

CONCOURS INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2023

ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat lors de son inscription, au sein de la spécialité dans laquelle il concourt.

Durée : 8 heures
Coefficient : 7

**SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES
OPTION : URBANISME**

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice électronique programmable ou non-programmable sans dispositif de communication à distance est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 88 pages et 3 plans.

Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.

S'il est incomplet, en avertir le surveillant.

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...
- ♦ Pour les dessins, schémas, cartes et plans, l'utilisation d'une autre couleur que le bleu ou le noir ainsi que l'utilisation de crayons de couleur, feutres, crayon de papier sont autorisées.

Vous êtes ingénieur territorial, chef de projet au sein du service de l'urbanisme opérationnel d'INGEPOLE, une métropole de 300 000 habitants (22 communes).

Au sein de la ville centre de l'intercommunalité, se trouve la friche hospitalière de CHUVILLE de 5.8 Ha, un ensemble désaffecté propriété du centre hospitalier universitaire, occupé par plusieurs bâtiments à haute valeur patrimoniale, érigés au fil du temps autour d'un noviciat de Jésuites (1745). Ce site mis en vente par le CHU présentant des enjeux urbains et patrimoniaux stratégiques, INGEPOLE envisage sa mutation.

Des études ont été pilotées par votre service avec le cabinet URBIDEES afin d'évaluer les enjeux sanitaires, environnementaux, urbains et patrimoniaux de CHUVILLE. La friche est desservie par une ligne structurante de transports en commun et une artère menant au cœur de la ville, accueillant des commerces et services de proximité (alimentaire, services à la personne, école, etc.). Le positionnement du site en cœur d'agglomération conduit à favoriser l'hypothèse d'un renforcement de l'offre de logements et services et d'un maintien de la crèche présente sur le site. Cependant, CHUVILLE est actuellement classée en zone préférentielle d'équipements (UEa) au PLU intercommunal qui devra évoluer.

Il reste à imaginer le plan masse d'un nouvel éco-quartier, en tenant compte des bâtiments qui méritent d'être conservés et des équipements déjà existants. Les nouveaux élus d'INGEPOLE souhaitent suivre les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, mais souhaitent également qu'une attention particulière soit portée :

- à la préservation de l'actuel parc botanique de qualité de $\pm 6.000 \text{ m}^2$ au cœur du site,
- au maintien de plusieurs corps de bâtiment et d'une chapelle à réhabiliter,
- au développement d'une offre intergénérationnelle (résidence seniors, résidence étudiante, etc.),
- à la gestion durable et intégrée des eaux pluviales.

Les premières esquisses du projet, tenant compte de la réhabilitation des bâtiments, présentent un bilan d'aménagement en déficit de 2,7 M€, même avec une charge foncière réduite et une subvention de l'établissement public foncier local sur la dépollution.

INGEPOLE souhaite progresser rapidement sur le projet de requalification urbaine pour éviter un portage foncier long, synonyme de coûts financiers et de dégradation du patrimoine. Elle ne souhaite pas préempter, car les marges budgétaires ne lui permettent pas d'acheter ce foncier ni de financer seule le projet envisagé. Cependant, un groupe immobilier et HLM d'envergure régionale, BATIRBIEN, spécialisé dans les grosses opérations de rénovation garantissant la mixité sociale et la qualité architecturale, s'est rapproché du cabinet du président d'INGEPOLE, sachant qu'aucun projet ne pourra être développé sans l'accord de la Métropole et un travail partenarial avec le centre hospitalier.

Afin de préparer sa rencontre avec BATIRBIEN, votre Président souhaite avoir des éléments sur la faisabilité, la temporalité et la méthodologie de ce projet d'éco-quartier.

Question 1 (3 points)

Après concertation étroite avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine (ABF), vous disposez de l'inventaire des bâtiments méritant d'être conservés sur le site. Dans une note synthétique à votre exécutif, vous explicitez en quoi il apparaît important de préserver le patrimoine historique et hospitalier, dans l'optique d'une mutation urbaine durable, en rappelant à l'exécutif les différents types de contraintes que cela génère dans l'élaboration du projet et en précisant les facteurs de réussite de la démarche.

Vous pourrez synthétiser vos propos au sein d'une matrice « coûts-avantages » détaillée.

Question 2 (7 points)

a) Il vous est demandé de proposer un scénario de programmation urbaine et immobilière soutenable, alternatif au scénario déficitaire de URBIDEES sur l'ensemble du périmètre de réflexion, dans le respect des demandes des élus.

Vous argumenterez votre proposition au regard des invariants souhaités en matière de composition urbaine, de valorisation patrimoniale, de mixité, de mobilité douce et de gestion intégrée des eaux pluviales, en axant sur les services écosystémiques rendus par les « solutions vertes et bleues » en ville, qui prennent aussi en compte les coûts de gestion futurs. (3 points)

b) Au regard de votre proposition, vous illustrerez votre propos en esquissant :

- un plan masse d'aménagement au recto du plan A (fourni en 2 exemplaires, dont un à rendre avec la copie), en prenant soin de légender lisiblement votre plan, (2 points)
- au moins 3 coupes schématiques correspondant aux divers types de voies et cheminements, avec dispositifs de rétention / infiltration, sur le plan B, (1 point)
- sous la forme d'un schéma de principe, vous dessinerez sur le plan C le projet d'espace vert central, intégrant des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, dans un secteur où leur rejet dans les réseaux est très restreint. (1 point)

Question 3 (6 points)

Afin d'anticiper les questions de BATIRBIEN concernant le calendrier de l'évolution du PLUi et des procédures environnementales, mais aussi de la gouvernance locale du projet :

a) Vous préciserez quelles sont les adaptations principales à apporter au règlement graphique ou écrit de la zone UEa du PLUi d'INGEPOLE pour rendre possible votre scénario alternatif. Vous détaillerez les outils réglementaires permettant de protéger les qualités patrimoniales identifiées, notamment le patrimoine bâti et le patrimoine végétal. (2 points)

b) Vous préciserez le type et l'articulation des procédures d'urbanisme prévisionnel à prévoir et des démarches environnementales à suivre ainsi que leurs liens éventuels ; vous pourrez illustrer votre propos sous la forme d'un planning (forme libre). (2 points)

c) Vous rédigez un projet de courrier à la signature du président de la métropole, à destination du maire de la ville centre et des élus de quartier, proposant une gouvernance de projet et des modalités de concertation avec les riverains. (2 points)

Question 4 (4 points)

a) Dans la perspective de l'évaluation environnementale du projet, vous dresserez la liste des études préalables et des investigations *in situ* qu'il vous semble nécessaires d'approfondir pour mener à bien ce projet complexe mêlant gestion des risques sanitaires résiduels, qualité des sols, présence d'une biodiversité avérée, réhabilitation bâtementaire avec changement d'usages, etc. (2 points)

b) La mise en œuvre du projet nécessite de se positionner sur le choix d'une procédure d'aménagement opérationnel adaptée. Au regard des enjeux identifiés ainsi que des équilibres financiers, vous présenterez, après l'avoir justifiée, votre recommandation sur le type de procédure d'aménagement, en explicitant succinctement son déroulement. (2 points)

Liste des documents :

- Document 1 :** « Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche. Expérience de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin » - *Caisse des Dépôts* - décembre 2009 - 19 pages
- Document 2 :** « Répondre à l'objectif "Valoriser le patrimoine bâti" » (extraits) - *CEREMA* - novembre 2018 - 11 pages
- Document 3 :** « Gestion Intégrée des Eaux pluviales en Milieu Urbain (GIEMU). Évaluation des services écosystémiques rendus par les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales en ville » - *CEREMA* - 2020 - 2 pages
- Document 4 :** « Gestion intégrée de l'eau en milieu urbain : les îles végétalisées » - *CEREMA* - 2020 - 7 pages
- Document 5 :** « Dossier de labellisation EcoQuartier » (extraits) - *eco-quartiers.fr* - août 2019 - 2 pages
- Document 6 :** « Les différentes procédures d'aménagement » - *DREAL Normandie* - 2016 - 1 page
- Document 7 :** « La concertation ("classique" ou facultative) du code de l'urbanisme » - *CEREMA* - mai 2021 - 7 pages

Liste des annexes :

- Annexe A :** « INGEPOLE en quelques chiffres » - 2020 - 1 page
- Annexe B :** « Flyer Réunion de quartier CHUVILLE » - Groupe *INGEPOLED'AVENIR* - 2021 - 2 pages
- Annexe C :** « Maîtrise d'œuvre Urbaine pour l'Aménagement d'un ancien site hospitalier - Requalification du site CHUVILLE - Présentation » - *URBIDEES* - Novembre 2016 - 12 pages
- Annexe D :** « Dispositions réglementaires applicables à la zone UE » - *INGEPOLE* - 2016 - 9 pages
- Annexe E :** « Règlement assainissement » (extrait) - *INGEPOLE* - 24 avril 2020 - 4 pages
- Annexe F :** « Évaluation du niveau de taxe d'aménagement – site CHUVILLE » - *URBIDEES* - novembre 2019 - 2 pages
- Annexe G :** « Bilans d'aménagement global et par lot – HYPOTHESE INITIALE » - *INGEPOLE* - 2016 - 4 pages

Liste des plans :

- Plan A :** « Schéma d'organisation et d'aménagement de CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - échelle métrique - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie
- Plan B :** « Coupes schématiques de voiries – projet CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - sans échelle - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie
- Plan C :** « Schéma de principe de l'îlot vert central - projet CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - échelle métrique - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie

Attention, les plans A, B et C utilisés pour répondre à la question 2.b) sont fournis en deux exemplaires dont un est à rendre avec votre copie, même si vous n'avez rien dessiné. Veuillez à n'y porter aucun signe distinctif hors de l'éventuelle zone réservée à cet effet.

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.