

A construção da paisagem da ZAC francesa

EIXO TEMÁTICO 2

Alfredo Rossoni Luvison
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
E-mail: rl.alfredo@gmail.com

Luciana Inês Gomes Miron
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
E-mail: luciana.miron@ufrgs.br

RESUMO

Os resultados paisagísticos das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) no Brasil são muito criticados por pesquisadores sobre o tema. Alguns autores consideram que o instrumento francês da *Zone d'Aménagement Concerté* (ZAC) influenciou a criação do instrumento brasileiro e que seus resultados são tidos como satisfatórios. A partir deste contexto, este trabalho busca identificar como a paisagem é concebida e quais os fatores que estruturam sua composição no projeto das operações francesas. Para isso, foi realizado um Estudo de Caso Único Integrado com coleta de dados a partir de pesquisa documental e entrevistas semi-estruturadas, além de uma pesquisa bibliográfica sobre o instrumento. Identificou-se, a partir dessa análise, que há uma sistemática comum de projeto aplicada a essas operações e que experiências passadas de planejamento urbano na França foram fundamentais para a criação de uma consciência a respeito da importância da paisagem no desenvolvimento urbano.

PALAVRAS-CHAVE: ZAC; Zone d'Aménagement Concerté; paisagem urbana francesa.

ABSTRACT

The landscape results of Urban Consortium Operations (OUC) in Brazil are heavily criticized by researchers in the search field. Some authors consider that the French instrument of the *Zone d'Aménagement Concerté* (ZAC) influenced the creation of the Brazilian instrument and that its results are considered satisfactory. Within this context, this work seeks to identify how the landscape is conceived and what factors structure its composition in the design of French operations. To this end, an Integrated Single Case Study was conducted, collecting data from documentary research and semi-structured interviews, in addition to a bibliographic review of the instrument. This analysis identified a common design system applied to these operations and that past urban planning experiences in France were fundamental in creating an awareness of the importance of landscape in urban development.

KEYWORDS: ZAC; Zone d'Aménagement Concerté; french urban landscape.

1 INTRODUÇÃO

Conforme o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), um dos objetivos da Operação Urbana Consorciada (OUC) é o de alcançar a valorização ambiental da área afetada. No entanto, entre as mais diversas críticas que o instrumento recebe por pesquisadores, destacam-se àquelas referentes aos resultados qualitativos da paisagem. Ferreira e Maricato (2002, p. 10), ao tratar da OUC Faria Lima mencionam um “[...] resultado sofrível quanto à qualidade do desenho urbano na região afetada pela operação” e Liboni (2015, p. 94), abordando de

modo geral o produto final das OUC brasileiras, classifica as requalificações do ambiente construído como “pouco expressivas” e os resultados urbanísticos como “parcos”. A indefinição de um projeto - uma das principais características dos Grandes Projetos Urbanos (GPU), categoria na qual se inserem conceitualmente as OUC - parece explicar parte desses resultados, já que o instrumento pouco interfere no lote privado e não estabelece uma paisagem final desejada (LUVISON, 2022). NA OUC Faria Lima, o poder público poderia ter definido normas específicas e chega a fazer algumas exigências, como marquises contínuas e recuos importantes, mas a insuficiente regulamentação comprometeu os resultados, conforme relatam Ferreira e Maricato (2002, p. 10).

[...] grades, muros ou plantas espinhosas demarcando o lote privado junto à via pública, jardins elevados que dificultam o acesso, praças “de esquina” completamente cercadas e intransitáveis a não ser a partir de dentro do lote, calçadas estreitas e sem acessibilidade para deficientes ou espaço para bancas, pontos de ônibus, lixeiras e outros equipamentos, poucos ou nenhum edifício com espaços térreos públicos. Enfim, mais uma vez, vê-se que a simples menção na lei de algumas normas não garante que elas alcancem seu objetivo de democratizar o uso e a apropriação do espaço público.

A ZAC (*Zone d’Aménagement Concerté*), instrumento francês que teria influenciado a OUC na sua formulação inicial (MALERONKA, 2010; MONTANDON, 2009) e considerada por alguns autores como seu equivalente (MACIEL, 2011) ou correspondente (OLBERTZ, 2011), enfrentou também muitos problemas relacionados aos seus resultados paisagísticos no início de sua implementação. Criada em 1967, a ZAC inicialmente reproduziu o modelo das ZUP (*Zone à Urbaniser em Priorité*), instrumento, ao qual veio substituir. Ao longo das décadas de 1970 e 1980, os conjuntos habitacionais construídos nesse formato receberam intensas críticas devido às características das suas implantações e aos problemas sociais agravados por suas configurações. Desde então, o processo de desenvolvimento da ZAC evoluiu e os aspectos paisagísticos passaram a ter crescente importância na concepção das operações. Hoje, o instrumento é tido como “bastante eficaz para a viabilização de transformações urbanísticas” (LIBONI, 2015, p. 94).

Considerando essa relação histórica entre os instrumentos brasileiro e francês, este artigo – que relata parte de uma pesquisa de mestrado (LUVISON, 2022) - busca identificar, no processo de desenvolvimento das ZAC, como a paisagem é concebida e quais fatores estruturam sua composição. Para isso, desenvolveu-se um Estudo de Caso Único Integrado (YIN, 2015), em que a ZAC é analisada a partir de três objetos empíricos selecionados por seus distintos contextos: ZAC Île Seguin-Rives de Seine, de renovação de área industrial; ZAC Paul Bourget, em bairro consolidado; e ZAC Le Sycomore, em área de expansão urbana. A coleta de dados baseou-se em entrevistas semi-estruturadas¹ com seis atores² envolvidos na implementação da última ZAC citada, e em pesquisa

¹ Entrevistas autorizadas pelo Comitê de Ética em Pesquisa da UFRGS em 9/12/2021 com o número CAAE 52695721.0.000.5347.

² Os atores entrevistados foram: representante da empresa gestora da ZAC; membro da equipe do projeto urbanístico da ZAC; membro do Conselho da comuna; habitante da comuna; membro de

documental³. Complementarmente, apresenta-se uma caracterização histórica e conceitual da ZAC, construída a partir de pesquisa bibliográfica, a fim de aprimorar a compreensão do instrumento.

2 O INSTRUMENTO ZAC

2.1 Características principais da ZAC

A ZAC foi criada em 1967 pela Lei de Orientação Fundiária para substituir as Zonas a Urbanizar em Prioridade (*Zone à Urbaniser en Priorité - ZUP*) com o objetivo de envolver agentes privados nas operações e permitir a criação de uma regulamentação urbanística própria para o local de intervenção (BONAMY; PELCRAN, 2010). Desde então, ela se tornou a principal ferramenta para construção de cidades na França (LUCAN, 2012) e foi amplamente adotada por governos locais para transformações e expansões urbanas (BASSETTI; MARTIN; VIVIER, 2017). Ao contrário da OUC brasileira, criada por ato legislativo, a ZAC corresponde a uma série de atos administrativos (MACEDO, 2007) definidos pelo Código de Urbanismo. Para sua adoção enquanto instrumento, o projeto deve prever equipamentos significativos de supra e infraestrutura, o preparo dos terrenos ou modificações relevantes no tecido urbano (BONAMY; PELCRAN, 2010). Além disso, diversidade programática, formal e social, tornaram-se critérios importantes para sua definição enquanto procedimento para a intervenção (BASSETTI; MARTIN; VIVIER, 2017).

A ZAC é um instrumento de competência pública, cuja execução pode ser atribuída a gestores profissionais (*aménageurs*), mediante concessão que os torna responsáveis pela operação (MACEDO, 2007). Em ZAC de iniciativa do Estado central francês, a execução cabe aos Estabelecimentos Públicos de Desenvolvimento Urbano (*Établissements Publiques d'Aménagement – EPA*), empresas totalmente estatais; e, em ZAC de iniciativa de coletividades locais, como as comunas, são conduzidas por Sociedades de Economia Mista (SEM) de controle majoritariamente público, ou Sociedades Públicas Locais (SPL). O gestor articula todos os atores envolvidos na operação, coordena projetos de forma a atender aos requisitos e objetivos da ZAC; gerencia negociações, financiamentos e administra a compra e venda dos lotes.

O controle fundiário da área é essencial, embora a aquisição total dos terrenos não é necessária desde o começo, podendo ocorrer gradualmente (BASSETTI; MARTIN; VIVIER, 2017). Há ainda a possibilidade de controle parcial da área quando há um único proprietário predominante, utilizando-se uma convenção de coordenação para tal (BROUANT, 2012). Ela define a forma de participação dos proprietários de terrenos no desenvolvimento e financiamento da ZAC (CEREMA, 2020), já que as obras são financiadas pela futura revenda dos lotes. Os investimentos iniciais são arcados pelo gestor por meio de empréstimos ou fundos públicos. Assim, há um desembolso feito *a priori* e um risco na operação até que ocorra a comercialização dos terrenos. Ao final, o resultado financeiro

uma das equipes de projeto de edificação na ZAC; e representante de um promotor imobiliário participante da ZAC.

³ Principais documentos analisados: Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cada comuna; dossiês de criação e de implementação das operações; Estudos de Impacto Ambiental (EIA); relatório de Plano Guia; e Cadernos de Encargos de Cessão de Terrenos (CCCT).

deve ser equilibrado: o valor de venda deve cobrir integralmente as despesas, sem obter excedentes.

O Caderno de Encargos de Cessão de Terreno (CCCT) é um dos documentos centrais da ZAC, vinculado ao lote. Ele reúne todas as prescrições obrigatórias para aprovação do projeto e emissão do alvará de obra (BASSETTI; MARTIN; VIVIER, 2017). Seu conteúdo é variável e pode ser mais ou menos restritivo conforme o grau de controle que o gestor deseja ter sobre a operação. Ele pode ser dividido em cadernos temáticos e conter orientações sobre estética, volumetria, materialidade e paisagismo; ou exigências tecnológicas e de desempenho ambiental.

Por fim, a concertação é parte obrigatória do processo da ZAC e deve ocorrer durante todo o desenvolvimento do projeto, envolvendo habitantes, associações locais e demais pessoas afetadas (FRANÇA, 1973a). Seu formato é definido pelo gestor da ZAC conforme as características do projeto e da operação. Ela deve ocorrer, ao menos, em dois momentos: na criação da ZAC e na revisão do PLU (*Plan local d'urbanisme*), equivalente ao Plano Diretor brasileiro, quando o projeto é incorporado aos seus documentos.

Dadas essas características, adota-se neste trabalho para a ZAC o conceito de Projeto Urbano Consorciado (MONTANDON, 2019). Conforme o autor, esse tipo de PU opera em escala intermediária, com ações de urbanização integradas e participação privada mediada pelo Estado, permitindo maior controle dos resultados urbanísticos - diferentemente da OUC brasileira, classificada como GPU e marcada por baixa definição projetual.

2.2 A importância da paisagem no processo evolutivo do instrumento ZAC

Os instrumentos da ZAC e da ZUP foram respostas do Estado de Bem-Estar Social à escassez de moradia do pós-II Guerra Mundial e ao crescimento urbano ocasionado pelo desenvolvimento industrial fordista. O modelo escolhido para construir grandes conjuntos habitacionais de forma rápida e barata foi do urbanismo do tipo “*zoning*” (BIDOU-ZACHARIASEN, 1996), com edifícios em barras isoladas em grandes áreas verdes, seguindo o racionalismo moderno. Esses conjuntos foram amplamente criticados por serem mal integrados ao tecido urbano, frequentemente separados por ferrovias e autoestradas, e pela precariedade no transporte público. A rigidez espacial e o uso monofuncional dificultavam adaptações às necessidades dos moradores e o acesso a comércio e serviços. Com a crise do petróleo nos anos 1970 e o avanço do neoliberalismo nos anos 1980, tais conjuntos tornaram-se focos de problemas sociais, agravados pelo desemprego e pelo isolamento físico, ficando a população desamparada sem mais a presença de um Estado que provinha serviços sociais importantes.

Collot (2011) viveu em um destes conjuntos habitacionais, em La Courneuve (figura 1), e foi, justamente desta experiência, que surgiu seu interesse pela paisagem. O autor afirma que esse tipo de urbanismo “para responder às necessidades massivas de habitação e a imperativos econômicos e tecnocratas, sacrificou elementos e os equilíbrios constitutivos de uma verdadeira paisagem urbana” (COLLOT, 2011, p. 70, tradução nossa). Para ele, a forma de tratar o espaço público dificultava sua apropriação pelos indivíduos: “A dialética do visível e do invisível rege não somente nossa percepção de paisagem, mas também nossas relações com os outros, ela concerne a relação entre o espaço público e privado, entre o individual e o coletivo” (COLLOT, 2011, p. 70, tradução nossa). O autor ainda acusa os arquitetos modernistas de negligenciar o ponto de vista dos habitantes e de faltar com

a visão de conjunto que faz da cidade uma paisagem ao criarem, paradoxalmente, grandes conjuntos isolados do restante do tecido urbano.

Figura 1: Vista do conjunto habitacional Les 4.000 de La Courneuve.



Fonte: VEIGA, 2025.

A resposta estatal veio com as Políticas da Cidade (*Politiques de la Ville*), a partir dos anos 1980, voltadas à renovação desses bairros, por vezes com demolição e reconstrução total.

Confrontados pela dualidade crescente entre bairros urbanos ricos e pobres, os poderes públicos estimaram necessário diversificar a composição social de cada bairro. A diversidade se tornou um objetivo político que deve assegurar a coesão social e a igualdade de oportunidades (CHALINE, 2014, p. 72, tradução nossa).

Lucan (2012) destaca que se buscava combater a segregação e evitar estigmatizações espaciais. Assim, aprovou-se, em 1991, a Lei de Orientação para a Cidade que impunha a cidades com mais de 200 mil habitantes a obrigação de destinar, no mínimo, 20% do número de moradias para a habitação social e, em 2000, a Lei Solidariedade e Renovação Urbana ampliou a exigência, incluindo na obrigação cidades com mais de 1.500 habitantes na região da Île-de-France e cidades com mais de 3.500 habitantes nas outras regiões. Associada à diversidade social, consolidou-se a busca por diversidade programática superando a monofuncionalidade. “Resulta destes objetivos de diversidade uma outra maneira de conceber as operações de urbanização, uma outra fábrica de cidade” (LUCAN, 2012, p. 9, tradução nossa).

Também nos anos 1980, em Paris, iniciam-se as primeiras ZAC após a adoção do Plano de Ocupação dos Solos (POS). Esse outro instrumento foi instituído pela mesma lei que criou a ZAC e teve sua primeira versão parisiense aprovada em 1977. Conforme explica Lucan (2012), para a elaboração do POS de Paris foram feitas duas pesquisas. Uma sobre os “tecidos constituídos” e a Paris dos “*faubourgs*”. Como resultado, tem-se a proposição de um tratamento diferenciado dos tecidos urbanos, dividindo o regulamento por zonas, e a definição da rua como sendo o elemento determinante da paisagem urbana (respeito ao

alinhamento, adoção de gabaritos e de limites de altura). A segunda pesquisa foi relacionada aos edifícios e conjuntos urbanos do século XIX, do período de Haussmann. Nela, a qualidade da paisagem urbana é apreendida a partir das vias públicas justificada pelo fato que a arte da fachada teria chegado ao seu maior desenvolvimento no período citado. Assim, o POS retomou princípios do século anterior sem imitá-los formalmente, reconhecendo rua, quadra e parcela como elementos constitutivos da paisagem parisiense. A partir dele, diversos projetos de ZAC foram desenvolvidos, reatando com uma forma urbana legível.

Estes projetos estabelecem uma distinção tão clara quanto possível entre espaços públicos e espaços privados; devolvem toda a importância ao espaço público; reabilitam a rua como espaço público principal; preconizam o respeito dos alinhamentos sobre a rua; definem continuidades nas alturas dos prédios e o tratamento do seu coroamento, etc. (LUCAN, 2012, p. 31, tradução nossa).

Monteiro (2014, p. 258) afirma que o POS reorientou a função da ZAC, “conceituando-a melhor como área a ser desenvolvido instrumento de reconfiguração da cidade, o que a tornaria um local de aplicação de mecanismo que desenvolveria, em grande parte, novas paisagens na capital francesa”.

Nas duas décadas seguintes, ocorre o que Lucan (2012) chamou de “mutações dos quarteirões”. A “mutação 1” nasce com a proposta de Christian de Portzamparc para o concurso de projeto do setor Masséna da ZAC Paris-Rive Gauche (Figura 2). Nela, Portzamparc aplica o conceito do “quarteirão aberto” a partir de sua teoria das Eras da cidade. A “cidade da Era I” é a cidade histórica de ruas delimitadas pelas edificações coladas umas às outras; já a “cidade da Era II” é a do urbanismo racionalista do século XX que rompe com a rua e posiciona o prédio de forma isolada; e a “cidade da Era III”, por fim, é a atual, heterogênea, que contém as outras duas no seu interior e que inverte a lógica do pensamento: “não conceber o objeto independente do espaço, mas conceber o espaço como prévio à instalação dos prédios, os prédios eles mesmos tendo então como primeira missão constituir o espaço” (LUCAN, 2012, p. 45, tradução nossa).

Figura 2: vista do setor Masséna ilustrando o quarteirão aberto com suas passagens.



Fonte: Lomholt, 2025

Nesse sentido, o quarteirão aberto articula vazios entre edifícios, dando acesso a jardins no interior do quarteirão. Nessa situação, as edificações mantêm o alinhamento sobre a rua, mas não são adjacentes e possuem alturas variadas que criam diferentes orientações visuais (LUCAN, 2012). Portzamparc, com essas definições, inova também ao expandir as prescrições das fichas de lote, tornando os cadernos de encargos documentos estratégicos cujos objetivos vão muito além da capacidade construtiva do lote, exigência mínima do Código de Urbanismo (LUCAN, 2012).

Por fim, a “mutação 2” surge com o conceito de “macrolote” que inova na forma de gestão das operações de urbanização e tem consequências na paisagem urbana resultante. Sua implantação, de forma mais ampla, é utilizada na ZAC île Seguin-Rives de Seine, de 2004, em Boulogne-Billancourt, cidade vizinha de Paris. Conforme Lucan (2012), no macrolote o quarteirão, e não mais a parcela, torna-se a unidade do projeto. Ele agrupa diversas edificações com distintos usos que mutualizam diversos elementos, como áreas verdes ou estacionamento, compartilhando uma mesma base e/ou subsolo conforme a proposta (Figura 3). As edificações buscam, no entanto, manter sua individualidade, associando em um mesmo projeto diversas equipes de arquitetos sob a coordenação de um líder. Busca-se, assim, a diversidade programática, a diversidade arquitetônica, e a agilidade na execução do conjunto do quarteirão. Esse modelo de gestão tornou-se referência nacional, sendo amplamente replicado, e passou a ser visto como a única maneira de se construir as cidades na França (LUCAN, 2012).

Figura 3: Corte de macrolote mostrando compartilhamento dos subsolos e jardins.



Fonte: MRAe ILE-DE-FRANCE, 2019.

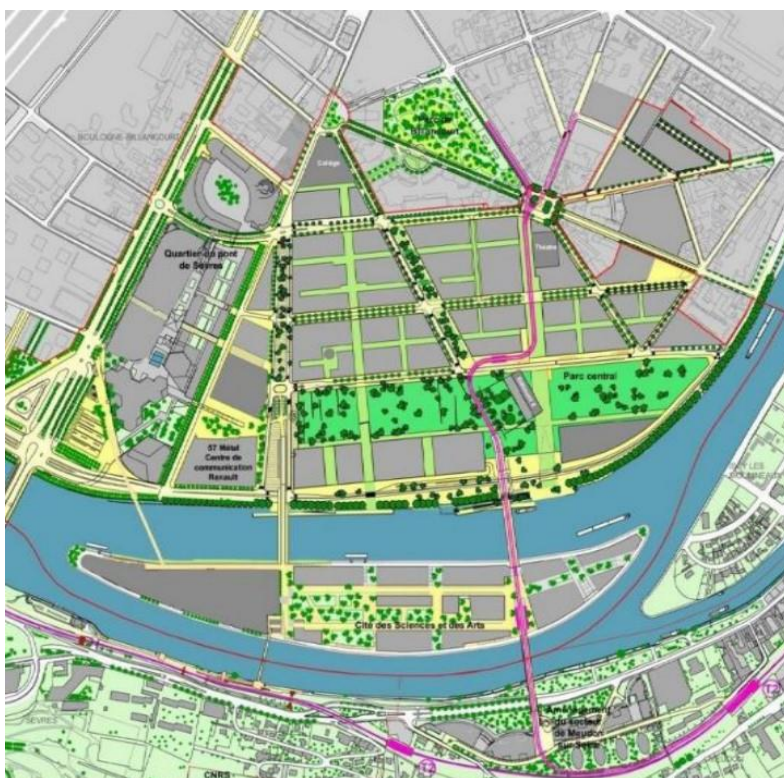
A partir do texto acima, observa-se que a paisagem na cidade francesa ganhou importância crescente, fundada na compreensão de que as diversidades formal, programática e social são essenciais à qualidade urbana. Ao mesmo tempo, a rua voltou a ser valorizada como elemento estruturante da vida cidadã e as áreas construídas entendidas como a serem concebidas em conjunto com as áreas abertas. Nas páginas a seguir, a partir dos três objetos empíricos selecionados, será possível compreender como a paisagem tem sido desenvolvida nas ZAC contemporaneamente.

3 CARACTERIZAÇÃO DOS OBJETOS EMPÍRICOS

3.1 ZAC Île Seguin-Rives de Seine

Foi criada em 2004, em Boulogne-Billancourt, pequena cidade da periferia parisiense à beira do rio Sena. A área (Figura 4), de 74 hectares, pertencia majoritariamente a uma fábrica de automóveis da Renault desativada em 1992, e inclui também a ilha Seguin e um conjunto habitacional da década de 1970 construído para os trabalhadores da empresa. Prevê a construção de 952.000m², sendo 394.300m² para habitação. O perímetro da operação foi dividido em três setores: *Quartier Pont de Sèvres*, do conjunto habitacional; *Trapèze*, maior setor, com grande volume de construções destinadas ao uso misto; e *Île Seguin*, referente à ilha homônima e destinado a equipamentos culturais, de inovação e também a escritórios. Esta operação é de controle fundiário parcial e é gerida por uma convenção tripartite estabelecida entre a comuna (a partir da empresa gestora, a SPL Val de Seine Aménagement), que comprou as áreas correspondentes aos espaços públicos e equipamentos; a Renault, proprietária da maior parte dos terrenos; e o consórcio de promotores imobiliários Développement Boulogne-Seguin (DBS) que adquiriu o direito de construção e comercialização das edificações.

Figura 4: Implantação da ZAC Île Seguin-Rives de Seine.



Fonte: CEREMA, 2016.

3.2 ZAC Paul Bourget

Foi criada em 2013 e localiza-se no 13º arrondissement de Paris, ao sul da capital francesa. Possui área de 4 hectares que corresponde ao perímetro de um conjunto habitacional de mesmo nome construído na década de 1960 (Figura 5). Este conjunto, em 2006, foi parcialmente atingido por um incêndio e uma avaliação técnica indicou que seria mais adequada a reconstrução total para atender às novas necessidades dos habitantes e às normativas atuais de acessibilidade. O local, antes mal integrado ao seu entorno, situa-se junto ao boulevard Périphérique, cinturão rodoviário periférico da cidade. A operação prevê a construção de 62.956m², sendo 31.500m² destinados à habitação. Essa ZAC é de controle fundiário total, sendo o terreno já pertencente à cidade de Paris. Por se tratar de uma intervenção da comuna, a gestora responsável é a empresa pública SEMAPA.

Figura 5: Implantação da ZAC Paul Bourget.



Fonte: LES RONDEAUX, 2025.

3.3 ZAC Le Sycomore

Foi criada em 2008 na cidade de Bussy-Saint Georges, distando 25km à leste de Paris. Insere-se no contexto da “cidade nova” de Marne-la-Vallée, uma Operação de Interesse Nacional (OIN) criada em 1985 para estimular o crescimento urbano na região e suprir as necessidades de habitação da capital. Com área de 117 hectares, prevê a construção de 358.352m², sendo 291.763m² para habitação (Figura 6). Por estar inserida em uma OIN, esta ZAC é de iniciativa estatal, sendo gerida pela empresa pública EPAMARNE. O controle fundiário é total e a área, antes ocupada por campos agrícolas, foi adquirida por Declaração de Utilidade Pública.

Figura 6: Implantação da ZAC Le Sycomore.



Fonte: GERME & JAM, 2022.

4 RESULTADOS DAS ANÁLISES

A análise dos documentos e projetos dos três objetos empíricos evidencia diferenças de escala das operações, diretamente ligadas à complexidade de cada ZAC e às formas de gestão adotadas, resultando em paisagens distintas.

A ZAC Paul Bourget, a menor, era antes isolada, com poucas conexões com o entorno, e ganhou acessibilidade com uma passarela sobre o boulevard Périphérique e com uma nova entrada ao parque Kellermann localizado ao lado. Com poucas edificações, cada prédio corresponde a um lote, atribuído a uma equipe de projeto e um promotor imobiliário. Já a ZAC Le Sycomore, bem maior, complementa a urbanização da comuna, preenchendo um vazio agrícola entre dois bairros existentes, articulando tecidos urbanos adjacentes e ampliando o parque existente até a zona rural preservada à leste. Seus lotes correspondem aos quarteirões, com todas edificações neles atribuídas à uma única equipe de projeto vinculada a um único promotor imobiliário. Dessa forma, reduz-se o número de atores que poderiam ser muito numerosos caso cada edificação fosse desenvolvida por uma equipe diferente, como na ZAC Paul Bourget. A ZAC Île Seguin-Rives de Seine, de porte intermediário, reocupa um vazio industrial, dando continuidade ao tecido urbano do entorno. É composta também por lotes que correspondem aos quarteirões, porém nela foi adotado o conceito de macrolote, no qual cada edificação tem uma equipe própria de projeto sob coordenação de um único arquiteto líder vinculado a um promotor imobiliário. Essa forma de gestão se torna mais complexa que as duas anteriores por multiplicar o número de atores, e resulta também em uma paisagem mais diversificada em termos de linguagem arquitetônica e volumetria já que cada edificação é desenvolvida por projetistas diferentes.

Assim, tem-se três ZAC muito distintas morfológica e paisagisticamente, embora compartilhem elementos orientadores. A semelhança entre elas reside no fato de todas partirem da utilização de tramas verdes (vegetação) e azuis (água) como conceito para a composição do projeto, tendo sempre ao centro uma área verde principal, seja um parque

ou uma praça conforme a escala da operação. Os textos da ZAC Paul Bourget não citam diretamente estes termos, mas constata-se que todos os três projetos têm suas implantações elaboradas a partir da sobreposição destas redes que acabam conectando os elementos do programa de necessidades a partir de caminhos de pedestres e ciclovias, destacando a permeabilidade dos quarteirões com restrição no uso de automóveis e o incentivo ao transporte público. As águas pluviais são inclusive exploradas como elemento paisagístico por todas elas.

Na ZAC Paul Bourget, conforme o Relatório de Apresentação do Dossiê de Elaboração (PARIS, 2013), o projeto se organiza por 5 eixos estruturantes. Além das duas conexões com o entorno e do espaço verde central já mencionados, objetiva-se criar um fluxo circular da rua Paul Bourget, originalmente uma rua sem saída, contornando toda a área e criando um quarteirão central; e formar, ao sul, uma franja protetora e arborizada ao longo do boulevard Périphérique. Essa franja é também composta por novos prédios que terão a função de separar o boulevard do interior do bairro, criando uma barreira acústica de proteção das moradias. Assim, as habitações são implantadas no entorno do espaço verde central; com prédios mais altos ao norte e junto ao parque e mais baixos ao sul a fim de preservar a insolação do conjunto. À leste, junto à avenida Porta da Itália, as edificações também são mais altas para reforçar a configuração da via. Estas, juntamente com as da franja sul, serão ocupadas por escritórios, comércio e hotéis.

A ZAC Le Sycomore possui, conforme informado pela gestora EPAMARNE (EPAMARNE-EPAFRANCE, 2021), três desafios centrais: tornar-se exemplo em termos ambientais (tendo inclusive recebido selo de Eco-Bairro⁴); dedicar 16 hectares para espaços verdes públicos e 4 hectares a jardins; e promover diversidade tipológica para favorecer os percursos residenciais. Isso significa oferecer moradias que permitam aos habitantes permanecer no bairro mesmo com mudanças de padrão de vida ou necessidades ao longo do tempo ou conforme sua etapa de vida. A diversidade geracional é buscada com esta estratégia. Morfologicamente, o projeto é apresentado como uma cidade-jardim multimorfológica (GERME & JAM, 2021). É interessante notar que o relatório que descreve a implantação apresenta uma análise das quatro formas de cidade que compõem Bussy-Saint Georges semelhante à teoria das três idades da cidade de Portzamparc. Segundo os autores da ZAC (GERME & JAM, 2021), a primeira cidade é a do centro histórico de parcelas recortadas e edifícios nos limites dos lotes; a segunda é a da nova fundação pós-moderna com parcelas correspondentes ao quarteirão e edificações com recuos em relação às vias; a terceira é a da cidade-jardim com parcelas recortadas e edificações residenciais isoladas ao centro; a quarta é a da cidade ativa, de grandes parcelas e grandes edificações destinadas à indústria, serviços e comércio; e a quinta, atual, é a da cidade-jardim multimorfológica formada de grandes parcelas com diversidade tipológica, combinando casas térreas ou de dois pavimentos com prédios de 4 a 8 pavimentos, novamente à semelhança da proposta de Portzamparc do conceito de “quarteirão aberto”. Os prédios mais altos da ZAC se concentram ao longo do eixo norte-sul (boulevard des Cents Arpents), e os mais baixos conformam as demais vias ou as pontas das parcelas. As casas ficam no interior dos quarteirões e voltadas para caminhos de pedestres. Essa composição é chamada de “cidade porosa”, em razão das passagens entre prédios multifamiliares permitindo o acesso ao interior das quadras; e de “cidade aberta sobre o parque”, em razão dos caminhos perpendiculares ao parque central serem ladeados por casas

⁴ Selo de sustentabilidade lançado em 2012 pelo Ministério da Transição Ecológica.

unifamiliares ou prédios baixos em fita ou em pequenos conjuntos, reforçando permeabilidade e continuidade de vegetação.

A ZAC Île Seguin-Rives de Seine recebeu projetos independentes para cada um dos seus setores e a proposta vencedora do setor principal, o Trapèze, possui o conceito de “cidade-parque”. Nesta ZAC, assim como nas demais ZAC analisadas, o discurso é similar: “a diversidade social e funcional, assim como a qualidade urbana, arquitetônica, paisagística e ambiental estão no coração do projeto com o objetivo de propor um bairro funcional e sustentável” (CEREMA, 2016, p. 4, tradução nossa). O projeto deste setor recebeu também o selo de Eco-Bairro e foi premiado na categoria “performances ecológicas e inovação” (VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT, 2020). No Trapèze, foram propostos macrolotes e definidas altas densidades de ocupação. A intensão dos projetistas era, mesmo assim, dar a impressão da onipresença da natureza. Para isso, propuseram espaços abertos em todas as escalas, ocupando metade da área dos terrenos, compostos por uma rede viária reduzida, priorizando caminhos de pedestres e ciclovias cruzando os quarteirões; por jardins no interior dos macrolotes; por terraços-jardim; pelo parque central e pelas bordas do rio Sena. Os macrolotes possuem entre 200 e 400m de comprimento e de 150 a 200m de largura. Os prédios se implantam apenas em uma faixa de 15m na periferia do macrolote, podendo ter de 6 a 9 andares mais 2 de coroamento nas ruas e avenidas principais; e de 2 a 9 andares nas travessas e interior dos quarteirões para se obter maior diversidade formal. “Esta grande área facilita o trabalho sobre as paisagens e as vistas a organizar; ela permite prever modulações entre alturas no interior do quarteirão, em coerência com a organização dos espaços exteriores” (GERU/COSTIC, 2011, p. 9, tradução nossa).

Como resultado das entrevistas realizadas com atores da ZAC Le Sycomore, merecem destaque, neste artigo voltado à paisagem, duas constatações principais. A primeira, identificada no discurso de todos os atores, é a de que a diversidade em todos os seus âmbitos (social, programática, formal, etc.) deve ser buscada no desenvolvimento das ZAC. Essa característica está incorporada nos discursos, sendo encarada como natural e, até mesmo, óbvia. A segunda, contrapõe Lucan (2012), a respeito dos macrolotes. Esperava-se familiaridade deste conceito com os entrevistados, considerando que o autor citado descreve o macrolote como a melhor e mais eficiente forma de gerenciar o desenvolvimento das cidades na França (LUCAN, 2012) e, no entanto, poucos o conheciam de fato. Diguet (DIGUET, 2021, informação verbal), representante da empresa EPAMARNE, gestora da ZAC, disse não se tratar de uma prática recorrente, tendo sido uma “moda” à época de criação da ZAC Île Seguin-Rives de Seine. Conforme explica, hoje em dia, são pouco aplicados por gestores de ZAC. “Eu tenho muita restrição ao uso dos macrolotes. Para mim, um macrolote é somente interessante quando há uma complexidade particular que necessita de uma imbricação entre diversos programas imobiliários” (DIGUET, 2021, informação verbal, tradução nossa). Ele justifica dizendo que os macrolotes criam dificuldades para a evolução e adaptação das edificações e tornam-se condomínios complexos a serem geridos. Cauchard (CAUCHARD, 2022, informação verbal), arquiteta do escritório autor do projeto urbanístico da ZAC, explica que a política da empresa é contrária ao macrolote, priorizando lotes menores, da mesma forma que o arquiteto Margot-Duclos (MARGOT-DUCLOS, 2022, informação verbal), autor do projeto de um dos lotes da ZAC, que não demonstrou interesse pelo conceito, sendo também mais favorável a intervenções em escalas menores.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos três objetos empíricos mostra que a formação da paisagem tornou-se elemento fundamental no desenvolvimento das ZAC e, portanto, das cidades francesas, já que este é o principal instrumento de planejamento em utilização na França. Identificou-se que essa noção foi recentemente incorporada pelos técnicos e pela sociedade francesa, tendo como ponto de partida, a experiência passada com os grandes conjuntos habitacionais do pós-II Guerra Mundial que, apesar dos problemas descritos, contribuíram para a compreensão das diversidades como componentes essenciais do espaço urbano impactando seus resultados paisagísticos. Percebe-se também a influência da proposta de Christian de Portzamparc do quarteirão aberto e sua teoria das Eras da cidade, sobretudo na concepção de volumetrias variadas e no uso dos interiores dos quarteirões, valorizando os espaços abertos nas composições arquitetônicas. Essa permeabilidade aparece ainda no uso e sobreposição das tramas verdes e azuis, comuns às ZAC analisadas. Os projetos mostram que os elementos dos programas de necessidades são pensados conectados por essas tramas a partir de um espaço verde central. Estes elementos parecem indicar a existência uma sistemática de projeto, como um roteiro consolidado considerado eficiente para alcançar bons resultados urbanísticos e paisagísticos e que é replicada em cada operação, conforme o contexto. A pesquisa demonstrou também que o conceito de macrolote não possui a relevância indicada na bibliografia, dependendo, do gestor e da complexidade da operação para ser adotado como estratégia.

Por fim, esse estudo mostra que é possível o trabalho conjunto entre poder público e setor privado em operações de urbanização alcançar resultados paisagísticos satisfatórios quando desenvolvido em escala intermediária de projeto urbano, como ocorre na ZAC enquanto Projeto Urbano Consorciado. A mediação estatal revela-se fundamental para equilibrar interesses opostos, viabilizada por ferramentas bem aplicadas, como a concertação e os Cadernos de Encargos. Estes são essenciais para garantir os resultados paisagísticos desejados, pois, vinculados à venda dos lotes, orientam arquitetos e exigem que promotores imobiliários respeitem suas prescrições para autorizar as obras. É necessário reconhecer as grandes diferenças estruturais e sociais entre Brasil e França ao analisar experiências estrangeiras, o que não impede a busca de referências para aprimorar instrumentos brasileiros, como a OUC, que de cunho liberal e de pouca definição projetual não tem contribuído para a melhoria da paisagem urbana brasileira.

REFERÊNCIAS

BASSETTI, Philippe; MARTIN, Jean-Yves; VIVIER, Patrice. **Réaliser une ZAC et autres operations d'aménagement**. Antony: Éditions du Moniteur, 2017.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **Les rigidités de la ville fordiste**: réflexions sur la genèse des dysfonctionnements dans les banlieues françaises. In: Espace et société, nº 82-83: p. 149-166, 1996.

BONAMY, Patricia; PELCRAN, Anne. **Les concessions d'aménagement em pratique**. 2ª ed. Paris: LexisNexis, 2010.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001.

BROUANT, Jean-Philippe. **Les partenariats contractuels et opérationnels**. GRIDAUH, 2012. Disponível em: <https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/partenariats_contractuels_et_operationnels%20%282%29.pdf>. Acesso em: 3 jul. 2021.

CAUCHARD, Elise. **Entrevista VI**. [abr. 2022]. Entrevistador: Alfredo Rossoni Luvison. São Paulo, 2022. 1 arquivo mp3 (44 min.).

CEREMA. **Île Seguin-Rives de Seine**. 2016. Disponível em: <http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/160219_fiche_rex_boulognev.pdf>. Acesso em: 2 mai. 2021.

CEREMA. **Acquérir le foncier**: Les Zones d'aménagement différé (ZAD). Lyon : Cerema, 2020. Disponível em: <http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_zad_v2_cle763d1c.pdf>. Acesso em: 7 ago. 2022.

CHALINE, Claude. **Les politiques de la ville**. Paris: Presses Universitaires de France, 2014.

COLLOT, Michel. **La pensée-paysage**: philosophie, arts, littérature. Arles: Actes Sud/ENSP, 2011.

DIGUET, Arnaud. **Entrevista I**. [dez. 2021]. Entrevistador: Alfredo Rossoni Luvison. São Paulo, 2021. 1 arquivo mp3 (49 min.).

EPAMARNE-EPAFRANCE. **Bussy Saint-George: le Sycomore**. 2021. Disponível em: <<https://www.epamarne-epafrance.fr/projet/bussy-saint-georges-le-sycomore/>>. Acesso em: 21 nov. 2021

FERREIRA, João Sette Whitacker; MARICATO, Ermínia. **Operação Urbana Consorciada**: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Letícia Marques (org.). **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana**: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Serio Antonio Fabris Editor, 2002.

FRANÇA. **Code de l'urbanisme**. Décret no 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1er partie: Législative) et portant revision du code de l'urbanisme et de l'habitation, 1973a.

FRANÇA. **Code de l'urbanisme**. Décret no 73-1023 du 8 novembre 1973 portant codification des textes réglementaires concernant l'urbanisme (2e partie: Réglementaire), 1973b.

GERME & JAM. **Projet d'Aménagement de la ZAC du Sycomore**: Plan Guide. 2022.

GERME & JAM. **Projet d'Aménagement de la ZAC du Sycomore**: Plan Guide: Rapport de Présentation du Projet Urbain. 2021.

GERU/COSTIC. **FLASH: Entretiens avec Patrick Chavannes (AAUPC)**: un cadre exigeant pour la conception de bâtiments exemplaires. 2011. Disponível em : <https://chantier.net/documents/batex_f01.pdf>. Acesso em: 28 mai. 2022.

LES RONDEAUX. **Site do Les Rondeaux**, 2025. Disponível em : <<https://lesrondeaux.fr/projets/paris-quartier-paul-bourget>>. Acesso em: 2 dez. 2025.

LIBONI, Rodrigo Seixas. **A reestruturação da orla ferroviária de Jundiaí**: requalificação urbana e infraestrutura de transportes. 2015, 220 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

LOMHOLT, Isabelle. Masséna Development, Paris. **E-Architect**, 7 set. 2011. Disponível em: <<https://www.e-architect.com/paris/massena-district>>. Acesso em: 2 dez. 2025.

LUCAN, Jacques. **Où va la ville aujourd'hui?** Formes urbaines et mixités. Paris: Éditions de la Villette, 2012.

LUVISON, Alfredo Rossoni. **ZAC: o principal instrumento do urbanismo operacional francês**. 2022, 316 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – UFRGS/PROPUR, Porto Alegre, 2022.

MACEDO, Marina Michel de. **Operação Urbana Consorciada: uma alternativa para a urbanificação das cidades**. 2007, 199 f. Dissertação (Mestrado em Direito de Estado) – UFPR, Curitiba, 2007.

MACIEL, Jalisson Lage. **Estruturas e Estratégias de Financiamento das Operações Urbanas Consorciadas: uma análise propositiva**. 2011, 209 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Regulação e Gestão de Negócios) – CERME/FACE/UnB, 2011.

MALERONKA, Camila. **Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea: Um estudo sobre as potencialidades do instrumento ‘operação urbana consorciada’ à luz da experiência paulistana**. 2010, 212 f. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – FAUUSP, 2010.

MARGOT-DUCLOT, Guillaume. **Entrevista IV**. [fev. 2022]. Entrevistador: Alfredo Rossoni Luvison. São Paulo, 2022. 1 arquivo mp3 (83 min.).

MONTANDON, Daniel Todtmann. **Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios**. 2009, 157 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – FAUUSP, São Paulo, 2009.

MONTANDON, Daniel Todtmann. **Land Readjustment como estratégia de desenvolvimento urbano**. In: Agência de Desenvolvimento da RMBH Pensar metropolitano [recurso eletrônico]: 10 anos de implantação da agência RMBH / organizado por Diego Pessoa Santos e outros. – Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Agência de Desenvolvimento da RMBH, 2019, p. 113-126.

MONTEIRO, Livia de oliveira. **Espacialidades e especificidades: as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço**. 2014, 504 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - UFMG, Belo Horizonte, 2014.

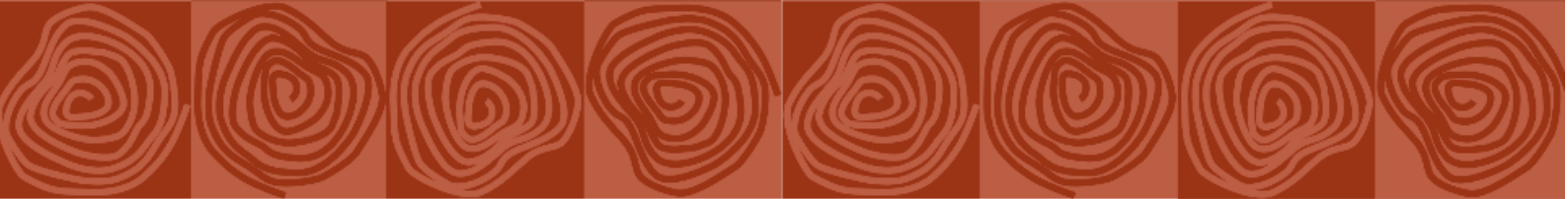
MRAe ILE-DE-FRANCE. **Avis en date du 22 octobre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet d'aménagement de l'Îlot D5 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Seguin-Rives de Seine situé à BoulogneBillancourt (92)**. 2019.

OLBERTZ, Karlin. **Operação Urbana Consorciada**. 2011, 149 f. Dissertação (Mestrado em Direito do Estado) – USP, São Paulo, 2011.

PARIS. **Dossier de Création de la Zone d'Aménagement Concerté Paul Bourget**: Relatório de Apresentação. 2013.

VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT. **Ile Seguin-Rives de Seine: Boulogne-Billancourt sur le devant de la Seine**. 2020. Disponível em: <<https://www.ileseguin-rivesdeseine.fr/fr>>. Acesso em: 25 mai. 2022.

VEIGA, Leo da. La Cité des 4.000 à La Courneuve, embleme de l'histoire mouvementée des grands ensembles. **Les Echos**, 11 ago. 2025. Régions. Disponível em:



<<https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/la-cite-des-4000-a-la-courneuve-embleme-de-lhistoire-mouvementee-des-grands-ensembles-2180884>>. Acesso em: 2 dez. 2025.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2015.