

EXAMEN INGÉNIEUR – ALINÉA 1 - 2024

SPÉCIALITÉ « URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES » OPTION « URBANISME »

ÉPREUVE DE PROJET

NOTE OBTENUE : 16.50 / 20

INGEVILLE, le 13/06/2024.

Note à l'attention du Directeur de l'urbanisme
et de l'aménagement

Objet : Renouvellement Urbain du Site Hyperconso

Question 1 :

Le coup de frein porté par la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols soulève la question de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Le site hyperconso offre une opportunité exceptionnelle au cœur de l'agglomération pour repenser, créer un quartier pour les familles en y intégrant les composants telles que les logements, le commerce et les équipements ou autres services.

Aussi, sa proximité de Jolilac permettrait de reconnecter les quartiers alentours à l'espace naturel, aujourd'hui mis à distance du fait de la présence de la grande surface et de ses stationnements.

Les enjeux d'une telle opération sont d'ordre sociaux, environnementaux et économiques. Ils devront être intégrés au programme du projet.

1. Les Enjeux du projet

Les quelques 14 hectares partiellement libérés, ou du moins qui seront réaménagés, sont l'occasion de créer des logements, de reconnecter les quartiers à Jolilac, espace naturel prisé. C'est également l'occasion de repenser l'espace public, en concertation avec les habitants. Une démarche qui se voudra participative tenant compte des attentes de chacun (lieux de vie, modes de transport. Le projet constitue en cela un enjeu social.

L'enjeu environnemental réside en la « mot illisible » des rives ouest de Jolilac, de réinstaller un corridor affirmant et renforçant la trame verte et bleue de l'agglomération. L'enjeu environnemental se loge également dans la conception du quartier qui se voudra vertueux afin de répondre aux enjeux de la transition climatique =renaturation du site, création d'îlots de fraîcheur, bâtiments « mot illisible » climatiques.

Enfin l'enjeu économique est partagé entre la collectivité et les partenaires, privés en particulier l'enseigne commerciale qui ne répond plus aux manières de consommer des habitants.

La collectivité voit en ce terrain l'occasion de mixer les facteurs économiques : commerces, bureaux, équipements aux bénéfices des futurs occupants du quartier mais aussi des habitants de l'agglomération dans sa totalité.

2. Le Programme

En terme de programmation, l'enseigne compte réduire sa surface et la porter à environ 105 000 m² ce qui laisse une opportunité foncière d'environ 12.5 Ha pour le reste du quartier.

Au regard de sa localisation à proximité de Jolilac et la volonté que le projet doit porter, une large place sera attribuée à des espaces verts, écrin d'un cache de vie de qualité, propre à la suite de ses occupants. Aussi, les espaces publics en général devront contribuer à la composition d'un paysage soigné et apaisé en terme de mobilités.

Sur la base de ce postulat, ne se sont pas loin de 1000 logements qui pourront sortir de terre composés de bâtiments collectifs et intermédiaires, délaissant la maison individuelle pour plus de densité et « mot illisible » de consommation « mot illisible ».

Fort de sa desserte en transport en commun et « mot illisible », des activités tertiaires accompagneront le programme aux travers de programmes mixtes qui au fil des années ont montré qu'ils contribuaient au succès du renouvellement urbain.

Un montage opérationnel adapté conjugué à un partenariat public privé accompagnant cette mutation. En compatibilité avec l'OAP de ce secteur, un plan joint exprime graphiquement les principales « mot illisible » que pourrait prendre le projet.

Question 2 :

- a) Le temps de l'urbanisme est long. Malgré la volonté d'engager des travaux dans les meilleurs délais, la procédure de zone d'aménagement concerté semble pourtant la plus judicieuse au regard de la maîtrise foncière et des aménagements conséquents qu'« mot illisible » la création d'un tel quartier.

Il est à noter que la proximité de Jolilac et la superficie du secteur impliquent une nécessaire évaluation environnementale qui elle aussi prend du temps.

En voici les grands principes qui devront être communiqués à la population au fil du projet :

- Délibération engageant la collectivité dans une procédure de ZAC
- Études préliminaires permettant d'établir un plan guide
- Validation du plan guide et engagement de l'étude d'impact nécessaire au dossier de création de ZAC
- Mise en compatibilité de l'OAP
- Création de la ZAC et concession à un aménageur
- Recrutement d'une Maitrise d'Œuvre Urbain
- Réalisation de la ZAC

Les points clefs sont le respect des procédures conduisant à un avis favorable de la MRAE dans le cadre de l'évaluation environnementale. Il faut compter au moins un an d'étude (lié au diagnostic faune/flore 4 saisons) et la concertation tout au long de la procédure. Aussi, au regard de l'ampleur de l'aménagement, une étude de sécurité publique peut-être nécessaire.

b) Une fois la procédure administrative terminée, l'opération débutera par une phase de démolition et remise en état des sols, voirie dépollution, au préalable un diagnostic aura permis d'établir quels matériaux pourront être recyclés dans le cadre de l'aménagement.

La démolition partielle de hyperconso et de ses stationnements ne peuvent entraîner l'arrêt de cette activité. Il peut être considéré que le lot au sud de l'opération soit détaché du périmètre d'étude afin de concevoir l'immeuble et y déménager l'activité avant la démolition.

La maîtrise d'œuvre urbaine composera les espaces publics, dessinant peu à peu les différentes tranches de l'opération.

Question 3 :

Les principes de l'économie circulaire participent à la création d'un projet vertueux en terme environnemental.

-le réemploi des matériaux sur site ou dans un périmètre limité permet par exemple d'agir sur le bilan carbone de l'opération.

Celui-ci constitue un curseur permettant de dégager des financements auprès de l'état.

-l'écoconception du projet (espaces publics, bâtiments) permet de limiter les impacts du projet sur son environnement.

-le recyclage des matériaux vise à limiter les approvisionnements du chantier.

Cela induit inexorablement une économie sur les coûts d'énergie. Si la phase chantier de l'opération constitue un élément fort de l'économie circulaire, celle-ci doit aussi trouver un écho dans la vie du quartier.

Ainsi, à travers des recycleries, le compostage, la revalorisation des déchets domestiques et des déchets verts des espaces publics ou privés se sont tous les acteurs de la ville qui doivent se mettre en ordre de marche et contribuer à une démarche éco-responsable.

Question 4 :

a) La gouvernance proposée s'inscrit dans une démarche en mode projet : un chef de projet coordonne, arbitre et mène le projet en associant à sa réflexion les acteurs et partenaires. S'en suit la mise en place d'un comité de pilotage : composé des élus, des partenaires privés, de la chambre du commerce et de l'industrie. C'est l'organe décisionnel qui valide chaque étape du projet.

Un comité technique permettra à l'ensemble des services techniques de mener à bien le projet et seront associés les bailleurs sociaux, les acteurs économiques locaux.

Le comité technique oriente les choix d'aménagement issus des différentes contraintes économiques, environnementales et sociales, propose des scénarios et aide à la décision validée par le comité de pilotage.

Un comité de suivi peut également être mis en place afin de coordonner et mettre en cohérence les différentes phases du projet. Il contribue à une avancée linéaire du projet « mot illisible » des points intermédiaires entre chaque préparation des comités de pilotage et comités techniques.

b) Dans le cadre de la concertation, réglementaire et facultative, la participation des habitants et des acteurs locaux est un élément clef de la réussite d'un projet.

Les temps d'échanges, les ateliers, la cogestion ou encore la consultation en ligne sont des exemples types de ce qui peut être mis en place dans le cadre d'un urbanisme participatif.

La prise de conscience des contraintes de chacun permet de mieux cerner les problématiques rencontrées dans l'élaboration d'un cahier de recommandations préalables des modalités innovantes d'association des habitants peuvent être animées.

Il peut par exemple, à partir de maquettes, être défini des gabarits de bâtiment. L'utilisation de brique, assemblées entre elles permettant de se représenter les volumes des futurs îlots.

Un nombre prédéterminé de briques aux couleurs correspondantes aux différentes composantes de la programmation sont agencées.

En découle, des hauteurs, des densités qui pourront être précisées dans un cahier de recommandation.

De simples promenades, avant la définition du plan de masse de l'opération permettent de collecter le ressenti des habitants. A un stade plus avancés, il peut leur être donné la possibilité de s'approprier des usages, des cheminements en reconstituant des portions d'espace public. Cela peut révéler des faiblesses d'accessibilité de certains îlots, éviter des ressentis d'insécurité.

Des projections de films interactifs sont également d'excellent moyens de simulation du futur quartier. Ils permettent des déplacements à l'échelle du « mot illisible », de jour comme de nuit ou à différentes saisons. On peut y jouer avec la texture et la couleur des bâtiments qui là aussi pourront faire l'objet de recommandation.

Enfin, la mise en place d'un urbanisme transitoire permet à la population et au futur occupant de s'approprier le projet = restructuration de bâtiments conservés, création de tiers-lieux, manifestations culturelles ou encore l'établissement d'une maison du projet permettent de recueillir soit ponctuellement, soit sur la durée les observations ou critiques qui peuvent nourrir les cahiers de recommandation.

Il est de plus en plus constaté que l'implication des acteurs d'un futur immeuble, d'une future rue, d'une future place ou d'un futur quartier permettent d'agrémenter les études des différentes perceptions de chacun.

Elles peuvent également grâce à plus de compréhension limiter les recours qui ralentissent l'avancée des projets.