



À VOUS DE JOUER...

1. Placez tous ensemble, dans l'ordre chronologique, les cartes « Repère ». Elles marquent les étapes importantes de la ZAC. Vérifiez la réponse au dos des cartes à l'aide du filtre rouge transparent.
2. Constituez une pioche, face visible, avec les autres cartes. Tirez une carte à la fois et trouvez sa place entre les cartes « Repère » déjà présentes sur la table. À chaque fois, vérifiez au dos si la réponse est correcte et réajustez la carte si nécessaire. Si vous jouez en duel, comptez le nombre de bonnes réponses par équipe pour déterminer le gagnant.
3. Prêt pour un prochain défi ?! Tentez donc de placer les cartes « Expert »...

BUT DU JEU

Reconstituez la chronologie des étapes de création et de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Jouez en collaboration, en duel ou seul.

PRINT & PLAY : MODE D'EMPLOI

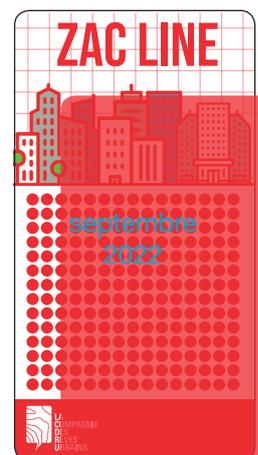
PIÈCES ET MATÉRIEL

28 cartes dont : 6 cartes « Repère », 13 cartes « Classique », 9 cartes « Expert »
3 cartes « Définition d'une ZAC »
3 cartes « Règles du jeu »
1 carte « Réponse » rouge transparente

FABRIQUER SON EXEMPLAIRE DE JEU

1. Les 28 cartes // Pages 2 à 13
Imprimer les pages A4 en recto-verso « en retournant sur les bords longs ».
Découper les cartes et arrondir les angles.
2. La carte « Réponse » // à fabriquer
Dans une feuille plastique transparente rouge ou un protège-cahier transparent rouge, découper une ou plusieurs carte(s) selon le gabarit des cartes de jeu.
3. La boîte de jeu // Pages 14 à 15
Imprimer les 2 pages en recto-verso « en retournant sur les bords longs ».
Découper le patron de la boîte en suivant les lignes continues.
Les lignes en pointillés marquent les plis et les bandes grises les tranches à coller.
... Votre jeu est prêt, il ne reste plus qu'à jouer !

Placer la carte « Réponse » sur le verso de la carte jouée pour vérifier la date correspondant :



Jeu conçu par la Compagnie des rêves urbains.

Le jeu Zacline est sous licence Creative Commons :



Pour consulter une copie de la licence, visitez <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



IDÉE DE FAIRE UN PROJET DE NOUVEAU QUARTIER



“ Ce quartier a besoin d'un nouveau souffle, d'un regain d'activité, de nouveaux habitants, d'une rénovation du bâti et des espaces publics. Mettons-nous au travail pour le redynamiser ! ”

Plusieurs mois d'études démontrent le fort potentiel de développement du quartier. Les équipes sont mobilisées pour démarrer un projet.

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIAL DU TERRITOIRE



“ Passons ce quartier à la loupe pour identifier comment il vit actuellement : ce qui fonctionne, ne fonctionne pas, ses atouts, ses faiblesses, ses contraintes techniques... ”

Des études plus poussées sont faites pour déterminer qui vit ici, s'il y a de l'emploi, dans quel état sont les bâtiments, si les espaces publics sont utilisés, si la desserte en transports en commun est bonne ...et beaucoup d'autres éléments.

PROGRAMMATION URBAINE



“ En s'appuyant sur le diagnostic, proposons de grandes orientations pour l'avenir du quartier. Transports, équipements, emploi, logement : dressons la liste de ce qui doit être programmé. ”

Tous les besoins sont quantifiés et listés dans un cahier des charges. Les équipements à construire sont définis car ils seront financés par tous les investisseurs de la ZAC, publics comme privés.

CONCOURS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE



“ Cherche équipe d'urbanistes motivés pour créer un projet de quartier exceptionnel et le suivre sur plusieurs années. ”

Un concours est organisé entre plusieurs équipes pluridisciplinaires. Celle qui proposera la meilleure idée au meilleur coût se verra attribuer le marché.

DESSIN DU PLAN DU NOUVEAU QUARTIER



“ À nous de dessiner le plan du quartier en intégrant tout ce qui est listé dans le cahier des charges de programmation urbaine et en respectant toutes les contraintes techniques. ”

L'équipe d'urbanistes dessine un projet répondant aux attentes des aménageurs, dans l'esprit de ce qui a été proposé au concours.

DÉCISION DE CRÉER UNE ZAC



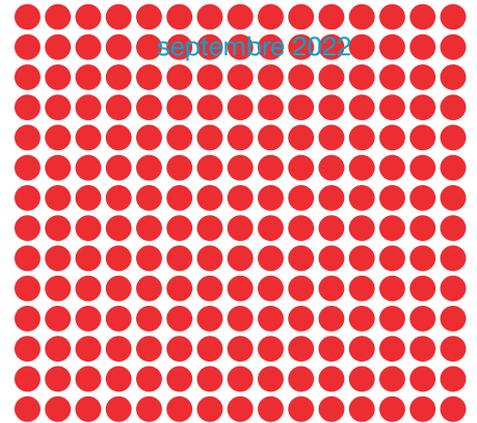
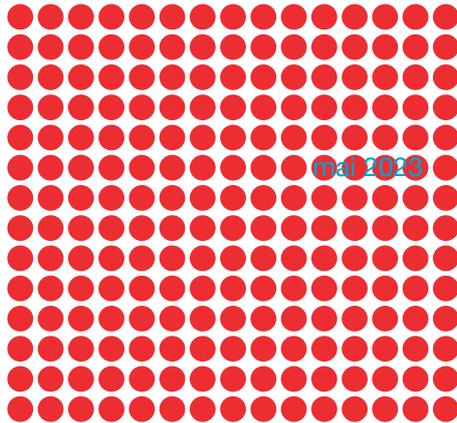
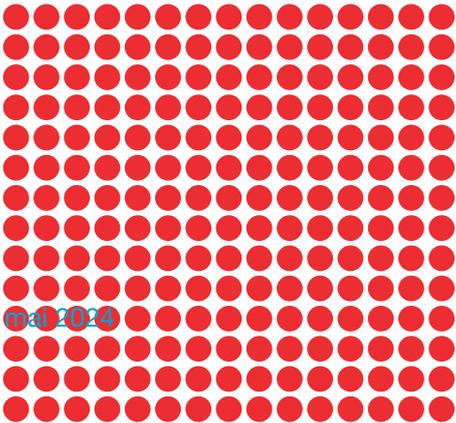
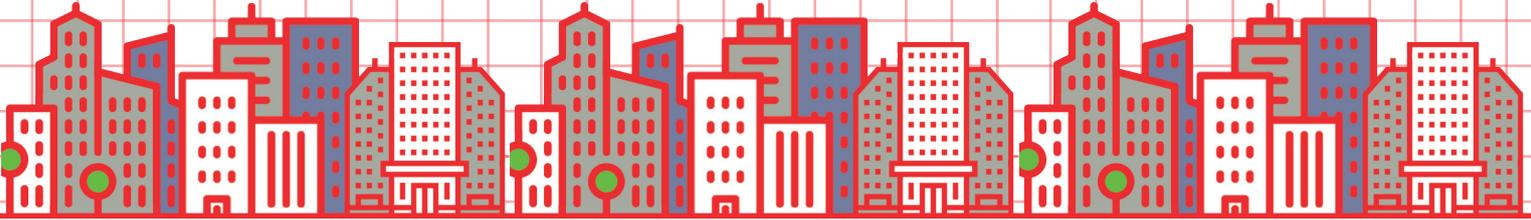
“ Les premières propositions tiennent la route, je lance la ZAC officiellement. Je gèle toute transformation du quartier, dont les permis de construire, le temps d'étudier tous les détails du projet, soit deux ans. ”

Un droit de délaissement peut obliger l'aménageur racheter des terrains aux propriétaires le souhaitant. Une étude d'impact est lancée, pour s'assurer que le projet ne nuit pas à la vie des écosystèmes du territoire (faune et flore).

ZAC LINE

ZAC LINE

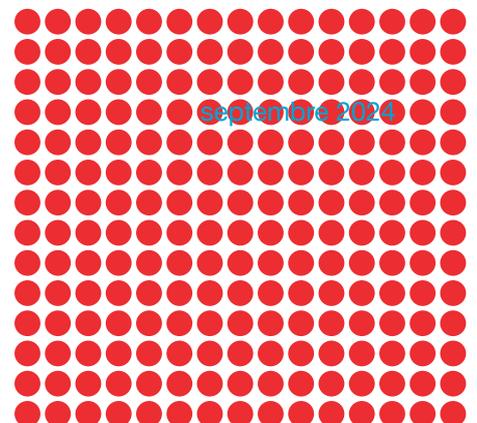
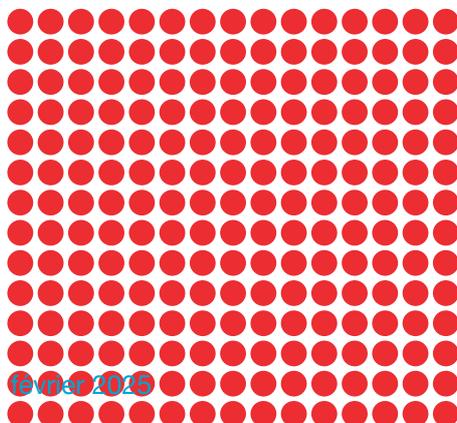
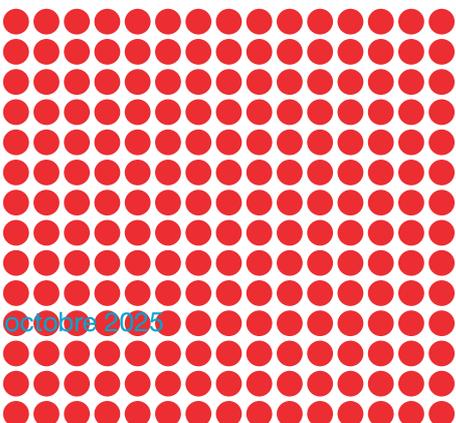
ZAC LINE



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



BUDGET PRÉVISIONNEL



LES PARTENAIRES FINANCIERS

“*Définissons les dépenses qu’il reste à déboursier pour mener le projet de ZAC à bien et la manière dont nous allons les financer.*”

On définit le coût des études restantes, on élabore le calendrier et les financements qui vont entrer en compte : emprunts, participations publiques, contributions...

ENQUÊTE PUBLIQUE



LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

“*Oyez, oyez ! Habitants, usagers, citoyens, venez donner votre avis sur le projet !*”

Nommé par le préfet, le commissaire enquêteur recueille les avis des habitants et usagers du quartier. Si l’enquête est favorable au projet, celui-ci sera déclaré d’utilité publique par arrêté préfectoral. Entre autres, cela signifie que l’aménageur obtient le droit d’exproprier sur le secteur.

DÉCISION DE RÉALISER LA ZAC

CARTE REPERE



LE PRÉFET

“*J’approuve l’ensemble du dossier de ZAC : études urbaines, sociales, environnementales, enquête publique jugée favorable, financements... Les choses concrètes peuvent commencer !*”

Avant de commencer les travaux, on demande, si besoin, une modification du règlement d’urbanisme afin de servir au mieux le projet d’utilité publique.

ACQUISITIONS / EXPROPRIATIONS



DIRECTEUR DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

“*Pour construire, il faut d’abord acheter des terrains ! Je négocie les propriétés à l’amiable et en cas de désaccord, je peux exproprier. Un propriétaire vend un bien dans le secteur ? J’utilise mon droit de préemption qui me rend prioritaire pour l’acheter.*”

Quand l’aménageur ne trouve pas de terrain d’entente sur une vente, la ZAC lui donne le droit d’exproprier. Le propriétaire se voit obligé de céder son bien contre une indemnité.

VIABILISATION DES TERRAINS



DIRECTEUR DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

“*Avant que je ne revende les terrains à des promoteurs ou que je ne les cède à des collectivités, ils doivent être raccordés aux principaux réseaux de la ville.*”

Des travaux sont faits pour que les terrains soient raccordés à l’eau, l’électricité et/ou au gaz, au téléphone et à l’assainissement. Il se peut aussi que les terrains soient remodelés.

VENTE AUX PROMOTEURS



DIRECTEUR DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

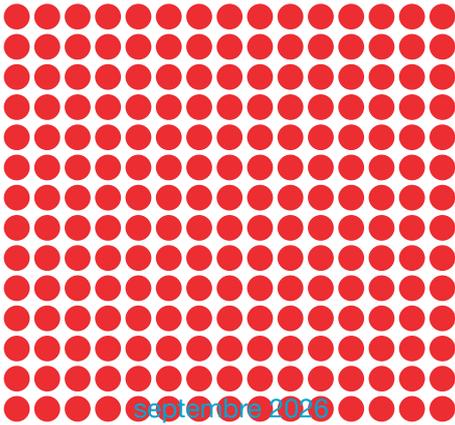
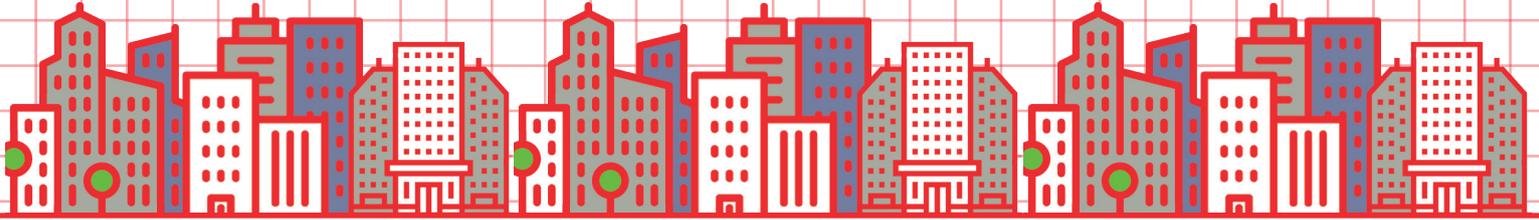
“*J’ai des terrains viabilisés, je sais ce qu’on veut y construire... reste à trouver le promoteur qui fera le bon projet, de qualité et au juste prix !*”

Un concours est lancé pour la vente de chaque parcelle. Y répondent des promoteurs associés à une équipe pluridisciplinaire : architecte, paysagiste, économiste, bureau d’études, thermicien...

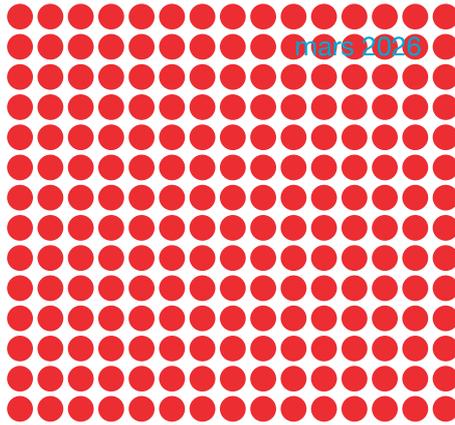
ZAC LINE

ZAC LINE

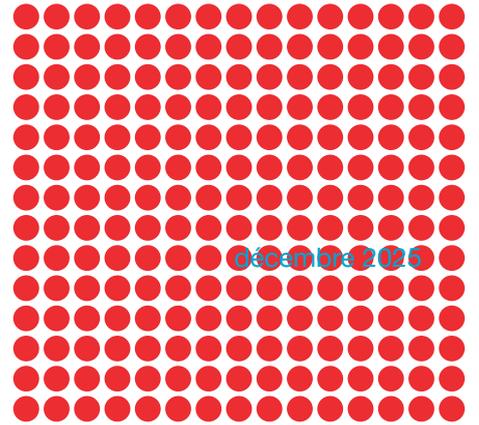
ZAC LINE



septembre 2025



mars 2026



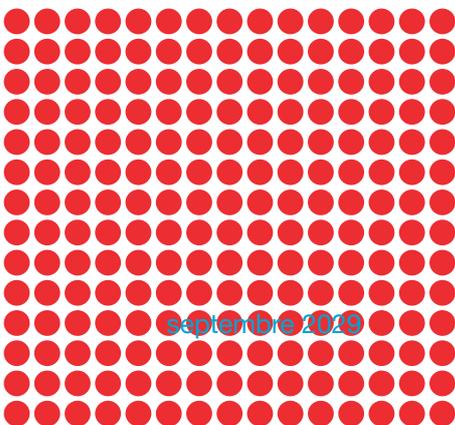
décembre 2025



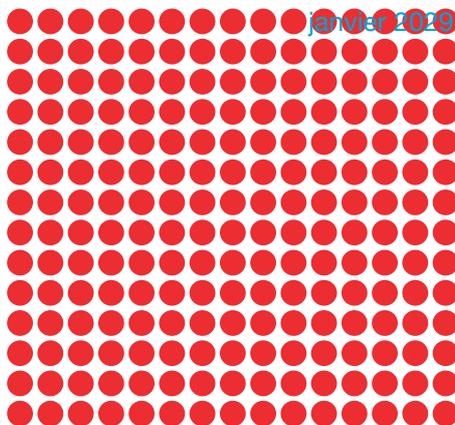
ZAC LINE

ZAC LINE

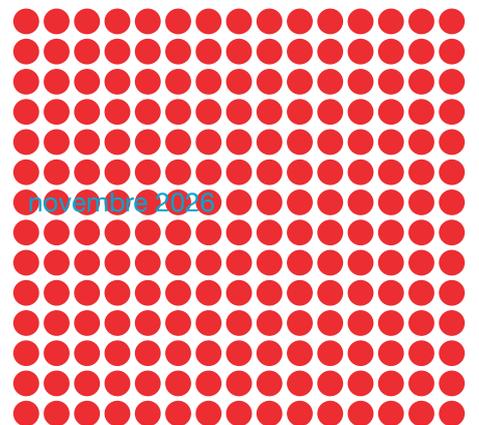
ZAC LINE



septembre 2026



juin 2026



novembre 2026



DÉBUT DES CONSTRUCTIONS D'IMMEUBLES



UNE ARCHITECTE

“ Le permis de construire a été accepté. Tractopelles, camions toupies et autres engins vont pouvoir démarrer les travaux ! ”

L'architecte choisi par le promoteur va suivre les travaux du bâtiment afin de s'assurer que tout est conforme au règlement de la ZAC et aux plans qu'il a dessinés .

LIVRAISONS ET ARRIVÉES DES PREMIERS OCCUPANTS



UN NOUVEL HABITANT

“ Juste là, je vais afficher mon poster des Avengers. C'est décidé, celle-ci, c'est ma chambre ! ”

Une fois les travaux finis et validés par l'architecte, les premiers occupants arrivent sur le secteur. Une fois les chantiers de construction terminés, les allers et venues des gros engins le sont aussi. Les travaux d'espaces publics peuvent alors commencer.

CONCERTATION SUR LES ESPACES PUBLICS



UNE HABITANTE

“ Ce qu'il manque vraiment sur cette place, c'est une aire de jeux sécurisée pour les enfants de 3 à 6 ans et une fontaine car les enfants ont très soif à force de courir ! ”

Des professionnels de la concertation organisent des ateliers avec les habitants pour imaginer les espaces publics de demain. 1001 idées à transmettre aux futurs paysagistes !

CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS



UN ARCHITECTE

“ Je suis lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de l'école. Reste à suivre les travaux tout au long du chantier pour m'assurer que tout est fait dans les règles. Ce n'est pas la partie la plus facile du métier ! ”

Une fois le terrain cédé à la collectivité concernée par l'équipement (mairie de secteur, mairie, métropole, région...) , celle-ci organise le concours, finance les travaux et fait le suivi jusqu'à la livraison.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



L'ÉQUIPE DE PAYSAGISTES

“ Les idées des habitants ont bien aidé pour faire notre projet. J'ai hâte de voir ces espaces publics aménagés et utilisés ! ”

L'équipe de paysagistes choisie sur concours a proposé un projet d'après les envies et besoins des usagers du secteur. Elle va suivre le chantier pour s'assurer que tout est conforme aux plans dessinés.

LIVRAISON DES ESPACES PUBLICS



L'ÉQUIPE DE PAYSAGISTES

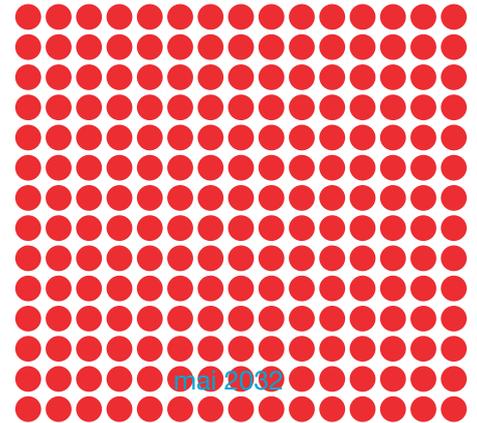
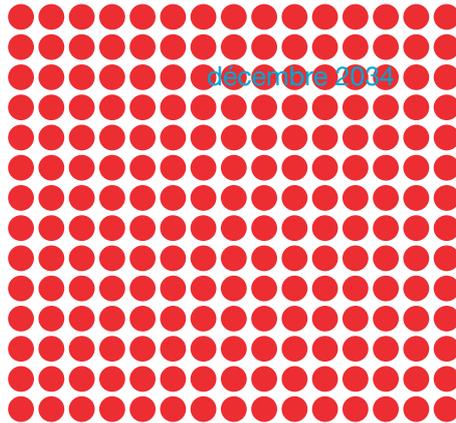
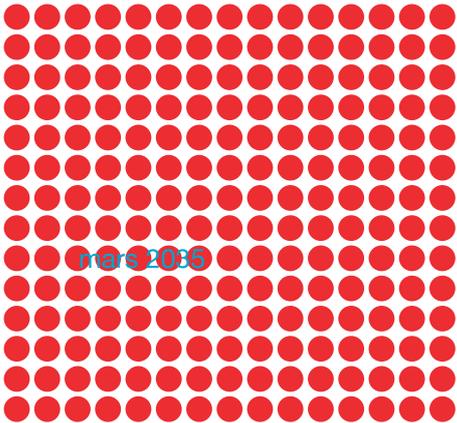
“ Nous levons les dernières réserves, cela signifie que le chantier est terminé. Notre mission auprès de l'aménageur également. ”

Une fois le chantier terminé, l'aménageur rétrocède l'espace public à la collectivité concernée (mairie centrale, mairie de secteur, métropole...). Cette collectivité aura en charge de gérer cet espace public au quotidien.

ZAC LINE

ZAC LINE

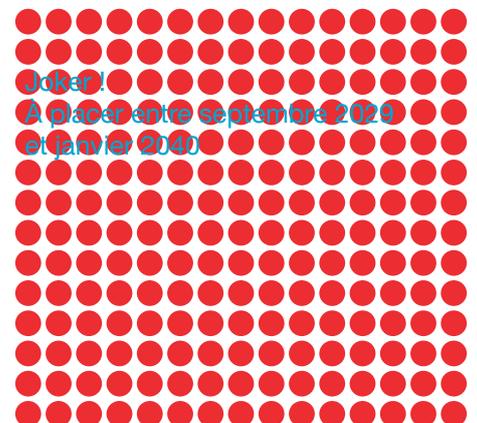
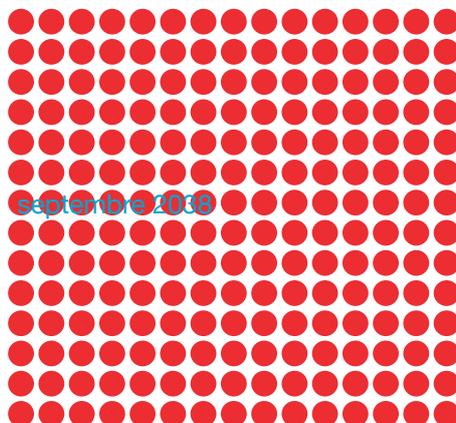
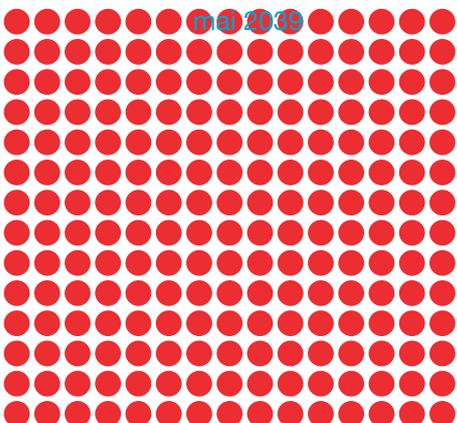
ZAC LINE



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



CLÔTURE DE LA ZAC

CARTE RÉPÈRE



LE PRÉFET

“Ouf, ça y est, tous les travaux sont enfin terminés ! Je vais pouvoir me concentrer sur un nouveau quartier.”

Le préfet décide de la fin de l'intervention de l'aménageur sur le secteur. Tous les acteurs rangent leurs dossiers. Ils ont pris quelques cheveux gris depuis le début du projet...

DÉSIGNATION DU DIRECTEUR DE PROJET

CARTE EXPERT



LE DIRECTEUR DE PROJET

“J'ai été nommé directeur de ce nouveau projet. C'est à moi de le mener à bien, accompagné de mon équipe technique.”

Le directeur de projet a pour rôle de chapeauter toutes les études et opérations. Il se charge aussi de la bonne coopération entre tous les acteurs, publics comme privés.

CONCERTATION DE LA ZAC

CARTE EXPERT



LE PRÉFET

“Je lance officiellement l'élaboration du projet ! Commençons la concertation pour savoir ce que souhaitent les habitants et usagers du quartier.”

L'État annonce via le préfet son intention de réaliser une opération d'aménagement sur ce secteur. Il faut alors définir la façon dont les habitants vont être associés à cette réflexion tout au long du projet.

BILAN DE LA CONCERTATION DE LA ZAC

CARTE EXPERT



LE DIRECTEUR DE PROJET

“C'est la partie la moins marrante de ce travail : rassembler toute la paperasse administrative pour monter le dossier. Mais c'est une étape plus que nécessaire !”

Le directeur de projet tire les conclusions des premières études et des avis des habitants, pour les présenter au préfet.

RÉDACTION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION

CARTE EXPERT



LES URBANISTES LAURÉATS

“Avec mon équipe aux manettes de ce projet, je peux vous assurer que les architectes et les promoteurs vont se tenir à carreaux.”

Les urbanistes lauréats du concours de maîtrise d'œuvre urbaine élaborent des règles strictes à destination des futurs constructeurs : gabarits, zones constructibles, végétalisation, aspect architectural, attentes environnementales...

OCCUPATION TEMPORAIRE DES BÂTIMENTS

CARTE EXPERT



LE DIRECTEUR DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

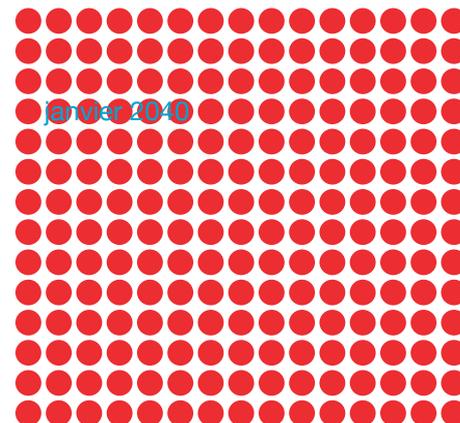
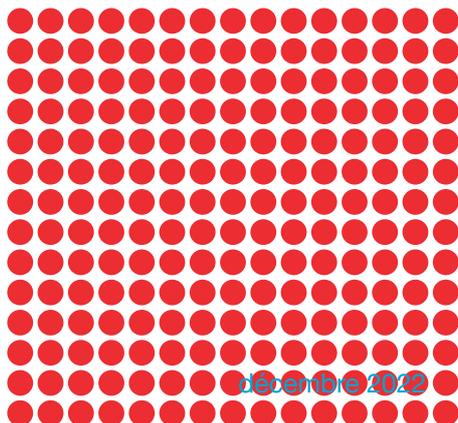
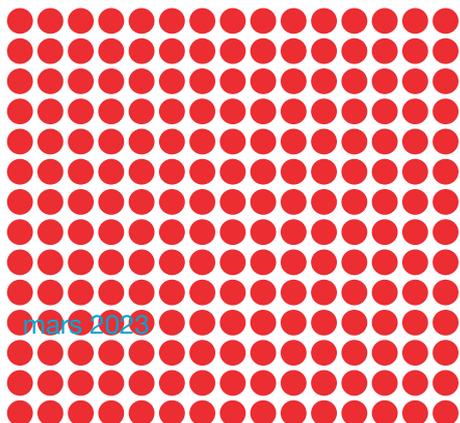
“Les bâtiments que nous avons achetés sont désormais vides. Ils peuvent se dégrader rapidement alors qu'ils pourraient être le cœur d'une nouvelle activité pour le quartier.”

Certains bâtiments sont mis à disposition d'associations ou de collectifs le temps que les papiers soient signés et que les travaux d'un futur projet démarrent.

ZAC LINE

ZAC LINE

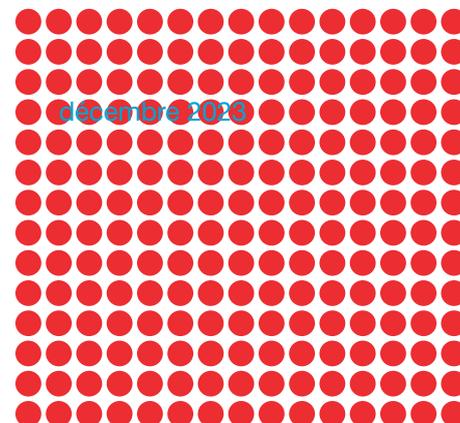
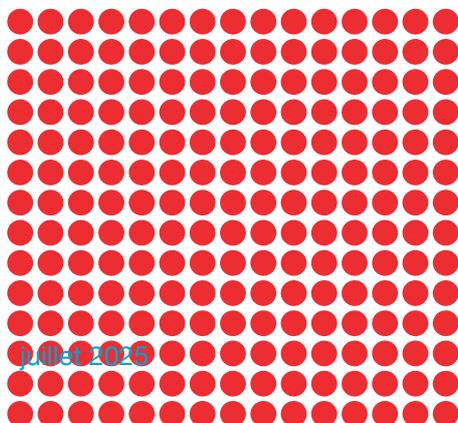
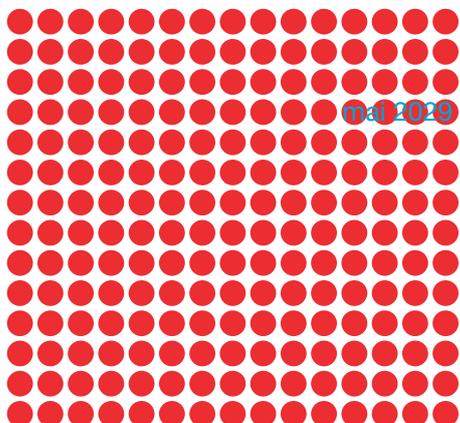
ZAC LINE



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



DÉPÔT DES PERMIS DE CONSTRUIRE



“ Ce projet m’a l’air intéressant. Avant de l’accorder, vérifions si tout est bien en règle. ”

L'instructrice, du service urbanisme de la ville, va vérifier scrupuleusement que le bâtiment répond aux normes du Plan Local d'Urbanisme en cours et donc aux règles imposées par la ZAC.

RECOURS DES HABITANTS



“ C’est scandaleux, le permis a été accordé alors qu’il bloque la vue mer que j’avais depuis ma fenêtre. ”

Les riverains mécontents ont deux mois après le dépôt de permis pour déposer un éventuel recours en mairie. Leur insatisfaction doit être justifiée. Si valable d'un point de vue légal, le recours sera jugé soit par le maire, soit par le tribunal administratif.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS



“ Ce n’est pas encore construit, mais vous allez adorer ! ”

Le bâtiment à construire doit être commercialisé à 50% au minimum pour pouvoir commencer les travaux. Les acquéreurs ont donc acheté en VEFA, c'est-à-dire sur plans.

AMÉNAGEMENTS TRANSITOIRES SUR LES ESPACES PUBLICS



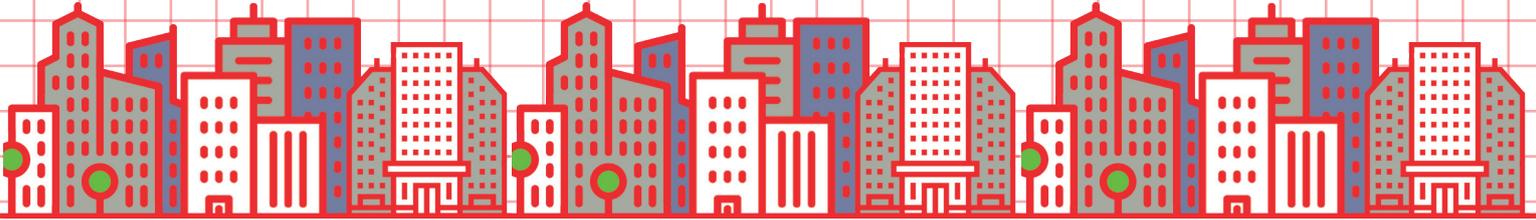
“ Il faudra patienter encore quelques années avant d’aménager définitivement les espaces publics, le temps de finir les travaux alentours par exemple. ”

De petits aménagements sont faits, par exemple l'installation de bancs ou de jeux pour enfants, afin que l'espace public commence à vivre avant sa conception définitive.

ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



novembre 2031

fév. 2031

janvier 2031



ZAC LINE



juin 2031



RÈGLES DU JEU

Reconstituez la chronologie des étapes de création et de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Jouez en collaboration, en duel ou seul.

1. Placez tous ensemble, dans l'ordre chronologique, les cartes «Repère». Elles marquent les étapes importantes de la ZAC. Vérifiez la réponse au dos des cartes.
2. Constituez une pioche, face visible, avec les autres cartes. Tirez une carte à la fois et trouvez sa place entre les cartes «Repère» déjà présentes sur la table. À chaque fois, vérifiez au dos si la réponse est correcte et réajustez la carte si nécessaire. Si vous jouez en duel, comptez le nombre de bonnes réponses par équipe pour déterminer le gagnant.
3. Prêt pour un prochain défi ?! Tentez donc de placer les cartes «Expert»...



RÈGLES DU JEU

Reconstituez la chronologie des étapes de création et de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Jouez en collaboration, en duel ou seul.

1. Placez tous ensemble, dans l'ordre chronologique, les cartes «Repère». Elles marquent les étapes importantes de la ZAC. Vérifiez la réponse au dos des cartes.
2. Constituez une pioche, face visible, avec les autres cartes. Tirez une carte à la fois et trouvez sa place entre les cartes «Repère» déjà présentes sur la table. À chaque fois, vérifiez au dos si la réponse est correcte et réajustez la carte si nécessaire. Si vous jouez en duel, comptez le nombre de bonnes réponses par équipe pour déterminer le gagnant.
3. Prêt pour un prochain défi ?! Tentez donc de placer les cartes «Expert»...



RÈGLES DU JEU

Reconstituez la chronologie des étapes de création et de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Jouez en collaboration, en duel ou seul.

1. Placez tous ensemble, dans l'ordre chronologique, les cartes «Repère». Elles marquent les étapes importantes de la ZAC. Vérifiez la réponse au dos des cartes.
2. Constituez une pioche, face visible, avec les autres cartes. Tirez une carte à la fois et trouvez sa place entre les cartes «Repère» déjà présentes sur la table. À chaque fois, vérifiez au dos si la réponse est correcte et réajustez la carte si nécessaire. Si vous jouez en duel, comptez le nombre de bonnes réponses par équipe pour déterminer le gagnant.
3. Prêt pour un prochain défi ?! Tentez donc de placer les cartes «Expert»...



C'EST QUOI UNE ZAC ?

ZAC est l'acronyme de Zone d'Aménagement Concertée. Il s'agit d'un outil de contrôle de l'urbanisme, ayant pour but de redynamiser un quartier bien délimité. La ZAC est gérée par un aménageur, au sein d'une collectivité territoriale par exemple.

Cet aménageur public ne pouvant pas intervenir seul pour cause de moyens financiers, il s'associe à des acteurs privés souhaitant bâtir dans la zone. Ceux-ci participent financièrement à la construction d'équipements et d'espaces publics, qui rendront le quartier plus dynamique.

En travaillant ensemble, public et privé permettent alors à un quartier en perte de vitesse de redevenir attractif.



C'EST QUOI UNE ZAC ?

ZAC est l'acronyme de Zone d'Aménagement Concertée. Il s'agit d'un outil de contrôle de l'urbanisme, ayant pour but de redynamiser un quartier bien délimité. La ZAC est gérée par un aménageur, au sein d'une collectivité territoriale par exemple.

Cet aménageur public ne pouvant pas intervenir seul pour cause de moyens financiers, il s'associe à des acteurs privés souhaitant bâtir dans la zone. Ceux-ci participent financièrement à la construction d'équipements et d'espaces publics, qui rendront le quartier plus dynamique.

En travaillant ensemble, public et privé permettent alors à un quartier en perte de vitesse de redevenir attractif.



C'EST QUOI UNE ZAC ?

ZAC est l'acronyme de Zone d'Aménagement Concertée. Il s'agit d'un outil de contrôle de l'urbanisme, ayant pour but de redynamiser un quartier bien délimité. La ZAC est gérée par un aménageur, au sein d'une collectivité territoriale par exemple.

Cet aménageur public ne pouvant pas intervenir seul pour cause de moyens financiers, il s'associe à des acteurs privés souhaitant bâtir dans la zone. Ceux-ci participent financièrement à la construction d'équipements et d'espaces publics, qui rendront le quartier plus dynamique.

En travaillant ensemble, public et privé permettent alors à un quartier en perte de vitesse de redevenir attractif.



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



RÈGLES DU JEU

RÈGLES DU JEU

RÈGLES DU JEU



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



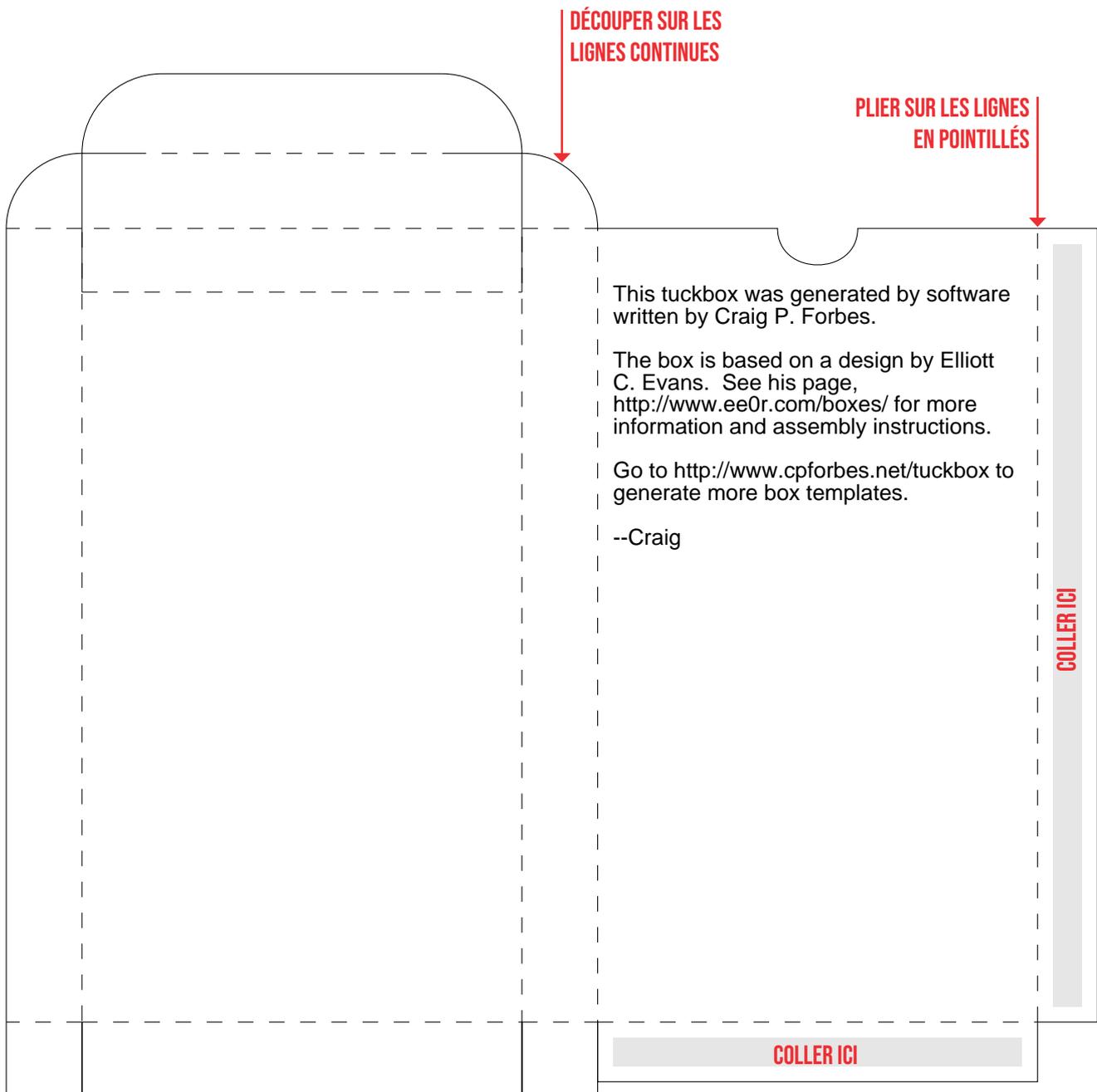
DÉFINITION

DÉFINITION

DÉFINITION



PATRON RECTO/VERSO POUR LA BOÎTE DU JEU :



ZAC LINE

ZAC LINE

ZAC LINE



LA
COMPAGNIE
DES
RÊVES
URBAINS

ZAC LINE