

## SPECIALITÉ « URBANISME, AMÉNAGEMENTS ET PAYSAGES » OPTION « URBANISME »

---

### ÉPREUVE DE PROJET

**NOTE OBTENUE : 15.88 / 20**

Service Urbanisme  
Commune d'Ingéville

Ingéville, le 13 juin 2019

Note au Directeur Général des Services

Objet : réflexions et actions permettant une meilleure prise en compte du patrimoine bâti et paysager dans les politiques d'urbanisme

#### QUESTION 1

a) La réalisation d'un diagnostic partagé sur la commune d'Ingéville

Le patrimoine architectural urbain et paysager du territoire d'Ingéville n'est pas valorisé aujourd'hui à sa juste valeur. Il n'existe pas à ce jour de référentiel permettant de connaître l'architecture et l'état du bâti sur la commune. Pour mettre en valeur ce patrimoine, la réalisation d'un diagnostic en lien avec les partenaires publics et privés est nécessaire.

La commune d'Ingéville possède pourtant un riche patrimoine bâti et paysager. Le centre-ville est caractérisé par du bâti des années 30 et 40, le bâtiment de la Poste et la façade principale de la mairie en sont les exemples. Le nord du périmètre urbain regroupe des zones pavillonnaires d'anciennes maisons ouvrières datant de 1920 en tissu dense, et des quartiers plus ouverts où se situent des maisons moins bourgeoises et des grandes propriétés. À l'est, se situe le Fort Vauban. Édifice datant du XVII<sup>ème</sup> siècle, cette forteresse est le seul monument aujourd'hui protégé mais nécessitant une restauration approfondie.

L'ancien bourg, situé au nord-est de la mairie est caractérisé par la présence de l'église, datant du XIX<sup>ème</sup> siècle, et de son bâti ancien de la même époque, aujourd'hui en pleine mutation. L'artère principale d'Ingéville s'orientant d'ouest en est et traversant le centre-ville par la présence du tramway, s'identifie par la présence d'un bâti très dense, en hauteur et ancien du faubourg.

Enfin, on observe que le tissu urbain d'Ingéville est doté de rues et de propriétés verdoyantes apportant des ensembles paysagers de qualité, accentués par la présence d'un parc boisé entre le centre-ville et le Fort Vauban.

Si ce patrimoine peut paraître plus récent et plus banal que d'autres villes, il est l'identité architecturale de notre ville et doit donc être protégé. Pour cela, un diagnostic en deux étapes est proposé : le repérage et l'identification du patrimoine bâti et des paysages urbains. Cette étude devra être partagée avec l'ensemble des techniciens et des élus de la commune d'Ingéville, mais également avec les personnes publiques associées : les services de l'État (Direction Départementale des Territoires, Direction Régionale des Affaires Culturelles), les services d'Ingéco en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et les partenaires privés (associations locales et promoteurs) pour permettre une meilleure appropriation du diagnostic et de ses enjeux.

Dans un premier temps, le repérage du patrimoine bâti et des paysages urbains doit permettre de définir un périmètre identifié dans lequel s'insérera la politique de protection. Piloté par le service urbanisme d'Ingéville, ce travail de repérage se basera sur le recueil des données fiables dont le Plan Local d'Urbanisme d'Ingéville en vigueur et le cadastre napoléonien de la commune dans un premier temps. Dans un second temps, un repérage sur le terrain avec les agents de service et les partenaires associés sera nécessaire. Le repérage sur le terrain permettra d'identifier les unités urbaines et paysagères à valoriser et d'étudier la morphologie des bâtiments dans leurs environnements.

La seconde étape consistera à identifier le patrimoine à protéger à partir des éléments repérés. Il s'agira de classer le patrimoine par entité urbaine : patrimoine remarquable, ensemble bâti, édifice singulier, patrimoine bâti industriel, ensemble remarquable. Ce classement s'inscrira à différentes échelles, du bâti à la rue voire au quartier.

Ce travail de repérage et d'identification permettra de créer un outil de veille qualitative dont certains éléments seront susceptibles d'être retenus dans le futur PLUI (la représentativité dans le paysage urbain, sa qualité architecturale, son rôle structurant dans son environnement...). C'est à partir de ce diagnostic complet que la collectivité choisira de protéger son patrimoine par le biais d'outils de planification.

b) Ce diagnostic doit être le résultat d'un travail commun et étroit entre la collectivité et ses habitants.

Les habitants sont les acteurs qui maintiennent une qualité de vie dans les quartiers et les premiers concernés par l'évolution de l'architecture urbaine. Une prise de conscience existe sur notre commune et qui vise à embellir le patrimoine du XXème siècle d'Ingéville. Monsieur le Maire a par ailleurs mentionné une pétition des habitants du quartier centre dans ce sens. Dans un courrier, les habitants proposent d'apporter une expertise pour protéger le patrimoine urbain. Si la collectivité est pilote de cet état des lieux, une concertation auprès des habitants est possible sous différentes formes.

Il existe ainsi plusieurs modalités innovantes pour associer les habitants à cette élaboration :

- une réunion publique préalable à l'élaboration pour présenter le projet et son objectif. La méthodologie (repérage et identification) sera également présentée ;
- des visites de terrain seront proposées. Les associations de riverains seront associées en fonction du quartier étudié, notamment durant les Journées du Patrimoine ;
- des permanences hebdomadaires avec l' élu en charge de l'urbanisme pour le compte d'Ingéville seront planifiées ;
- durant l'avancée de l'étude, des réunions techniques par quartier seront également proposées, en journée comme en soirée. Elles seront animées par le chef du service urbanisme et l' élu municipal en charge de l'urbanisme ;
- plusieurs supports de communication seront proposés pour permettre aux habitants d'accéder à l'information (site internet, exposition d projet en mairie, articles de presse sur l'avancée des travaux d'études...).

Cette concertation doit être au cœur de cet état des lieux afin que chaque citoyen s'exprime sur le devenir d'un patrimoine dans lequel il s'identifie.

### QUESTION 2

a) Pour protéger le patrimoine bâti et paysager, il existe un certain nombre d'outils de planification légiféré par l'État.

Ce cadre réglementaire des lois SRU (solidarité et renouvellement urbain), du Grenelle 1 et 2 puis de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) imposent aux collectivités d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain et la mise en valeur d'un patrimoine identifié.

A l'échelle intercommunale, le Schéma de Cohésion Territoriale (SCOT) impose au PLU en vigueur de considérer le patrimoine emblématique et d'identifier les sites et les quartiers dits « remarquables ». A l'échelle du PLU, et bientôt du PLUI ? la commune doit prendre en compte le patrimoine protégé, identifier et valoriser le patrimoine local tout en renforçant la qualité urbaine entre les quartiers.

Certaines villes sont dotées d'outils de protection : les Monuments Historiques avec un périmètre de visibilité de 500m autour, les sites inscrits ou classés, un patrimoine labélisé selon les réseaux (Ville d'Art et d'Histoire, Petites Cités de Caractère...) ou alors à une échelle mondiale type classement Unesco.

Néanmoins, ces outils dépendent de critères et d'une validation ne dépendant pas uniquement de la collectivité. Pour cela, la loi relative à la liberté de création, l'architecture et du patrimoine du 7 juillet 2016 a permis la création des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Les SPR sont des villes, villages ou quartiers dont la mise en valeur présente un intérêt public au point de vue historique, architectural et paysager. Le périmètre du SPR est défini librement par la collectivité.

# CONCOURS INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

## SESSION 2019

Ce dispositif permet d'identifier les enjeux patrimoniaux dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :

- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) inscrit au PLV. Il couvre un SPR et est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'État y apporte un soutien technique et financier ;
- le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Plus complet que la PSMV, il a le caractère de servitude publique sous la compétence de la collectivité dotée d'un PLU. Il comprend un rapport et un règlement (prescriptions, règles, périmètre, documents graphiques). Il fait l'objet d'une enquête publique et annexée au PLV. Le PVAP permet un travail plus approfondi que le PSMV, plus détaillé et plus approprié pour les habitants.

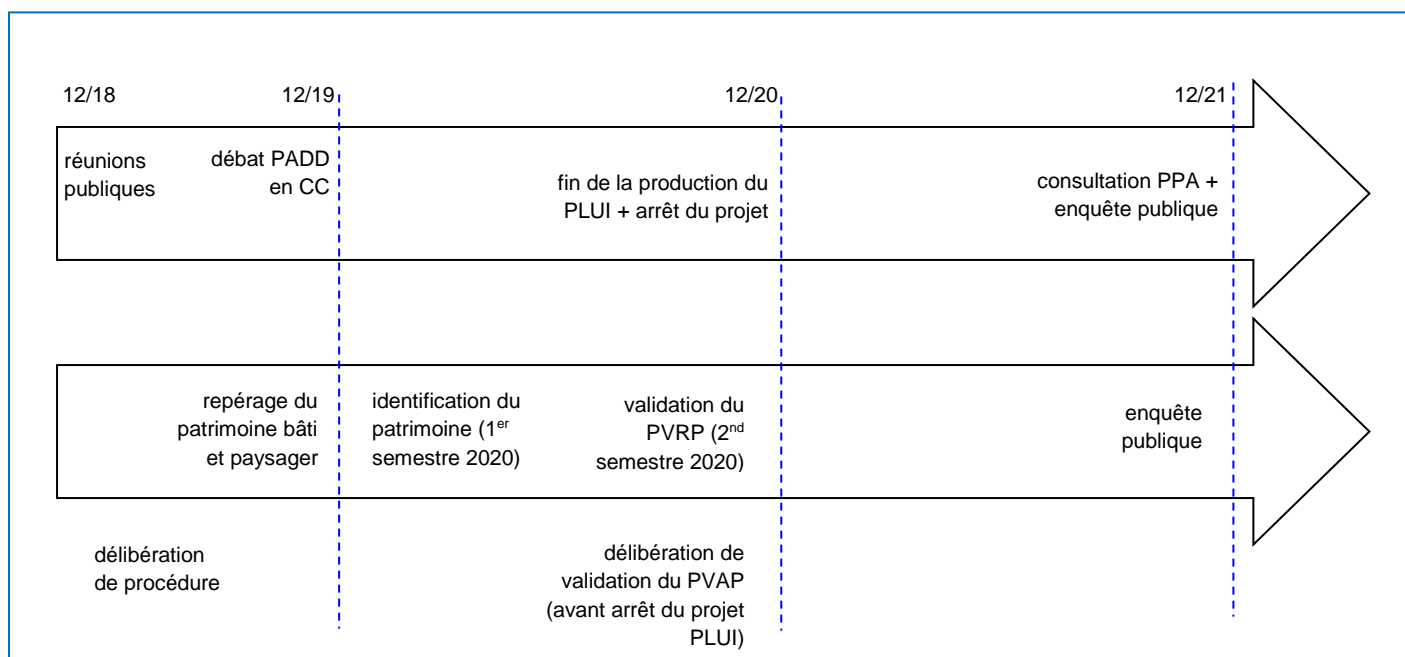
b) voir plan 3 en annexe

c) L'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est un document annexé au PLU.

La Communauté d'Ingéco a pris la compétence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La définition des objectifs et les modalités de concertation ont eu lieu fin 2018 lors de la mise en révision.

Parallèlement à cette concertation, des réunions publiques ont eu lieu dans chaque commune de la Communauté d'Agglomération d'Ingéco. La commune d'Ingéville a d'ailleurs participé à 12 séances de travail en 2018. Un débat en Conseil Communautaire sur les orientations générales du PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) est prévu fin 2019.

L'objectif d'annexer un éventuel PVAP doit être validé avant la fin de l'année 2020. Le schéma illustre la procédure.



### QUESTION 3

a) La ville d'Ingéville est soumise à une forte pression immobilière

La morphologie urbaine est le résultat aujourd'hui d'un manque de maîtrise architecturale et foncière de la collectivité. Ceci se traduit par un renouvellement urbain peu harmonieux, situé dans tous les quartiers de la ville, en démolition / reconstruction, en dent creuse ou en friche industrielle.

Pour agir à court terme sur la ville qualitative sensibilisant la promotion privée et publique sur le patrimoine bâti de la commune. Pour cela, il est possible de définir la notion du patrimoine protégé dans les outils réglementaires d'urbanisme. Lorsque le PLUI d'Ingéco sera approuvé en annexe le PVAP d'Ingéville, les certificats d'urbanisme mentionnant les parcelles et bâtiments concernés comme protégés par l'indice P. Le règlement mentionne le zonage et indiquera le patrimoine « à

prendre en compte » et avec quelles prescriptions. Il sera nécessaire d'en informer les promoteurs une fois le PVAP en procédure et insister sur la notion d'intérêt public pour éviter une forte pression des professionnels de l'immobilier dans les premiers mois suivants le lancement du diagnostic.

b) Pour accompagner les futurs situés dans le PVAP, il est nécessaire de produire une charte d'engagement pour la qualité architecturale.

En voici le projet :

« La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture définit l'architecture de qualité comme un enjeu national. Cet enjeu s'inscrit dans un processus de développement durable qui vise à favoriser une architecture aux modes de vie des citoyens, et donc à leur environnement. Cet enjeu vise également à produire ou à rénover des projets urbains et paysagers en harmonie avec leur environnement.

Les fondamentaux de la qualité architecturale sont en lien avec la transition écologique et doivent permettre à tout projet de répondre aux notions suivantes :

- \* l'opportunité, c'est-à-dire justifier le projet et son utilité aux usages et aux usagers ;
- \* la localité, c'est-à-dire prendre en compte le contexte local à travers le choix des matériaux et techniques ;
- \* la spécificité, c'est-à-dire concevoir le projet adapté aux besoins spécifiques ;
- \* l'adaptabilité, c'est-à-dire prendre en considération les usages et les usagers en amont du projet pour définir la conception des espaces et des besoins futurs ;
- \* la sobriété, c'est-à-dire trouver des solutions adaptées pour réduire la consommation d'énergie ;
- \* la solidité, c'est-à-dire choisir des matériaux de construction garantissant une pérennité et anticipant les entretiens futurs ;
- \* la beauté, c'est-à-dire créer une ambiance architecturale jouant sur les formes et les couleurs tout en respectant son environnement.

Pour accompagner chaque partenaire du projet, la collectivité a nommé un architecte conseil. Ce service public garantit la bonne conduite du projet et de son respect réglementaire. Pour chaque projet, l'architecte conseil accompagne le porteur à chaque étape :

\* avant le lancement de l'opération :

1. sensibilisation à la qualité architecturale avec visite sur site
2. planification urbaine et présentation des classements d'urbanisme au porteur du projet
3. aide à la décision pour évaluer la pertinence du projet, ses difficultés éventuelles et ses contraintes si besoin

\* la porteur de projet qui porte la maîtrise d'ouvrage, décide de lancer le projet : différents projets sont possibles, en neuf ou en réhabilitation, à condition de respecter les documents de planification en vigueur

\* pendant la réalisation de l'opération :

1. la pré-programmation, pour évaluer la faisabilité technique et financière du programme
2. la programmation pour affiner le programme et organiser la maîtrise d'ouvrage
3. la conception pour designer la maîtrise d'ouvrage
4. la réalisation pour piloter l'exécution des travaux
5. la vie de l'ouvrage pour gérer le bâtiment et son utilisation quotidienne

Chaque projet programmé fera l'objet d'une présentation en Commission d'Urbanisme et en Commission Culturelle pour avis avant la validation du permis de construire

c) Il est aujourd'hui nécessaire que tout maître d'ouvrage puisse faire appel à un conseil architectural

Cette prestation garantit la faisabilité technique et réglementaire du projet. EN France, il existe de nombreux conseils architecturaux pour accompagner les collectivités et notamment les communes : les architectes conseils privés, les agences d'urbanisme, le service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP), qui est un service déconcentré du Ministère de la Culture, et les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) qui apportent conseils et aides aux particuliers également.

Ainsi, si la commune d'Ingéville souhaite recruter les services d'un architecte conseil par le biais d'une procédure de marchés publics, les propositions d'offres peuvent émaner d'architectes privés comme d'architectes en structures publiques.

La procédure est réglementée par le Code des Marchés Publics, selon les étapes suivantes :

1. le service urbanisme en lien avec le service marchés publics de la ville rédige un cahier des charges techniques particulières indiquant et détaillant les prestations de services souhaitées par la collectivité en matière de conseil architectural. Le CCTP fixe également la durée et le prix maximum souhaité
2. le cahier des charges techniques particulières fait ensuite l'objet d'une diffusion d'une offre de marché sur différents supports (Bulletin Officiel des Marchés Publics, plateforme de téléchargement, site internet et presse). Un envoi direct de l'offre auprès des prestataires susceptibles de répondre est également possible selon le prix de l'offre.
3. après la date butoir de consultation et de réponses possibles, le service des marchés publics clôturera la diffusion de l'offre. Un rapport sera adressé au service urbanisme informant du nombre d'offres réceptionnées dans les délais. Le service urbanisme se chargera d'analyser les offres dans un rapport comparant les prix et prestations des candidats.
4. après l'analyse des offres, un classement sera établi par le service urbanisme. Ce rapport sera présenté en Commission d'appels d'offres, regroupant des élus municipaux pour désigner le candidat retenu
5. le candidat retenu en CAO signera le contrat valant acte d'engagement pour commencer sa prestation.

Les missions des prestataires en conseil architectural figurent dans le projet de charte d'engagement pour la qualité architecturale. Il est tout de même rappelé que son rôle est d'accompagner dès en amont du projet tout maître d'ouvrage pour informer, orienter et conseiller sur la qualité architecturale du projet.

#### QUESTION 4

La réalisation d'un nouvel outil de protection architecturale (PVAP) en lien avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération d'Ingéco va demander la mise à jour du projet de service.

Le service urbanisme regroupe aujourd'hui quatre dispositifs, dont deux unités habitat et instruction ADS, un responsable foncier et une chargée de missions transversales sur le PLUI et l'observatoire, soit 11 agents municipaux.

Dans l'impulsion des nouvelles politiques, le service doit être réorganisé :

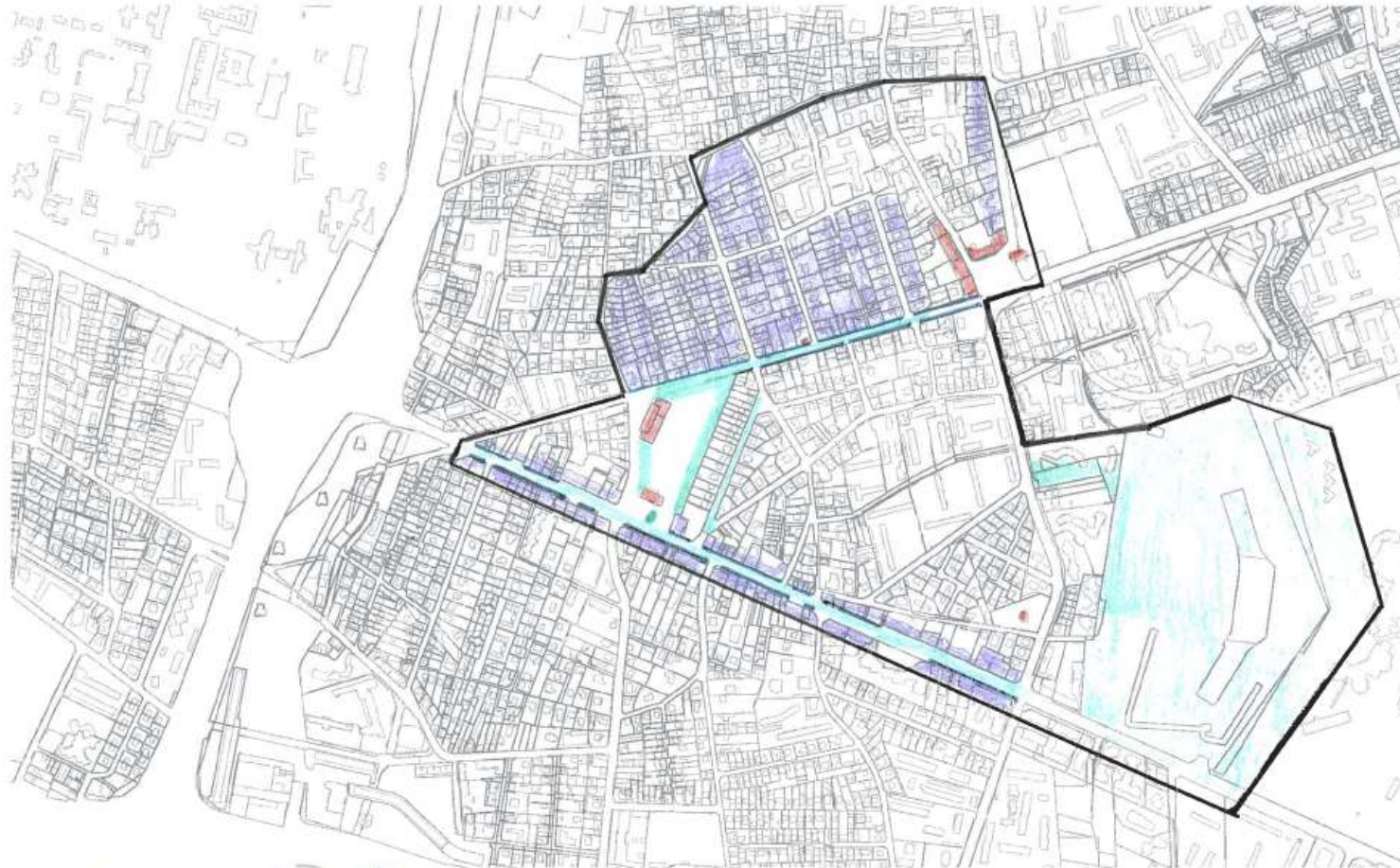
- la chargée de missions transversales deviendra la référente en matière de PLUI pour le compte de la Communauté d'Agglomération Ingéco à plein temps. Elle sera néanmoins la référente PLUI pour les sujets concernant Ingéville.
- un poste « chargé de missions PVAP » sera créé pour suivre l'ensemble des projets situés dans le périmètre de protection architecturale. CE poste intégrera l'unité instruction et sera en lien avec l'architecte conseil retenu par la ville après CAO.
- les travaux liés à l'observatoire intégreront le champ de mission du responsable foncier. L'animation de ce dispositif sera externalisée auprès d'un prestataire public ou privé (lettres de l'observatoire, actualisation des données...)






Enfin, dans une démarche de mutualisation avec Ingéco, il sera souhaité une réflexion plus globale sur une instruction des autorisations de droits aux sols à l'échelle communautaire par le service compétent de la ville, qui sera renforcé en effectifs (deux équivalents temps-plein).



PLAN 3

« Fond de plan » - INGEVILLE - 2019 - échelle au 1/7 500<sup>ème</sup>



-  Périmètre de protection patrimoniale dit PVAP
-  Bâtiments remarquables
-  Espaces bâtis protégés
-  Espaces paysagers protégés
-  Alignements à maintenir

2 exemplaires dont 1 est à rendre avec la copie.