pour Sainte-Pazanne, c'est la commune qui freine l'aménageur à l'ouverture des tranches et à la vente des lots. On pourrait penser que c'est l'occasion de produire des formes urbaines complexes et spécifiques en travaillant sur la densité. *« Si le projet se vend si bien c'est qu'il y a un problème de produit, s'il y a de la demande c'est que les gens ont un besoin d'habiter. On peut travailler sur des formes urbaines différentes, peut-être plus compactes, plus collées les unes sur les autres, peut-être superposées aussi. »* C'est toute la difficulté de pouvoir cerner la demande, *« parce qu'une famille qui veut aller vivre à Sainte Pazanne, elle ne veut pas vivre dans un immeuble. Ce sont soit des jeunes couples, soit des gens qui n'ont pas les moyens de vivre à Nantes et qui s'expatrient un peu plus loin pour avoir un bout de jardin. A la ZAC du Malessard, pour moins de 200 000 €, ils ont un terrain avec une maison qui fait 100 m<sup>2</sup> et un bout de jardin qui fait 400 m<sup>2</sup>. »*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC



Rue secondaire de la tranche 1

### **Un succès à relativiser pour les élus et pour l'architecte**

La ZAC du Malessard est la plus grosse des trois opérations étudiées c'est un vrai succès au niveau de la vente des lots. Ce succès est à mettre en perspective avec le point de vue de l'architecte concernant le projet urbain : *« on est sur un produit typiquement promoteur. Il faut être pragmatique. On ne voit pas beaucoup d'espaces publics appropriables ou qui mettent une patte*

*un peu intéressante à ce projet de ZAC. » Et le point de vue des élus qui n'avaient peut-être pas anticipé toutes les conséquences qu'impliquaient certains choix : « un élément qui joue un peu contre nous. Cela concerne le niveau de prix, parce que grâce à la procédure de ZAC, il y a une négociation globale qui a permis de mieux maîtriser le prix d'achat. C'est un prix au mètre carré relativement bas que nous avons décidé pour qu'un certain nombre de gens d'ici ou des communes voisines puissent construire là. C'est une bonne opération. Même si, à certains moments, on se dit que si nous avions mis des prix un peu plus élevés, nous aurions eu un peu moins de gens de la périphérie à venir sur la commune. Ça c'est tout le débat des élus. »*

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## Chiffres clés de la commune

population : 5 164 habitants

densité : 159 habitants / m<sup>2</sup>

superficie : 32,56 m<sup>2</sup>

situation : à 15 kms de Nantes

## Chiffres clés de la ZAC

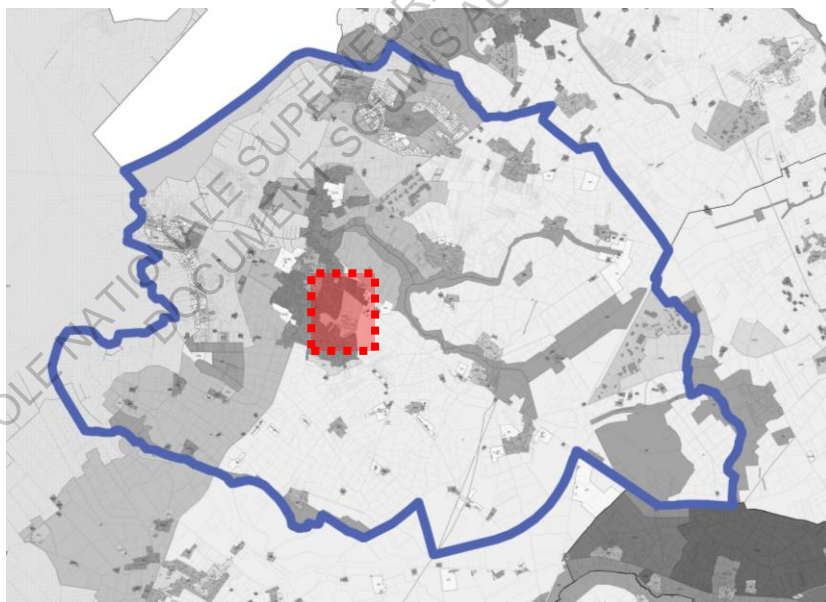
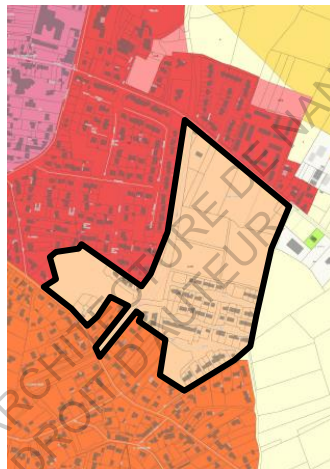
superficie : 14 hectares

nombre de lots à bâtir : 130 lots

surface des lots : 300 à 580 m<sup>2</sup>

prix : à partir de 140 € / m<sup>2</sup>

début des travaux : 2011



Plan cadastral de la Chevrolière



## La ZAC Beau Soleil à la Chevrolière.

A 500 mètres du centre-bourg de la Chevrolière et de ses équipements, La ZAC Beau Soleil vient en continuité du bourg. L'aménagement de ce terrain a conduit à la requalification de certaines rues existantes ainsi qu'à la création de voies de dessertes internes.

*« Dans le cadre de la concertation, il y a eu différentes réunions avec les riverains qui ont amené à privilégier des liaisons douces : on a une trame de cheminements doux avec le lotissement voisin. Contrairement au projet initial, la liaison voiture a été supprimée. Le nouveau quartier ne débouche pas sur l'autre lotissement. »*

Mme CROCQUEVIEILLE,  
service urbanisme



Plan général de l'opération (source aménageur)

## Présentation de l'opération :

Le site de la ZAC Beau Soleil est structuré par trois haies parallèles. En premier lieu, la volonté des élus concernait le site, avec l'idée de conserver au maximum l'environnement existant et notamment les haies bocagères en place. Les limites de parcelles correspondent à la présence de ces haies pour permettre leur conservation. Et en deuxième lieu, les élus étaient attachés à travailler au respect de l'hydraulique existante, *« au moment du dossier de la loi sur l'eau, il y a eu des obligations par la préfecture notamment, avec une obligation d'alimentation permanente incluant un certain débit. Le pluvial des parcelles sort sur la zone humide mais est tamponné en amont par toutes les noues et les bassins tampons. »* L'autre point important pour la commune était de proposer une diversité de mode d'habiter et de combler certains manques constatés sur la commune, *« en termes de mixité cette ZAC est intéressante parce que l'on a des tailles de lots un peu différente, il y a des lots qui étaient réservés à des personnes en dessous d'un seuil de revenus. On a des petites maisons en VEFA. On a du collectif en bailleurs sociaux et l'autre en accession sociale. L'accession*

Mme CROCQUEVIELLE,  
service urbanisme

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA

sociale concerne les primo accédants en résidence principale. L'idée, c'est de pouvoir offrir des logements aux jeunes qui souhaitent rester à la Chevrolière parce qu'on a très peu de collectifs sur la commune. »



Réseau viaire extrait du cahier des charges de la ZAC

## **Le même aménageur de l'étude préalable au projet :**

L'aménageur : la Société d'Equipement de Loire Atlantique (la SELA) a démarré son contrat en 2007 par un mandat d'étude où des études préalables sont réalisées, plusieurs esquisses ont été proposées à la collectivité. Les études pré-opérationnelles consistent à consulter tous les services qui pourraient être concernés par le projet : la DRAC (la Direction Régionale des Affaires Culturelles) pour savoir s'il est nécessaire de faire des fouilles archéologiques et l'autorité environnementale pour avoir les modalités de l'étude d'impact. A l'issue de ces études, la commune a décidé de poursuivre en missionnant l'aménageur avec un dossier de création de ZAC pour lequel un périmètre a été défini. Des procédures sont lancées, la commune prend des délibérations et consulte la préfecture. Et une fois que la ZAC est créée, la commune lance une consultation où il peut y avoir des aménageurs privés comme des aménageurs semi-privés semi-publics comme la SELA. *« Quand on répond à une offre, ce n'est pas facile, on propose un bilan prévisionnel. On imagine à-peu-près les recettes, les dépenses sur l'opération. »* La ZAC Beau Soleil a été faite en plusieurs tranches, *« on parle de tranches fermes et de tranches conditionnelles. Quand on passe des*

*marchés avec les entreprises, nous ne sommes pas sûrs d'aller au bout de la ZAC. Par conséquent, ce que l'on fait c'est que l'on fonctionne par tranche. »* La ZAC Beau Soleil est composée de trois tranches fermes et de deux tranches conditionnelles.

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA



Vue depuis la rue principale

## CONCLUSION

Ces récits font ressortir que l'environnement est aujourd'hui systématiquement pris en compte lors de l'installation de nouveaux quartiers d'habitations. La présentation du projet en amont commence toujours par l'explication de l'environnement et de la situation. Cette contextualisation systématique est à rapprocher des obligations réglementaires inscrites dans la procédure de la ZAC et de l'existence d'un certain nombre de lois encadrant l'implantation de ces nouveaux morceaux de ville. On peut citer notamment la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 qui oblige les professionnels de la construction à prendre en compte les zones humides.

La gestion de l'espace urbain est aussi un élément important : les principaux acteurs évoquent sur ce point la notion de densité. Toutefois, cette valeur est souvent utilisée afin d'apporter une diversité dans l'offre de logements, alors que l'on pourrait l'entendre comme une réponse à l'étalement urbain (comme le préconise le SCot). Les opérations étudiées dans ce mémoire sont visées directement par l'étalement urbain, les zones d'aménagement ayant pris la place des terrains agricoles existants. Malgré les insuffisances et les contraintes recensées, les acteurs interrogés présentent la ZAC comme une opération permettant de développer la proximité et de renforcer les bourgs des communes (ce dernier point étant également défendu par le texte du SCoT).

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## II - LECTURES CROISEES

La première partie se veut descriptive, comme un état des lieux permettant de saisir ces nouveaux quartiers d'habitations.

De ces récits, émergent des problématiques, des observations, une analyse croisée du jeu des principaux acteurs doit être mise en œuvre afin de comprendre le rôle de chacun dans la création de ces nouvelles portions de communes.

Grâce à la procédure de la ZAC, les communes ont trouvé un outil permettant de maîtriser leur développement d'une manière raisonnée. Cependant, les acteurs sont nombreux autour de cet outil et n'ont pas forcément les mêmes intérêts à l'utiliser. La commune, représentée par ses élus, répond à une demande des habitants, l'aménageur investi pour répondre à un programme déjà fixé par le PLU et l'architecte recherche la « qualité du quartier » pour l'intérêt général. Les intérêts peuvent être effectivement divergents et engendrés parfois des relations de complaisance entre les différents protagonistes. Le pouvoir de décision est partagé, induit parfois par certains comportements, selon

les relations établies entre les principaux acteurs. En fonction des choix pris par les différents protagonistes, des solutions sont retenues et de nouveaux quartiers voient le jour.

L'analyse des duos d'acteurs permet de comprendre les conditions de collaboration, de coopération et les possibles désaccords entre les acteurs publics et privés. Même si chacun possède un niveau d'intervention différent, tous les acteurs désirent la réussite du projet afin de garantir in fine la cohérence entre le projet urbain d'ensemble et le projet particulier. L'analyse des trois ZAC met en avant les rapports de force existants pour faire ressortir ce qui relève de la négociation ou du partenariat.

## Traitement du cheminement piétonnier



ZAC du Malessard – Sainte-Pazanne



ZAC de la Rogère – la Bernerie-en-Retz

# 1- Des duos analysés

**Aménageur / Élu :**

**Le pouvoir financier et le pouvoir politique,  
qui a le pouvoir de décision ?**

Il est important de noter le point commun des trois opérations étudiées : les communes ont toutes fait appel à un aménageur pour la réalisation de la ZAC et ont établi un contrat de concession d'aménagement avec un aménageur qu'il soit privé ou semi-privé semi-public. Dans le cas où il n'y a pas d'aménageur, la commune réalise la ZAC en régie directe. Cela implique qu'elle possède en interne les compétences et les outils de gestion. Les communes étudiées ne sont pas assez importantes pour pouvoir gérer la création d'une ZAC en interne. La collaboration Aménageur / Élu est donc un passage obligé.

**Les critères de la commune dans le choix de l'aménageur :**

La sélection de l'aménageur est réalisée entre le dossier de création et le dossier de réalisation. L'offre de

l'aménageur, au moment de la consultation, porte sur la méthodologie, sur sa vision globale du quartier et sur l'offre financière. La sélection semble subjective : *« c'était sans doute dans leur offre et dans la façon de se projeter, ce qui nous a apparu être une dynamique. Ce n'est pas facile de faire un choix, c'est un peu le feeling qui l'emporte et les opérations que l'on a pu voir ailleurs »*. L'aménageur a en effet sa réputation à faire valoir pour de futurs projets auprès de la commune et des communes voisines : *« Il y a différents points qui sont pris en compte, il y a la sécurité d'avoir un aménagement de qualité, qui correspond au territoire, d'avoir un aménageur qui prend en compte l'environnement local, qui ne va pas venir imposer quelque chose. Et puis après, il y a aussi l'aspect financier à prendre en compte. »*

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme  
Sainte-Pazanne

Mme CROCQUEVIELLE,  
service urbanisme  
La Chevrolière

### **Une relation de confiance : « un aménageur partenaire »**

La procédure de la ZAC permet aux collectivités d'avoir un lien privilégié avec les aménageurs. *« L'intérêt de la ZAC également, c'est que nous avons pu discuter des niveaux de prix. Sur les lotissements qui sont en cours sur la commune, à aucun moment nous en avons parlé. Nous avons la volonté de nous donner les moyens*

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme  
Sainte-Pazanne

*pour pouvoir dire ce que nous avons à dire, intervenir sur les surfaces, intervenir sur les prix, de façon à ce que des jeunes qui aujourd'hui n'arrivent plus à construire dans la commune puissent avoir accès. Ces éléments ont été déterminants dans le choix de la ZAC. »*

Le travail de l'aménageur avec les élus constitue un vrai partenariat. Les choix sont validés par les deux parties *« ce qui est très important quand on travaille avec des collectivités, c'est la relation de confiance que l'on établit dans le projet, la relation de confiance passe par la communication régulière (les services aiment bien être au courant de tout ce qui se passe). Ils ont par ailleurs un droit de regard sur tout. »*

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA

### **Le lien financier entre l'aménageur et la commune**

Dans une ZAC, il n'y a pas de taxe d'aménagement, c'est l'aménageur qui dans ses recettes couvre la collectivité en lui versant des participations pour les équipements *« et cela, nous l'avons négocié avec l'aménageur, alors que l'on ne négocie rien dans le cas d'un lotissement. Le promoteur privé construit, fait son aménagement, nous le présente et nous donnons notre avis ou pas L'aménageur a l'autorisation de construire*

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme  
Sainte-Pazanne

*dès qu'il a son permis d'aménager. Ensuite, les gens s'installent et ce sont eux qui payent la taxe d'aménagement. »*

La collectivité est également soucieuse de la réussite commerciale du projet. Si l'opération ne se vend pas, les conditions financières négociées avec l'aménageur pourront être revues et les participations versées à la commune seront abaissées.

### **L'aménageur comme conseiller de la commune**

Au cours de mes travaux de terrain, le lieu de rendez-vous avec les aménageurs s'est avéré très révélateur de son état d'esprit. En effet, l'aménageur de la ZAC de la Rogère est le seul à m'avoir proposé de nous retrouver à la Bernerie-en-Retz sur la tranche 1 de la ZAC encore en travaux. Nous avons arpenté le terrain en même temps qu'il m'expliquait le déroulement de l'opération. Cela témoigne de l'authentique implication de la part de l'aménageur qui se vérifie ensuite dans le projet. L'aménageur a une vraie responsabilité envers la commune quand il présente un projet : *« c'est une proposition que l'on a faite et qui a été validée, parfois les élus des petites communes ne sont pas forcément très*

*Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA*

*convaincues ; ce ne sont pas des aménageurs, ils ont leur métier, nous sommes là pour les conseiller. »*

## **Aménageur / Architecte : Le métier d'urbaniste peut-il être partagé ?**

### **L'aménageur est l'intermédiaire entre la commune et l'architecte**

L'architecte est le maître d'œuvre de la commune. Il est également lié au préalable à l'aménageur : le maître d'ouvrage avec lequel il a signé un contrat. L'architecte évoque tout d'abord le projet avec l'aménageur et le présente ensuite à la commune, « *nous présentons le projet à la commune, nous essayons d'aller dans le qualitatif mais nous pouvons toujours faire mieux après ce sont les finances qu'il faut associer car Il faut satisfaire notre client : l'aménageur.* ». L'influence de l'aménageur sur le travail de l'architecte est alors dure à évaluer. Dans la conception du projet d'aménagement, l'architecte apporte sa réflexion sur le fonctionnement du quartier à venir et doit aussi intégrer le volet financier « *Je sais jusqu'où je peux aller pour satisfaire l'aménageur et répondre à ses attentes. Et en tant*



*qu'urbaniste nous avons une certaine connaissance des ratios espaces cessibles - espaces communs, c'est une donnée très importante pour la commercialisation. Les aménageurs doivent arriver à un équilibre. Un équilibre entre l'espace cessible qu'ils vont vendre et les aménagements des espaces publics. S'il y a trop d'espaces publics, ils sont en déficit ou les terrains seront trop chers ne procurant pas de rentrées financières. Ils ne sont pas là pour se faire des milles et des cents en termes de chiffre d'affaires et de profits, leur métier consiste à équilibrer leurs comptes pour que les ventes des terrains absorbent leurs dépenses. »*

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

### **Le montage de la maîtrise d'œuvre implique différemment le travail de l'architecte**

Il y a deux façons de travailler avec la maîtrise d'œuvre car la maîtrise d'œuvre peut être montée d'une façon séparée ou elle peut être montée en groupement. Pour répondre à un appel d'offres relatif à l'aménagement d'une ZAC, l'architecte peut monter un groupement solidaire entre différents bureaux d'études comprenant un urbaniste, un paysagiste, un bureau d'étude Voirie et Réseaux Divers (VRD) et d'autres compétences (si besoin). Ces compétences principales vont travailler main

dans la main pour établir le plan et le rendre opérationnel, voir le suivre ensuite sur le terrain. Et dans ce genre de groupement il y a un mandataire, un commandant qui mène la direction du projet et dans la plupart du temps, l'urbaniste joue ce rôle. Dans la majorité des cas, quand l'appel d'offres est porté par un aménageur privé, il estime qu'il peut assurer l'interaction entre les différents bureaux d'études *« parce que le rôle du mandataire dans ce type de groupement est d'être à la direction du groupement, d'assurer la cohérence entre tous les membres et d'assurer d'une même voix la conception auprès de la maîtrise d'ouvrage »*. Dans les trois opérations étudiées, il s'agit d'une maîtrise d'œuvre séparée, tout est chapeauté par la maîtrise d'ouvrage : l'aménageur. Il assure également le passage du projet entre chaque métier *« et ça se ressent dans la communication, il y a moins de communication que dans un groupement. Et également dans la forme du travailler : je passe en premier, après je passe le projet au paysagiste et au VRD. Ils doivent se débrouiller de mon plan de composition et de mes détails de voirie pour assurer la réalisation. Par la suite je ne suis plus le dossier, je ne suis pas forcément sur le lieu de réalisation, ce qui est un peu détestable parce que il y a des choses que je n'aurais pas réalisées comme cela a pu être fait, c'est-à-dire que j'avais dessiné d'une façon et*

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

*cela a été réalisé d'une autre »*

## **Où s'arrête le travail de l'aménageur ?**

Quelquefois l'aménageur s'approprie la phase de conception *« être capable de desservir tous les lots, de créer des voies qui vont être optimisées et circulables notamment pour casser la vitesse ; avoir un cadre de vie sympa et des espaces verts cohérents. Voilà l'urbanisme et c'est notre métier. »*. La collectivité peut difficilement cerner le travail de l'architecte. L'architecte est alors seulement responsable du projet, *« il y a beaucoup de questions de responsabilités sur un projet : c'est-à-dire que sur un projet c'est la maîtrise d'œuvre qui est responsable, s'il y a des défauts de conception sur le site, ce sont eux qui sont responsables. Donc nous sommes vraiment là pour faire que le projet se passe bien, que tout soit cohérent. »*

*M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC*

*Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA*

# L'aménagement des voiries



ZAC du Malessard – Sainte-Pazanne



ZAC Beau Soleil – la Chevrolière

## **Élu / Architecte :** **L'exigence d'un quartier de qualité.**

La commune assiste aux auditions et participe au choix de l'architecte. Le choix se fait collectivement avec l'aménageur, *« toutes les décisions importantes sont prises avec la collectivité. C'est elle qui va entretenir les terrains, c'est elle qui va décider le nombre de permis de construire qu'elle veut délivrer chaque année. »*

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA

### **Des cultures différentes pour un même projet**

Les architectes rencontrés ont une vision du nouveau quartier qu'il est parfois difficile de partager avec les élus. Les architectes abordent la notion d'absence d'identité de l'espace pavillonnaire tout en pointant la frilosité des élus face à de nouvelles propositions : *« on se rend compte que le contenu du pavillonnaire est ancré dans les têtes. Et là on se heurte quelquefois à des choses complexes, nous nous disons qu'après tout pourquoi pas mettre sa voiture à 40 m de son logement et y aller à pieds. On se rend compte que c'est assez compliqué à accepter à faire accepter, pas pour les gens qui vont acheter un terrain parce que ceux-là sont tout à fait prêts à cela, parce qu'acheter un terrain c'est faire un projet et*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

*faire un projet c'est se remettre en cause : donc ils viennent avec une envie de changer leurs habitudes Ce sont plutôt les personnes qui habitent autour ou les élus qui vont nous accompagner pour fabriquer le projet. »*

### **La nécessaire implication de la collectivité**

Au moment du dossier de création, une esquisse du plan masse est présentée par l'aménageur en même temps qu'il fait une offre financière. *« Suite à cela l'aménageur sélectionne à nouveau un architecte, qui n'est pas forcément celui qui a travaillé sur le dossier de réalisation, qui va re-mouliner le projet. »* Dans le cas de la ZAC de la Chevrolière, la commune souhaitait une approche plus globale du projet. Dans le projet initial, l'approche urbaine n'était pas assez présente, *« on était sur quelque chose d'assez basique, c'était plus une approche "lotissement". »* La commune a en effet une vraie responsabilité dans le fait d'exiger la réalisation d'un projet de qualité. Avec les éléments qui lui sont proposés et avancés pendant toute la phase d'avant-projet, il est de sa responsabilité de s'impliquer afin d'affirmer son opinion.

*M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC*

*Mme CROCQUEVIELLE,  
service urbanisme*

## CONCLUSION

Dans le cas de la ZAC, la participation des acteurs n'est pas à remettre en cause. Le plus important n'est peut-être pas de participer mais de réussir à s'impliquer en considérant la qualité du nouveau quartier d'habitation comme la priorité. La gouvernance du projet est à définir pour chaque opération. Elle évolue en même temps que le quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## **2 - Quelle cohérence entre le projet urbain d'ensemble et le projet particulier**

Investir dans la qualité urbaine au niveau de l'aménagement d'un nouveau quartier n'est pas souvent un critère de choix pour les particuliers. En effet, les aménageurs qui consentent un effort particulier dans ce domaine y voient peu de reconnaissance auprès de leurs clients. Aussi, les familles qui rêvent de faire construire réduisent bien souvent leur ambition à l'acquisition d'un terrain à un prix accessible. Les critères qualitatifs du nouveau quartier apparaissent secondaires dans le choix du terrain. Pourtant, les futurs habitants vont rapidement être concernés lorsqu'ils vont commencer à dessiner leur projet. En effet, dans le cadre de la ZAC, plusieurs outils sont mis en place afin d'apporter une cohérence d'ensemble entre le projet du nouveau quartier et le projet particulier.

### **1 / Les missions de l'architecte**

L'architecte doit avoir une vision détaillée de la parcelle et plus globale, plus étendue dans le cadre du



Exemples de maisons construites sur la ZAC Beau Soleil à LA Chevrolière

quartier et de la future ZAC afin d'envisager toutes les connections entre la ZAC et avec son environnement proche. *« L'architecte produit de la ville, des nouveaux quartiers qui doivent s'intégrer. Ce nouveau quartier ne doit pas être tourné sur lui-même. Il doit s'ouvrir sur l'extérieur. »*

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

### **L'architecte, garant d'une certaine qualité grâce au VISA**

Avant que le permis de construire soit déposé en mairie pour être instruit, il doit être préalablement visé par l'architecte de la ZAC : *« Le VISA est un échange entre l'architecte et l'acquéreur, la commune ne participe pas à cet échange. La base est le cahier des charges. L'architecte s'assure que le projet respecte les règles et demande ensuite l'évolution du projet afin qu'il puisse donner son VISA. Le dossier est ensuite déposé en mairie. »* Les mairies accordent une grande importance à ce VISA qui représente pour elles un vrai gage de qualité. On peut noter qu'il existe un paradoxe entre la valeur donnée par l'architecte à ce VISA et la prise en compte du VISA par les mairies. *« L'architecte n'a pas beaucoup d'influence sur le type de construction retenu. Lorsque je*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère



Exemples de maisons construites sur la ZAC de la Rogère à la Bernerie-en-Retz

*suis un projet, je donne mon avis sur les constructions qui vont s'implanter, c'est-à-dire que je regarde si les maisons sont cohérentes avec ce que j'ai inscrit dans le cahier des charges. Mais pour autant je n'ai pas le pouvoir de dire ce n'est pas de la belle architecture. Je suis le conseil des porteurs de projet. Je les accompagne et retravaille avec eux leur projet afin que l'architecture soit cohérente avec le lieu. »*

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

Dans le cadre de mon travail actuel au sein de l'entreprise générale du bâtiment, j'ai présenté des projets de maison à des architectes missionnés dans le cadre des ZAC. Ma réflexion s'était alors portée sur la place de l'architecte et son rôle chez le constructeur. L'architecte a la possibilité de faire évoluer le projet sous peine de ne pas délivrer le VISA. L'architecte ayant conçu le cahier des prescriptions, le VISA vient s'assurer que les projets des particuliers sont en adéquation avec la vision de l'architecte. Mais les architectes rencontrés dans le cadre de ce mémoire ne partagent pas cette analyse ou n'ont pas conscience du pouvoir qu'ils détiennent : *« Nous n'avons pas d'emprise sur le logement, enfin nous visons le permis : nous faisons des remarques. Néanmoins, il y a un certain nombre de projets que nous réaliserions autrement si nous avions à les dessiner. Dans le quartier,*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère





Exemples de maisons construites sur la ZAC du Malessard à Sainte-Pazanne

*des assemblages ne sont pas très réussis. Il y a des endroits où nous aurions préféré que les gens choisissent d'autres constructeurs. Nous n'y pouvons rien et heureusement. C'est leur liberté et c'est très bien comme cela. »*

### **L'architecte et le constructeur peuvent-ils coopérer ?**

Le règlement de la ZAC est défini par le cahier des charges. Ce document sert de cadre pour l'application des principes architecturaux et urbains définis par les concepteurs du projet. Il est cependant parfois mal perçu par les constructeurs. L'architecte doit être garant de cet outil afin de faire respecter les prescriptions parfois contraignantes mais permettant une certaine homogénéité dans la diversité des programmes : *« Nous travaillons pour les gens qui vont habiter dans cette ZAC. Tout ce qui se passe entre les deux, c'est peut-être du combat, des accords, des désaccords. Il se passe pleins de choses. Mais ce qui nous importe, et nous essayons de ne jamais perdre cela de vu, c'est celui qui va acheter tel lot, à tel endroit et qui va être content d'avoir l'environnement qu'il a. Concernant sa maison, notre rôle est limité. Nous intervenons afin d'améliorer les habitations et les rendre plus agréables. »*

*M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère*

Il est également difficile de discerner ce qui tient du souhait des nouveaux habitants et ce qui peut apparaître comme "le dictat" de la forme de la maison individuelle par les constructeurs. En effet, les familles qui achètent un terrain pour faire construire, ne vont pas vouloir « révolutionner l'architecture ». Elles veulent souvent une maison comme elles avaient enfant ou comme leurs voisins. *« Nous ne pouvons pas les en empêcher, nous ne sommes pas là pour barrer la route à cette envie d'avoir leur chez soi. Nous sommes là pour les conseiller et les orienter dans l'architecture, la construction de leur maison afin qu'elle convienne à l'ensemble et qu'il y ait une cohérence d'ensemble. Les constructeurs interviennent à leur manière, ils ont la fibre commerciale afin de vendre le plus possible. Chez les constructeurs, certains dessinateurs expérimentés réussissent à bien appréhender les envies des clients, tout en répondant à mes attentes en termes d'architecture. Donc on arrive à trouver un compromis. J'arrive très bien avec 95% des constructeurs. »*



## 2/ Les fonctions données au cahier des charges

Dans les trois opérations étudiées, le Cahier des Charges de Cession de Terrain (3CT) est nommé différemment suivant le rôle qui lui est accordé.

### **ZAC du Malessard / SAINTE-PAZANNE : le cahier des charges**

Le périmètre de ZAC est établi dans le PLU avec un règlement adapté qui peut être modifié. *« Après, nous en tant qu'aménageur, nous pouvons être plus exigeants que le PLU. Par l'intermédiaire du 3CT que les acquéreurs doivent signer lors de l'achat de leur terrain. Donc les gens quand ils achètent, ils savent qu'ils doivent le respecter, c'est une obligation. »* Les contraintes font partie du cahier des charges mais sont relatives à chaque opération *« les français n'aiment pas être contraints, les contraintes ne vont pas avec la vente. Nous sommes peut-être plus embêtants, plus contraignants, sur un lotissement à vendre à Nantes ou à Saint Sébastien qu'un lotissement à Sainte-Pazanne. »*

*M. BARREAU, chargé d'opération CM-CIC*

*M. BARREAU, chargé d'opération CM-CIC*

## **ZAC de la Rogère / LA BERNERIE-EN-RETZ : le cahier référentiel**

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain est un travail avec l'aménageur, la collectivité, le paysagiste et le VRD « *Nous avons convenu ensemble que l'on fabriquait non pas un cahier des charges mais un cahier référentiel qui contient le contenu du quartier, mais aussi le travail attendu sur le stationnement, le contenu des arbres exetera, et qui se traduit ensuite en préconisations pour chaque lot. On aborde également ce que c'est l'architecture parce qu'on a affaire en fait à une population d'acquéreur qui globalement veut devenir propriétaire et qui veut un jardin mais en dehors de cela en terme de programme c'est souvent un peu limite.* ». Pour les acquéreurs et les constructeurs le cahier référentiel est jugé très contraignant, « *ce qui a peut-être freiné quelques acquisitions.* »

## **ZAC Beau Soleil / CHEVROLIERE : le cahier de prescriptions et recommandations.**

L'architecte a travaillé avec la mairie sur le cahier des charges « *parce qu'après c'est la commune qui instruit les dossiers et le cahier des charges c'est l'aboutissement du projet de la ZAC.* » Pour cette ZAC,

M. BERTHOME, Architecte  
de la ZAC du Malessard

Mme CROCQUEVIEILLE,  
service urbanisme  
la Chevrolière

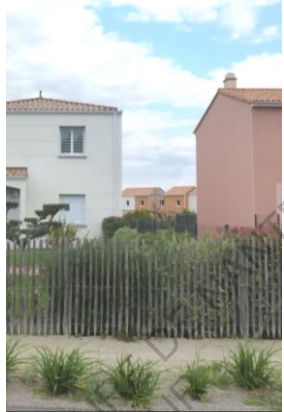
le choix est de supprimer énormément de règles au niveau du règlement du PLU qui concernait la ZAC, « sachant qu'on avait effectivement le cahier des charges qui arrivait derrière et qu'au niveau du PLU on était très limité, donc le choix était de dire : on est plus sur un aménagement de quartier donc on va avoir des règles vraiment propres au quartier que l'on peut gérer au niveau de la parcelle, ce qu'on ne peut pas faire au niveau du PLU. Donc c'est le cahier des charges qui vient déterminer l'ensemble des prescriptions. Avec une partie en prescriptions, une partie en recommandations, sachant qu'au départ on avait beaucoup de règles en recommandation assez peu en prescription. Au fur et à mesure de la commercialisation, un certain nombre de recommandations vont passer en prescriptions. Parce qu'il y a des règles qui pouvaient faire peur aux élus préalablement en termes de commercialisation. La prescription est obligatoire, le but est de monter en qualité »

Mme CROCQUEVIELLE,  
service urbanisme  
La Chevrolière

# Traitement de la limite privé/public



ZAC Beau Soleil à LA Chevrolière



ZAC de la Rogère à la Bernerie-en-Retz



ZAC du Malessard à Sainte-Pazanne



## **L'effort de chacun pour participer au visage du quartier.**

L'importance du cadre réglementaire est également évoquée dans la question des limites entre sphère publique et sphère privée. Cette question est souvent rendue secondaire alors qu'elle figure au premier plan de la qualité de l'aménagement, *« L'individu ne comprend pas bien la notion d'intérêt général à l'échelle du quartier. L'architecte est là pour le garantir, et c'est cela qu'on nous demande. L'intérêt général au niveau esthétique. Parce qu'aujourd'hui les constructions sont très différentes, les gens sont très différents, les envies sont particulièrement différentes donc il nous faut composer avec cela. Sur la ZAC, nous avons décidé que la fin du lot n'était pas le grillage mais la haie, et la haie elle a un rôle d'intimité, cette intimité elle se joue de part et d'autre de la haie, et pour la fabriquer on sait qu'elle a une épaisseur, le paysagiste nous dit 2 m, sur ces 2 m on met le grillage au milieu, la réaction des acquéreurs c'est de dire « oui mais vous me mangez 1 m de terrain » on leur dit non le mètre de haie qui est chez vous il vous sert à l'intimité donc c'est pas du terrain perdu loin de là, et en plus si on met le grillage au milieu c'est pour ne pas le voir depuis l'espace public. On va interroger des notions telles que l'enfermement, l'individualisme et le repli sur*

*M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère*

*soi. Et donc on estime que chaque habitant possède un lot mais il a un devoir d'entretien d'une haie qui va servir à tous, donc là on est bien à la frontière entre l'intérêt privé et l'intérêt collectif. L'intérêt en tout cas partagé, et une fois que cela est mis en place, les gens qui se baladent dans le quartier et les habitants du quartier sont très contents parce que c'est un quartier vert où il n'y a pas de grillage partout, cela change tout visuellement. Mais c'est un vocabulaire d'aménagement, c'est l'effort de chacun pour participer au visage du quartier. »*

## **L'intégration des éléments techniques**

Sur deux des trois opérations étudiées un dispositif particulier a été réalisé pour le boîtier technique de raccordement aux différents réseaux. *« Sur le quartier il y a un gros travail sur la gestion des accès de chacun des lots, tout ce qui est conjoint à l'espace public est géré par l'aménageur. C'est vrai qu'il y a un gage de qualité et pour les nouveaux habitants c'est relativement neutre parce que c'est dans le prix d'acquisition du terrain. »* L'intégration de ce dispositif présente un réel intérêt qualitatif et permet de conjuguer fonctionnalité et cohérence d'ensemble.



## Traitement des coffrets techniques



ZAC Beau Soleil à LA Chevrolière



ZAC de la Rogère à la Bernerie-en-Retz



ZAC du Mail Nord à Sainte-Pazanne



### 3 / Le rôle des constructeurs

Le constructeur est un acteur important du "visage" donné au nouveau quartier. Une fois la commercialisation de la ZAC commencée, l'acquéreur peut acheter son terrain auprès de l'aménageur. Le constructeur travaille selon les demandes de son client : un prix à respecter en fonction de son budget et le choix d'une certaine typologie de maison.

#### **L'architecte et le constructeur peuvent-ils être en concurrence ?**

L'architecte est le seul des trois acteurs interrogés à avoir une relation directe avec les constructeurs. Il occupe deux rôles : celui d'architecte référent de la ZAC, missionné pour l'élaboration du nouveau quartier ; et celui de "concurrent" des constructeurs présents sur le marché de la maison individuelle. Dans les faits, le marché de la maison individuelle n'est pas très occupé par les architectes : *« C'est un problème financier et c'est aussi un problème de sensibilisation du travail de l'architecte, de compréhension de ce qu'il apporte. Les futurs propriétaires ne comprennent pas ce travail, et pensent que l'architecte est plutôt un voleur. Il pense que*



*l'architecte est assez hautain et va leur imposer une architecture qui ne leur plaira pas. Ce qui n'est absolument pas le cas, je dirai même que c'est plutôt les constructeurs qui imposent leur vision suivant ce qu'ils ont l'habitude de vendre. On a l'impression que l'architecte est beaucoup plus cher mais ce n'est pas vrai parce qu'il y a des frais cachés chez les constructeurs qu'ils ne font pas apparaître. Et puis la différence importante, c'est que les architectes n'ont pas de produit, ils ne vendent pas une maison, ils vendent une conception, une idée, qui découle d'un travail de dialogue avec les futurs propriétaires. Les constructeurs ils vendent un produit, ils peuvent l'adapter mais c'est un produit, et c'est ce qui plaît aussi à certains propriétaires parce qu'ils visualisent leur maison tout de suite, ils peuvent se projeter. Chez un architecte, c'est plus difficile, il peut montrer des références, mais on ne se projette pas forcément dans une référence architecturale comme dans une maison de constructeur, parce qu'une référence architecturale ce n'est pas quelque chose que l'on peut s'approprier, c'est une idée, une conception. C'est du sur-mesure, c'est une réponse à une attente, à un programme bien précis. »*

## L'organisation en interne des constructeurs

La population d'acquéreurs qui devient propriétaire d'un terrain dans une ZAC souhaite faire construire une maison et posséder un jardin « *en dehors de ces critères, il n'y a pas de programme si ce n'est 1-2-3 chambres, un salon et une cuisine ; on est dans une vision qui est très réglementée, qui est truffée de clichés.*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

*Je trouve ça impressionnant à quel point c'est difficile pour tout individu d'exprimer sa propre individualité pour la traduire dans le logement. On est quand même en 2015 où on sait tout faire, on a la possibilité de construire avec des architectes qui savent justement révéler les particularités de chacun pour fabriquer des espaces qui leur correspondent, pour faire que les gens soient bien, en fonction de leur taille, de leur besoins, de leur rythme de vie, enfin il y a pleins de choses qui interviennent. Et en fait les principaux constructeurs, qui produisent la majorité des constructions en France, fonctionnent avec des commerciaux, peu qualifiés en conception. Nous nous avons la particularité faire venir au rendez-vous le client et le constructeur. Nous essayons de demander le dessinateur chez le constructeur. Le dessinateur est souvent le seul à comprendre ce qu'est un espace et à être capable de faire bouger des choses par*

*rapport à la technique, à la qualité de l'espace. En règle générale on ne le voit pas, parce que le dessinateur est cantonné dans son bureau : il dessine. Le commercial prend les infos qu'il ramène au dessinateur, avec le risque que cela soit déformé. Donc si nous sommes obligés d'écrire un cahier référentiel c'est parce qu'il y a une défaillance de conception. Ce que l'on souhaite c'est que le client s'approprie le cahier référentiel. »*

### **La contrainte comme solution**

Il est souvent reproché aux maisons de constructeurs d'être des "objets" posés sur un terrain. Cette critique ne désigne pourtant pas la maison en elle-même mais en grande partie la façon dont elle a été pensée par rapport à son contexte : *« Le marché des constructeurs est un processus industriel de production de maison qui tient difficilement compte des particularités, donc l'intérêt de fabriquer des terrains peut-être un peu biscornus, parce qu'ils ne sont pas contents les constructeurs quand ils voient cela, parce que des fois c'est compliqué en accès. Mais justement la complexité des terrains, le fait que nous donnons des zones d'accroche. Ils sont obligés d'être inventifs et en*

*M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère*

*fait cela fonctionne.* » Dans le cas de la ZAC de la Rogère, la contrainte est un réel atout et participe à créer un quartier de qualité même si cette même contrainte peut être un frein à la commercialisation.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ZAC de la Rogère – la Bernerie-en-Retz



ZAC du Malessard – Sainte-Pazanne

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

### **3 - Rapport de force et rapport de confiance**

La spécificité de chaque opération impose d'adapter la démarche de la procédure de la ZAC afin de tenir compte des enjeux de conception propre à l'opération. Il s'agit alors à la fois de prendre en considération la façon de dessiner ce nouveau quartier pour faire valoir ses qualités à toutes les échelles et de tenir compte du mode de pilotage afin de faire évoluer le jeu d'acteurs.

#### **1 / Évolution du travail de l'aménageur**

L'aménageur agit à l'échelle de la commune pour venir créer ce nouveau quartier. Il a une certaine responsabilité car il intervient directement sur le cadre de vie des futurs habitants, sur les questions de fonctionnalités des usagers et des futurs gestionnaires ainsi que sur la capacité du quartier à évoluer dans le temps. Cette responsabilité lui impose alors de ne pas raisonner uniquement en tant que technicien. Dans le cas de la procédure ZAC, l'aménageur est conseillé par l'architecte qui l'aide à assumer la responsabilité urbaine et sociale du projet.

## **Le parcours professionnel va marquer une certaine sensibilité**

Le parcours professionnel est différent pour les trois aménageurs rencontrés. L'aménageur doit posséder un éventail de compétences tout en sachant qu'il va préférer le domaine pour lequel il a été formé.

M. Laurent BARREAU, salarié de CM-CIC Immobilier anciennement ATARAXIA : *« Je suis ingénieur en génie urbain. Je possède un BTS géomètre-topographe. J'ai un bagage technique et une ouverture d'esprit sur ce qu'est l'urbanisme. Notre métier c'est de l'urbanisme, et l'urbanisme dans la création d'une ZAC, c'est être capable de desservir tous les lots, de créer des voies optimisées et circulables afin de casser la vitesse, avoir un cadre de vie sympa, des espaces verts cohérents et pouvoir viabiliser les opérations. »*

M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC

Mme Charlotte DUCHON, salariée de la SELA : *« Je suis chargé d'opération. J'ai une licence d'économie, avec laquelle j'ai obtenu un Master 1 Aménagement et un Master 2 Construction durable et Ecoquartier à Versailles. Ma collègue Karine a fait une formation de*



*droit. Il n'y a pas vraiment de formation. La SELA ne vise pas une formation type mais plutôt une personnalité. On nous l'a toujours présenté comme cela. Effectivement, il n'y a pas de formation. Ma formation m'a appris à avoir la logique aménagement. Quand je parle d'un plan masse avec un architecte, je suis capable de comprendre la logique. Les ingénieurs ont plus de facilité à comprendre les réunions de chantier. En fait c'est tellement global, vous avez le financier, le planning, le technique. Quand j'ai débuté le métier, je pensais que le fait de ne pas être ingénieure serait gênant et en fait pas du tout ! C'est général, nous ne sommes pas là pour la technique c'est la maîtrise d'œuvre qui est sensée nous l'apporter. Lorsque nous ne comprenons pas, la maîtrise d'œuvre nous répond. »*

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA

M. Benoît GUILLET du groupe Brémond est paysagiste de formation. Aujourd'hui il est chargé d'opération et bientôt responsable de projet.

## **Des métiers qui évoluent en même temps que les missions de l'aménageur**

M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC

Le métier de chargé d'opération est passé par l'intitulé "responsable de projet" « *les titres évoluent mais la mission reste la même Elle consiste à monter toute la partie administrative du dossier, soit une ZAC opérationnelle, soit un permis d'aménager. Après il y a toute la partie technique, c'est-à-dire le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et ensuite les travaux. La partie commerciale est traité par un service à part au sein de l'entreprise. Le rôle du chargé d'affaire aujourd'hui comprend aussi la recherche foncière. C'est une nouvelle mission qui vient s'ajouter aux autres depuis peu. Nous cherchons des zones constructibles dans les PLU et à qui les terrains appartiennent. Et s'ils veulent les vendre nous montons un dossier qui passera ensuite en phase opérationnelle.* »

### **Vendre un quartier dans son ensemble et pas seulement un accès à la propriété**

Les acquéreurs ne prennent pas conscience du rôle des éléments d'aménagements décrits dans le cahier des charges. Ils mettent rapidement, dans les mains des

constructeurs, la réalisation de leur future maison. Ces éléments apparaissent donc comme des contraintes. C'est au moment de la vente du terrain que le discours doit être clair. *« C'est un travail important du service commercial de l'aménageur qui doit s'approprier le discours afin de comprendre le projet et ensuite le retranscrire aux acquéreurs. Le partenariat entre le maître d'ouvrage délégué par la ville et la maîtrise d'œuvre est extrêmement important. »*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

### **Aménageur privé et aménageur semi public-privé**

Dans les trois opérations étudiées, deux aménageurs sont privés et un autre semi privé semi public : la SELA. La SELA est une Société d'Economie Mixte (SEM) *« Nous fonctionnons avec un actionariat public-privé ; notre actionnaire majoritaire étant le Conseil Général, le président de la SELA est le président du conseil général Monsieur GROsvALET. Nous avons également des intercommunalités de toute la Loire Atlantique, des actionnaires privés (la caisse des dépôts et consignations, des banques). Nous fonctionnons avec un conseil d'administration qui prend des délibérations sur le budget à allouer. »*. Pour certaines opérations les

Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA

aménagement sont en concurrence. Pour d'autres ils créent un partenariat permettant de répondre à plusieurs à un appel d'offres. Il y a une distinction importante entre aménageur privé et aménageur semi public-privé : *« concernant la SELA c'est différent, ils n'ont pas la même politique parce qu'elle est semi public. Elle ne "joue" pas avec son propre argent uniquement. Elle travaille aussi avec l'argent de la commune, du conseil général. S'il manque un million, elle revoit les participations. Nous, en tant que privé, nous ne pouvons pas nous permettre. Un contrat est signé avec la commune. On doit leur rendre des comptes ! Ma direction m'interdit de perdre de l'argent sur les dossiers également. »*

M. BARREAU, chargé  
d'opération CM-CIC

## **2/ La place donnée aux réunions publiques**

Au début de mes recherches j'ai beaucoup insisté auprès des mairies pour consulter les comptes rendus des réunions publiques. Ces réunions sont obligatoires dans le cadre de la procédure de la ZAC. Elles ont lieu avant le dossier de création, au moment des études préalables. Les

délibérations des réunions publiques recensent un certain nombre de doléances et des critiques. Elles reprennent ce qui a été dit lors de ces réunions.

## **La réunion publique pour communiquer le projet**

Avant le dossier de création, il y a souvent au moins deux réunions publiques. Lors de ces réunions publiques « *nous présentons les avancements du projet et nous expliquons la démarche de l'architecte* ». L'objectif de ces réunions est avant tout pédagogique pour le voisinage de la ZAC. La notion de « concerté » que l'on trouve dans l'intitulé de la ZAC ne s'applique pas au travail réalisé avec la population. Dans la cadre de la ZAC, nous ne pourrions pas parler de concertation avec la population. « *La concertation a lieu entre décideurs* » : la mairie, l'aménageur et l'architecte même s'il faut noter l'importance de certaines associations qui interviennent au nom de l'intérêt général. Elles ont d'avantage de poids et se font entendre plus facilement que les particuliers. Leurs remarques sont parfois pertinentes.

Mme CROCQUEVIELLE,  
service urbanisme  
La Chevrolière

M. HENTZIEN,  
Adjoint à l'urbanisme  
La Bernerie-en-Retz

## **La réunion publique pour travailler les franges**

La difficulté d'intégrer la population dans la création de l'opération se justifie notamment par la spécificité et l'ampleur de l'opération : *« nous sommes intéressés par les questions de participation de la population. Cependant, je ne crois pas que cela soit possible pour des projets de cette dimension. Ces territoires très vastes sont d'une telle échelle qu'il est difficile de prendre la mesure des éléments à prendre en compte, on ne s'improvise pas urbanisme. L'urbanisme renvoie à des termes qu'il faut bien définir, comprendre et se les approprier avant de les utiliser. Par contre, il faut consulter la population pour leur présenter le projet, le plan. Les réunions publiques servent à cela. Notamment elles nous donnent la possibilité de travailler les franges avec les voisins. »*

M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère

### **3 / La procédure de la ZAC au service des mairies**

Ce travail a permis de montrer que la procédure de la ZAC permet à l'opération d'aménagement de se

réfléchir à grande échelle : celle du territoire et de ses spécificités locales. Elle s'inscrit dans le cadre d'un processus d'urbanisation qui prend du temps et s'appuie sur des outils réglementaires et opérationnels permettant de maîtriser l'urbanisation à toutes les échelles.

### **Comparaison entre le permis d'aménager et la ZAC**

La différence entre le permis d'aménager et la ZAC réside dans le montage opérationnel. *« La ZAC va produire des micro secteurs qui s'enchaînent les uns aux autres. Une ZAC est un territoire sur lequel sont posées des intentions globales d'aménagement. Elles permettent d'atteindre un équilibre financier à terme et de payer les équipements publics. Entre les différentes tranches successives, il y a des évolutions, des changements de municipalité, des changements d'envie. C'est un outil vivant. Une fois le périmètre créé, défini où passait l'eau, comment elle circule, déterminé où se situent les voiries, les chemins, les espaces agricoles ; il est facile de l'adapter. Ensuite, nous avons des "poches" dans lesquelles il est possible de faire varier le programme et les typologies de logement. Pour un permis d'aménager, le règlement du lotissement doit être modifié avant toute*

*M. COLLIER, Architecte  
de la ZAC de la Rogère*

*transformation. Mais l'accord de tous les co-lotis doit être obtenu. Pour le permis d'aménager, les délais pour monter l'opération sont beaucoup plus courts. Pour créer une ZAC, il faut entre 2 et 6 ans. Pour un lotissement, il faut 6 mois. Ce sont des procédures différentes qui doivent être adaptées en fonction des différents cas de figure. »*

### **La ZAC permet aux communes de contrôler son développement**

Pour les élus des communes étudiées, la procédure de la ZAC vient apporter une vraie solution au problème de gestion du développement de leur population : *« la différence se situe surtout dans le planning de l'opération. Pour un lotissement, vous devez faire tous les aménagements préalablement à la vente, cela entraîne une augmentation rapide de la population une fois les aménagements préalables finis. La ZAC permet de maîtriser davantage le "timing" et d'échelonner. »*

*Mme DUCHON, chargée  
d'opération la SELA*



## La procédure ZAC rassure les collectivités

La procédure de la ZAC est l'outil favorisant une conception sereine et un échange permettant d'aboutir à un projet accepté par tous. *« La ZAC permet à la mairie de tenir les objectifs, de gérer et tenir son développement urbain. »* Pour réaliser un lotissement, un géomètre peut être réquisitionné, *« il va vous faire le lotissement et vous ne pourrez rien dire ! Dans la mesure où il respecte le PLU, nous ne pouvons pas nous y opposer. »* Dans le cadre d'une ZAC, l'avantage est également considérable au niveau de la gestion. En effet, l'aménageur fait souvent l'intermédiaire entre la commune et les acquéreurs. Il règle ainsi des problèmes sans que la commune n'intervient.

M. PINEAU,  
Adjoint à l'urbanisme  
Sainte-Pazanne

## **CONCLUSION**

Les interactions entre les acteurs permettent de mettre en évidence l'importance des outils mis en place par la ZAC. Les outils ont un niveau d'influence différent sur la création du nouveau quartier. En effet, les réunions publiques jouent un rôle mineur dans la conception de la ZAC. A l'inverse, le contenu du cahier des charges est essentiel et a des conséquences directes sur les qualités du nouveau quartier d'habitation.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LYON  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## CONCLUSION

L'analyse des trois opérations étudiées a permis de mettre en évidence la démarche de contextualisation du projet urbain lors de la création d'une ZAC. Cette contextualisation est garantie par la procédure de la ZAC et l'évolution du cadre réglementaire. La lecture du site est en effet un préalable à toute intention d'aménagement, elle met en scène les compétences de l'aménageur, de l'architecte mais également des élus pour permettre une analyse fine du territoire et le bon diagnostic du site.

Pour autant, le respect de cette démarche ne garantit pas forcément la qualité urbaine des projets réalisés. En matière de conception, la notion de qualité urbaine concerne toutes les échelles, du territoire dans lequel le projet s'inscrit jusqu'aux orientations des constructions que l'opération permet. Pour assurer la cohérence de l'ensemble du projet, les acteurs présents

doivent avoir conscience de leur rôle. L'aménageur a la responsabilité de proposer un projet de qualité à la commune, les élus doivent s'impliquer pour exiger un aménagement qui répond à leurs attentes et l'architecte doit être garant de l'intérêt général. Des outils spécifiques à la ZAC sont au service des acteurs afin de leur permettre d'élaborer un nouveau quartier d'habitation compris et partagé par l'ensemble des acteurs du territoire. Un des outils essentiels est le cahier des charges de cession de terrain qui va établir un certain nombre de « contraintes » relatives à l'opération.

L'expérience professionnelle acquise depuis mes débuts et le travail de terrain réalisé dans le cadre de ce mémoire m'ont permis de comprendre les mécaniques d'acteurs dans la création d'une ZAC. Ils tendent à la prise en compte de la qualité urbaine : une condition indispensable à l'émergence de quartiers d'habitat individuel adaptés, pertinents, cohérents et agréables.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## BIBLIOGRAPHIE

GARNIER Alain, Les nouvelles cités dortoirs, collection Villes, régions et sociétés, Presses polytechniques romandes, 1984

CHEVERRY Pierre et CLERGEOT Pierre, Paysages ruraux. Un perpétuel devenir, Editions Publi-Topex, décembre 2005

Film documentaire, *Huis clos pour un quartier*, Serge STEYER, coproduction Mille et Une. Films et France 3 Ouest, 2007

Revue, Place Publique #05, dossier « *Jusqu'où la ville va-t-elle s'étaler ?* » p.4-55, septembre-octobre 2007

Rapport de recherche, « *Formes périurbaines, gouvernement territorial et logiques d'acteurs dans la région nantaise* », LAUA (Laboratoire de l'École Nationale d'Architecture de Nantes), décembre 2008

Rapport de recherche, « *Prospective, les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030* », groupe de travail Nouvelles ruralités INRA, juillet 2008

BERNARD Ana, Bouguenais, paroles d'acteurs,  
Mémoire, ENSAN, juin 2014

TESSON Marie, J'ai demandé aux archis, Mémoire,  
ENSAN, juin 2014

Maison individuelle et qualité urbaine – vers des  
opérations d'aménagement contextualisées, publié par le  
Cerema, janvier 2015

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



En associant tout au long de son élaboration les politiques, les financeurs et les professionnels, la nouvelle zone d'aménagement a su concerter les bons acteurs pour créer un quartier de qualité. L'analyse de trois opérations situées dans la région du Pays de Retz permettra de comprendre les mécanismes réglementaires qui autorisent la mise en place de la ZAC. En allant à la rencontre des acteurs principaux, le maire, l'aménageur, l'architecte, il conviendra de définir leurs rôles dans la création de ces nouveaux morceaux de ville. Comment l'aménageur détermine-t-il un environnement qui répond à la satisfaction d'intérêts privés et au bien-être collectif ? Comment l'architecte trouve-t-il sa place entre son client, l'aménageur, et la mairie qui est le décisionnaire ?