

**Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires  
Ministère de la Culture**

**Concours externe et interne de catégorie A  
pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'État, session 2023**

**23-MC-AUE-AC-ECRIT-P**

**Épreuve écrite d'admissibilité N°2**

Analyse critique d'un projet d'architecture ou d'aménagement avec contre-proposition à partir d'un projet d'architecture ou d'aménagement. Dans une position institutionnelle donnée, les candidats devront faire l'analyse critique du projet et présenter les corrections ou contre-propositions correspondantes. Cette épreuve a pour objet de mesurer les connaissances architecturales, urbaines et paysagères des candidats, leur capacité d'analyse et de synthèse d'un projet et de ses enjeux dans un contexte institutionnel et juridique donné, leur jugement, la qualité de leur diagnostic, leur aptitude à expliquer et motiver leur point de vue.

**Durée de l'épreuve : 4 heures**

**Note éliminatoire : < 5/20**

**Coefficient : 5**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET**

- L'usage de la calculatrice, d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Le candidat ne doit faire apparaître aucun signe distinctif dans sa copie, ni son nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront par conséquent pas l'objet d'une correction.

**Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.**

**Ce document comporte 31 pages au total :**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Page de garde   |                    |
| - Sujet   | pages 2/31 et 3/31 |
| - Annexe 1 : le bilan de la concertation                | page 4/31          |
| - Annexe 2 : extrait article Journal « Actu 76 » - 2019 | page 5/31          |
| - Annexe 3 : une annexe graphique format A3             | pages 6/31 à 31/31 |

**Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires**  
**Ministère de la Culture**

**Concours externe, interne et examen professionnel de catégorie A**  
**pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'État, session 2023**

**SUJET**

**Requalification de l'îlot des Pépinières,**  
**Quartier Saint-Clément**  
**Commune de Rouen - Département de la Seine-Maritime**

Nota : le présent sujet est totalement fictif. Pour les besoins de l'exercice, certaines données ne correspondent pas à la réalité ni à l'état actuel du site. Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui y sont jointes.

● **Contexte géographique et historique**

Préfecture de la Seine Maritime et chef-lieu de la région Normandie, Rouen compte 112 000 habitants. Elle est aussi la ville centre de la métropole Rouen-Normandie totalisant 495 000 habitants. Traversée par la Seine, ses deux rives sont reliées par six ponts routiers et un pont ferroviaire.

Riche d'une histoire séculaire durant laquelle gallo-romains, vikings et anglais ont forgé son identité, la ville est toujours un port très dynamique. Son riche tissu industriel s'inscrit dans la continuité des nombreuses manufactures drapières ayant participé à sa richesse dès le Moyen-Âge. Longtemps cantonnée sur la rive droite, la ville s'est progressivement développée sur la rive gauche à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Très marquée par les bombardements alliés de la Semaine rouge de 1944, Rouen a été partiellement reconstruite.

● **Le quartier actuel et son contexte**

Le quartier des Pépinières est situé sur la rive gauche de la ville de Rouen au sein du quartier Saint-Clément. Bordé par l'Avenue de la Libération et la rue Saint-Julien (centralité commerçante et de vie du quartier), le site est situé à proximité immédiate de la ligne de métro, de la ligne de bus T4 et du Jardin des plantes.

Le groupe d'immeubles dit « *Les Pépinières* », propriété de l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.), Rouen Habitat, était constitué à l'origine d'un ensemble d'immeubles dits « *Verre et Acier* » regroupant 700 logements. Ces immeubles sont aujourd'hui vides d'occupants à la suite de la procédure de relogement engagée en 2014 et achevée en 2018. Au regard de la dégradation importante des immeubles, des coûts élevés en termes d'entretien et surtout de questions de sécurité liées aux risques d'incendie, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat a décidé de se séparer de cette propriété foncière afin qu'une démolition de l'ensemble des bâtiments soit effectuée dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain du quartier. Une partie du foncier est conservée par l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) pour développer une offre locative sociale.

● **Le projet d'aménagement et ses ambitions**

Le projet s'inscrit dans l'ambition d'un nouveau quartier de ville, avec une programmation résidentielle variée sur un socle tertiaire à rez-de-chaussée comprenant des services et activités de proximité. Sont envisagés : une crèche, une maison médicale, un restaurant et un atelier de réparation de vélos. Ce programme permet de développer une offre de logements diversifiée donnant sur un vaste jardin central.

Les logements proposés visent à couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des Rouennais : des salariés des entreprises de la métropole et des personnes souhaitant s'implanter sur ce territoire dynamique. Pour ce faire, une offre de 600 logements est proposée comprenant quelques maisons de ville, des logements

intermédiaires mais aussi des logements collectifs, tournés vers les besoins des familles, en complément des 175 logements sociaux construits par le bailleur Rouen Habitat à proximité.

Sur cet ensemble immobilier de l'ordre de 2,9 ha, le projet porte les objectifs suivants :

- Rendre possible le renouvellement urbain d'un ensemble immobilier inoccupé, constituant aujourd'hui une friche urbaine ;
- Développer une programmation immobilière mixte à dominante résidentielle, s'insérant dans la vie de quartier et répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé le 16 décembre 2020 par la Métropole Rouen Normandie ;
- Permettre la perméabilité de l'îlot, présentant aujourd'hui une enclave, par le développement d'espaces ouverts végétalisés et de liaisons pour les mobilités actives (piétonnes et cyclables).

● **Définition des enjeux du site**

**Les enjeux écologiques**

Un diagnostic écologique a été réalisé par une équipe d'écologues afin de mettre en évidence les enjeux écologiques à intégrer dans le projet. Une vingtaine d'arbres a été identifiée sur la parcelle. Le bosquet d'arbres au centre du site composé de charmes et d'érables pourpres représente un élément particulièrement remarquable du patrimoine arboré existant. L'alignement de platanes le long de la rue Gessard ainsi que le jeune séquoia géant présentent également un potentiel de développement intéressant. De ce fait, ces arbres remarquables seront conservés par le projet. Le site étant aujourd'hui fermé, les anciennes pelouses de la parcelle sont devenues des prairies de fauches fortement propices à la biodiversité. Ce type d'habitat écologique sera recréé dans le projet d'aménagement.

**Les enjeux urbains**

Le contexte urbain de la rive gauche reflète un état transitoire entre un passé de faubourg industriel et des mutations urbaines vers de nouvelles centralités à l'échelle métropolitaine. Très bien connecté au centre-ville, le quartier des Pépinières offre également un cadre de vie résidentiel apaisé, avec de nombreux services de proximité : équipements scolaire, culturel et sportif, mais aussi de très nombreux commerces du quotidien. Le projet doit recoudre le tissu urbain environnant pour désenclaver le cœur du site et générer un espace public fédérateur et une mixité d'usages.

**Enjeux patrimoniaux**

Au regard de leur intérêt dans l'histoire des techniques de construction, les immeubles conçus par Marcel Lods ont été labellisés par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Normandie au titre de « *l'architecture contemporaine remarquable (ACR)* ».

Les sept plots restants constituent en effet le témoignage d'un mode de production de logements tout à fait expérimental pour l'époque. Il s'agissait de démontrer les capacités induites par la préfabrication maximale en mettant en avant la rationalisation du processus de construction. Cette technique était basée sur le principe de production d'éléments légers et modulés fabriqués en grande série, leur assemblage transformant alors le chantier en un simple atelier de montage rapide.

● **Le programme prévu sur le site**

- Environ 39 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers (SDP) de logements en accession (600 logements) ;
- Environ 12 261 m<sup>2</sup> de SDP de logements collectifs sociaux (175 logements) ;
- Environ 1 450 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

● **Le cadre de la concertation publique**

La procédure facultative de concertation préalable au dépôt d'un permis de construire a été introduite à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, complété par l'article 170 de la loi ALUR du 24 mars 2014. Elle permet de rendre effective la possibilité d'adapter le projet, avant le dépôt de la demande de permis, au vu des propositions et observations formulées par le public dans le cadre de la concertation.

En l'espèce, le projet de renouvellement urbain « Jardin des Pépinières » porté par une société privée est soumis à permis d'aménager et entre dans le champ d'application de l'article L. 300-2.

Facultative, cette concertation est ainsi réalisée à l'initiative du maire, en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'aménager, en accord et de concert avec le porteur de projet en tant qu'aménageur / maître d'ouvrage du projet d'aménagement.

A l'issue de la concertation, le maire établit le bilan de la concertation, de manière neutre et factuelle, sans faire de recommandations particulières. Ce bilan est transmis aux sociétés porteuses du projet afin qu'elles prennent en considération, le cas échéant, les observations et propositions du public ressortant du bilan. Le bilan de la concertation et la réponse seront joints au dossier de demande de permis.

## **Énoncé de l'épreuve**

Dans le cadre de la concertation qui a été organisée par la ville de Rouen, plusieurs associations ont interpellé le porteur de projet sur la préservation de l'histoire de ce quartier, de son architecture, mais aussi sur le programme de logements sociaux qui s'y développe.

Au regard de la nature de ce projet, de son rapport à la ville, de son traitement architectural et de ses possibles incidences sur le renouveau de la ville, le préfet de la Seine-Maritime vous demande de lui préparer une note circonstanciée de quelques pages (deux copies double, maximum, conseillées) destinée à préparer une prochaine rencontre avec le maire de Rouen sur ce dossier, notamment d'un point de vue architectural et urbain.

En fonction de l'option choisie lors de votre inscription (option patrimoine architectural, urbain et paysager, ou option urbanisme, aménagement), vous vous placerez en tant que responsable d'une unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ou en tant que responsable d'un service habitat et aménagement de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Seine-Maritime.

Pour la rédaction de votre note, vous vous baserez sur une analyse multicritères du contexte et sur une critique objective du projet, vous rédigerez celle-ci en présentant les atouts et les faiblesses d'une telle opération et vous présenterez les ajustements ou les contre-propositions correspondantes que vous pourrez illustrer de quelques schémas de principe.

Votre analyse portera notamment sur les thèmes suivants :

- la conservation de l'histoire du quartier ;
- l'insertion urbaine et le rapport à la ville ;
- les déplacements ;
- le traitement architectural ;
- la qualification des espaces publics.

### **Votre rapport veillera à respecter l'anonymat.**

Le candidat attachera la plus grande importance à la clarté, à la précision et à la concision de la rédaction. Si un candidat est amené à repérer ce qui peut lui sembler être une erreur d'énoncé, il le signalera sur sa copie et devra poursuivre sa composition en expliquant les raisons des initiatives qu'il a été amené à prendre.

Ce sujet comporte trois annexes :

- Annexe 1 : le bilan de la concertation
- Annexe 2 : extrait article Journal « *Actu 76* » - 2019
- Annexe 3 : une annexe graphique de 26 pages format A3.

## Annexe 1 : Bilan de la concertation

Les observations et propositions, recueillies dans le cadre de la concertation préalable, ont porté sur les thématiques suivantes :

### Ancrage du projet : préservation de « l'esprit village » et ouverture du quartier sur le reste de la ville

Lorsque les habitants évoquent leur quartier et la rive gauche, c'est avec un fort attachement. Pour beaucoup, le quartier se démarque par son « esprit village », un « petit cocon » « très humain », « où tout le monde se connaît ». Toutes ces particularités constituent l'identité de la rive gauche, en opposition à la rive droite dont « on n'a rien à envier ». C'est cette identité que les habitants souhaitent préserver dans le futur projet.

Ils attendent que le projet soit pensé globalement et qu'il ne reproduise pas le schéma des quartiers dortoirs, sans commerces, ni services aux alentours.

C'est à partir de la dichotomie entre la rive droite et la rive gauche que les habitants ont fait part de leur sentiment d'un quartier isolé du reste de la ville. La première raison tient à sa localisation et ses « frontières » : « il y a l'avenue de la Libération qui nous a bien coupés ».

Pour symboliser cette intégration du nouveau quartier au reste de la ville et dynamiser son attractivité, certains participants identifient notamment une solution : « créer un pont culturel entre les deux rives ». Les activités du Conservatoire de Rouen sont citées au rang de celles susceptibles de favoriser ce lien.

### Architecture et intégration urbaine

La concertation a permis de révéler l'attachement des habitants à la diversité architecturale de la rive gauche : on peut y trouver « des immeubles bourgeois, des immeubles sociaux, des petites maisonnettes, des grandes maisons ». Ils ne veulent pas de « grandes barres » comme dans d'autres quartiers de la rive gauche. Cette mixité de l'habitat doit donc être considérée comme « un modèle politique » à suivre. Il est demandé que le projet s'intègre à l'existant, qu'il s'agisse des hauteurs ou du choix des matériaux des futurs bâtiments. L'attente exprimée à plusieurs reprises est d'avoir une esthétique, du « beau », que les architectes se montrent « géniaux » et qu'ils utilisent des matériaux naturels.

Des questions ont été posées au sujet du gabarit des plus hauts immeubles du futur quartier.

L'inscription des Pépinières dans l'existant doit passer, selon les habitants, par un travail sur les transitions et le dialogue avec les rues environnantes.

Concernant les venelles, celles-ci doivent jouer un rôle de convivialité, de sociabilité mais aussi de corridor écologique.

### Programmation de logements et d'activités

Un certain nombre d'habitants ont exprimé leur regret d'une programmation aussi dense, le total de 775 logements leur paraissant important.

Une convivialité traduite en matière de programmation des rez-de-chaussée donnant sur le futur jardin est donc attendue. Dans la continuité de la rue Saint-Julien, il s'agit d'avoir une programmation commerciale et des services répondant aux besoins de proximité des habitants. Les principales activités citées sont : une maison médicale, des espaces de co-working, une librairie-presse... Qu'il s'agisse d'un café librairie, d'une médiathèque ou d'une ludothèque, il y a un souhait partagé d'avoir une offre qui favorise la rencontre et la mixité sociale et intergénérationnelle. De la même façon, on relève une demande récurrente de création d'espaces permettant des ateliers, de l'expression artistique, du bricolage, de la réparation. Les logiques de réemploi, d'économie circulaire sont aussi mentionnées.

En termes de lieux de référence, la création d'un espace multiculturel a été choisie par la majorité des habitants (55% d'entre eux dans les caméts de balades), juste avant la création de la micro-halle, d'une librairie, d'un atelier d'artisanat ou d'un espace de restauration.

### Aménagements et place de la nature

La nécessité de réintroduire la nature dans le quartier est considérée comme une condition d'acceptabilité du projet pour contrebalancer « cette bétonisation qui s'est faite au détriment du vert » et en vue d'un aménagement « humainement vivable ».

Si la nature est incontestablement un élément central de la parole des habitants, elle se traduit de manière différente en fonction des personnes et des éléments du projet. De nombreuses propositions ont été formulées : mise en place d'une ferme urbaine, de jardins ou de potagers partagés, d'arbres fruitiers, d'élevage d'insectes, de plantes exotiques... Ces suggestions ont toutes un objectif commun : créer un espace agréable qui invite à la rencontre et à la déambulation, qui laisse plus de place aux piétons mais aussi aux mobilités douces (vélo, roller, skate).

S'agissant de la prairie, la majorité des participants à la balade urbaine privilégie s'y asseoir et lire, mais également pique-niquer ou faire du sport.

L'amélioration du parvis de l'école est une demande formulée à plusieurs reprises.

### Place de la voiture et stationnement

Le choix d'un quartier piéton a plutôt recueilli l'adhésion mais a également soulevé des questions et des inquiétudes à plusieurs niveaux, quant à la place de la voiture et aux questions de stationnement.

Les habitants attendent pour l'essentiel que le projet réponde aux besoins des futurs arrivants et n'aggrave pas la situation actuelle vécue difficilement en matière de stationnement dans le quartier. Il a été noté une différence significative entre le nombre d'appartements et le nombre jugé insuffisant de places de parking dans le quartier. De nombreux habitants craignent que la situation empire avec les nouvelles constructions. Ils relèvent le coefficient de 0,8 place/logement qui conduira inévitablement selon eux à une capacité insuffisante de parkings en souterrain.

## Annexe 2 : Article Actu 76

Par Julien Bouteiller Publié le 20 fév. 2019

Dans le quartier Saint-Julien à Rouen, ces « *verre et acier* » sont encore debout pour un moment.

Dans le quartier Saint-Julien à Rouen, les Lods sont vides mais toujours debout. Et les riverains vont encore devoir patienter avant de voir revivre cette partie de leur quartier.



Dans le quartier Saint-Julien à Rouen (Seine-Maritime), des Lods, ces immeubles décriés, se dressent encore. (©JB/76actu)

La page des « *verre et acier* » n'est pas encore tournée à Rouen (Seine-Maritime). Ces immeubles des années 70 qu'on pouvait voir dans les Hauts de Rouen ou sur l'avenue Jean-Rondeaux n'ont pas tous disparu après le tragique incendie d'un de ces bâtiments qui a coûté la vie à deux fillettes en 2011. Ainsi, dans le quartier Saint-Julien, les vestiges des Pépinières, vidées récemment de leurs derniers habitants, se dressent encore. Mais pour combien de temps ?

« Ces immeubles étaient une erreur »

« Cela fait deux ou trois ans qu'on nous dit qu'ils vont les faire tomber mais ils sont encore là » soupire Virginie, une commerçante de la rue Saint-Julien. « C'est dommage parce que c'est vraiment pas beau à voir ces immeubles vides au milieu du quartier. » François, un habitant de longue date du quartier, est encore plus tranché : "On n'aurait jamais dû monter ces immeubles. Ils sont laids et on a bien vu qu'ils étaient dangereux".

En effet, outre le drame de la Grand Mare, les immeubles en verre et acier de l'architecte Marcel Lods ont fréquemment été la proie des flammes. En quarante ans, dans les 25 immeubles construits entre 1968 et 1970 par Marcel Lods sur les Hauts de Rouen, il y a eu neuf incendies, qui ont fait huit morts. Christine Rambaud, adjointe à l'urbanisme à la Ville de Rouen le concède sans ambiguïté, « ces immeubles étaient une erreur ».

Pourtant, ceux des Pépinières se dressent encore sur la rive gauche de Rouen, alors qu'en octobre 2017, dans *Paris-Normandie*, le bailleur Rouen Habitat espérait leur destruction en 2018. Seuls les deux qui avaient été touchés par des incendies ont été déconstruits.

« Ceux-là sont plus compliqués à faire tomber car ils sont bourrés d'amiante dans le flocage, et avec l'école juste à côté, ce n'est pas évident. La déconstruction est beaucoup plus longue et coûteuse que sur l'avenue Jean-Rondeaux », explique Frank Cohen-Solal, directeur du patrimoine de Rouen Habitat.

Mais grâce à un fonds friche de l'Établissement public foncier de Normandie, « on devrait pouvoir entamer la déconstruction dans le courant du mois de juin 2019 ».

### Et après ?

Et après, que va devenir ce terrain de trois hectares ? « J'ai entendu dire qu'ils allaient mettre des maisons individuelles » note Virginie, la commerçante de la rue Saint-Julien. En fait, le terrain n'a pas encore trouvé preneur. « Un certain nombre d'aménageurs s'y intéressent déjà », assure Franck Cohen-Solal<sup>1</sup>. Christine Rambaud<sup>2</sup>, fait la publicité du quartier. Il est dans une situation idéale : proche de la T4, du Jardin des plantes, du futur parc des Bruyères, avec des accès rapides à l'autoroute.

Rouen Habitat conservera en tout cas deux parcelles, dont celle de l'immeuble Centaurin, sur l'avenue de la Libération.

Il y a tout de même quelques certitudes sur ce que deviendront les Pépinières. « Dans le PLU, il n'y a pas d'obligation de refaire du logement social, là où on en a démolé », signale ainsi Christine Rambaud. « L'aménageur qui reprendra les Pépinières devra également réaliser un grand mail central de 12 mètres de large. » Enfin, le quartier comptera nettement moins de logements, 175 au lieu des plus de 500 qu'il comptait auparavant. « On peut aussi envisager des petits commerces, des activités, des bureaux... »



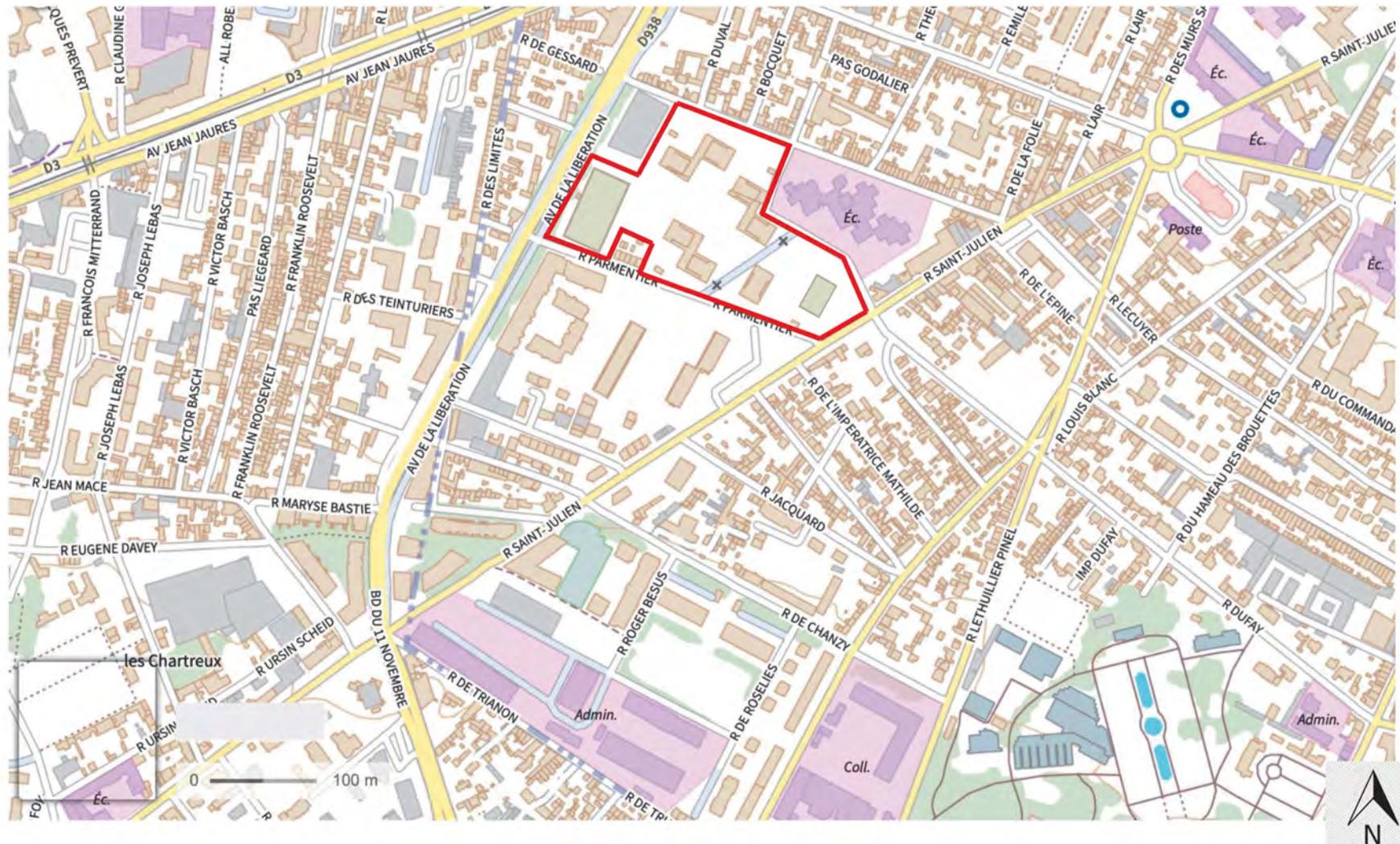
Alors que les Pépinières restent figées, le quartier Jean-Rondeaux où se dressaient autrefois des Lods poursuit sa mue. (©JB/76actu)

<sup>1</sup> Directeur du développement et du patrimoine chez ROUEN HABITAT,

<sup>2</sup> Conseillère générale socialiste du 5ème canton de Rouen, 1ère adjointe au maire de Rouen





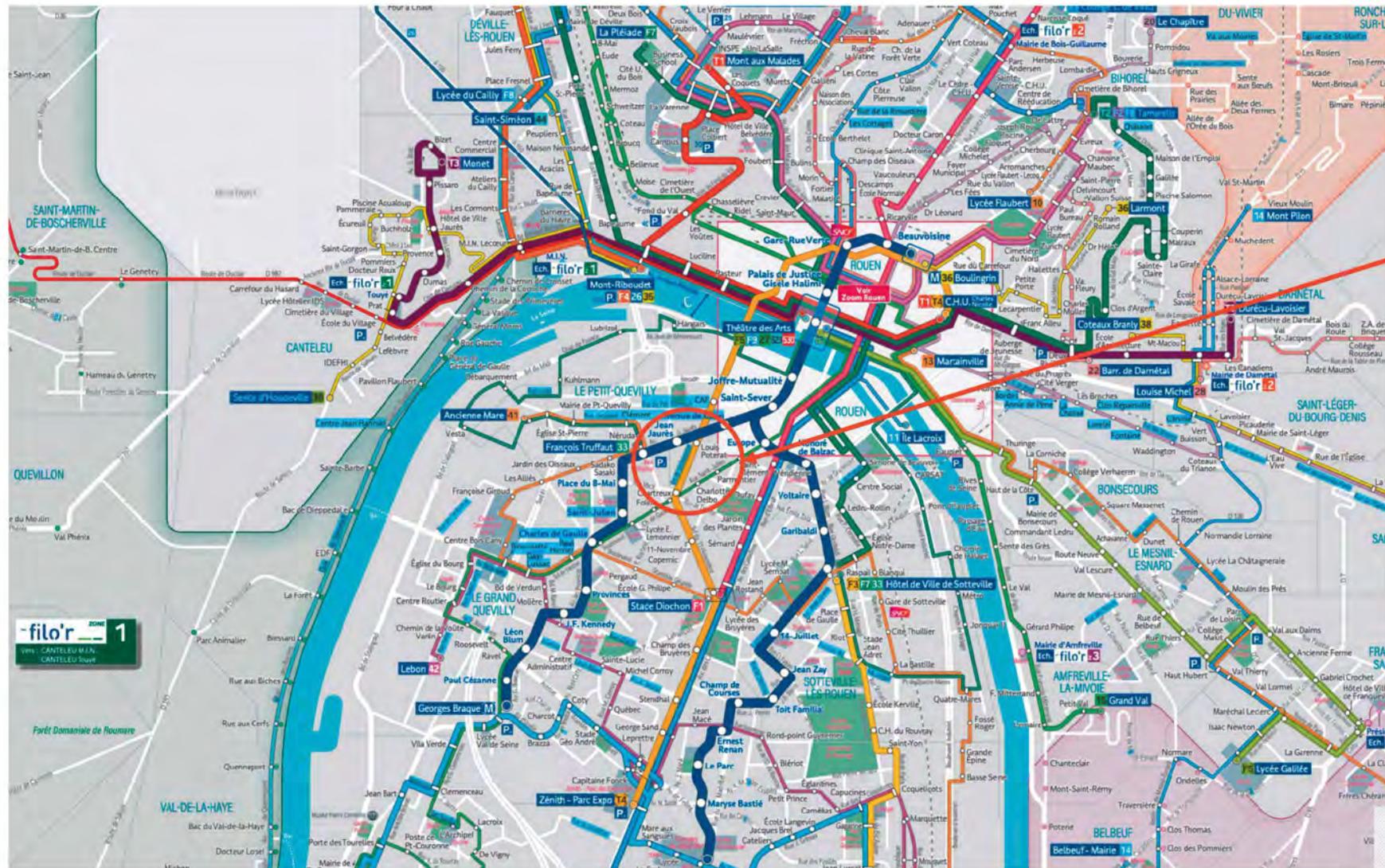


Épreuve n°2 : analyse critique d'un projet d'architecture ou d'aménagement avec contre proposition - Requalification de l'îlot des Pépinières Saint-Clément - Rouen

ANNEXE 3

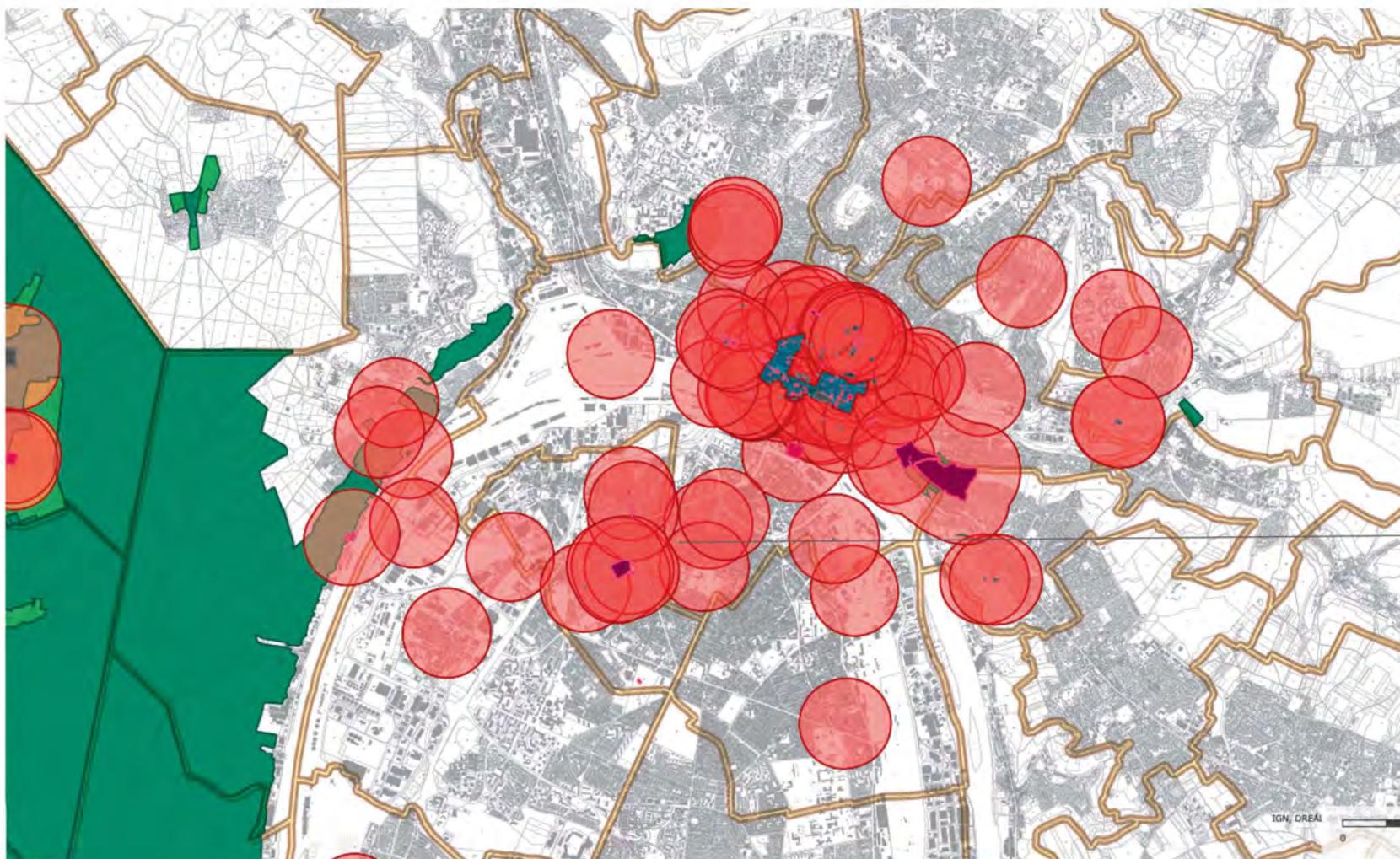
Plan des réseaux de transports en commun

Page 9 sur 31



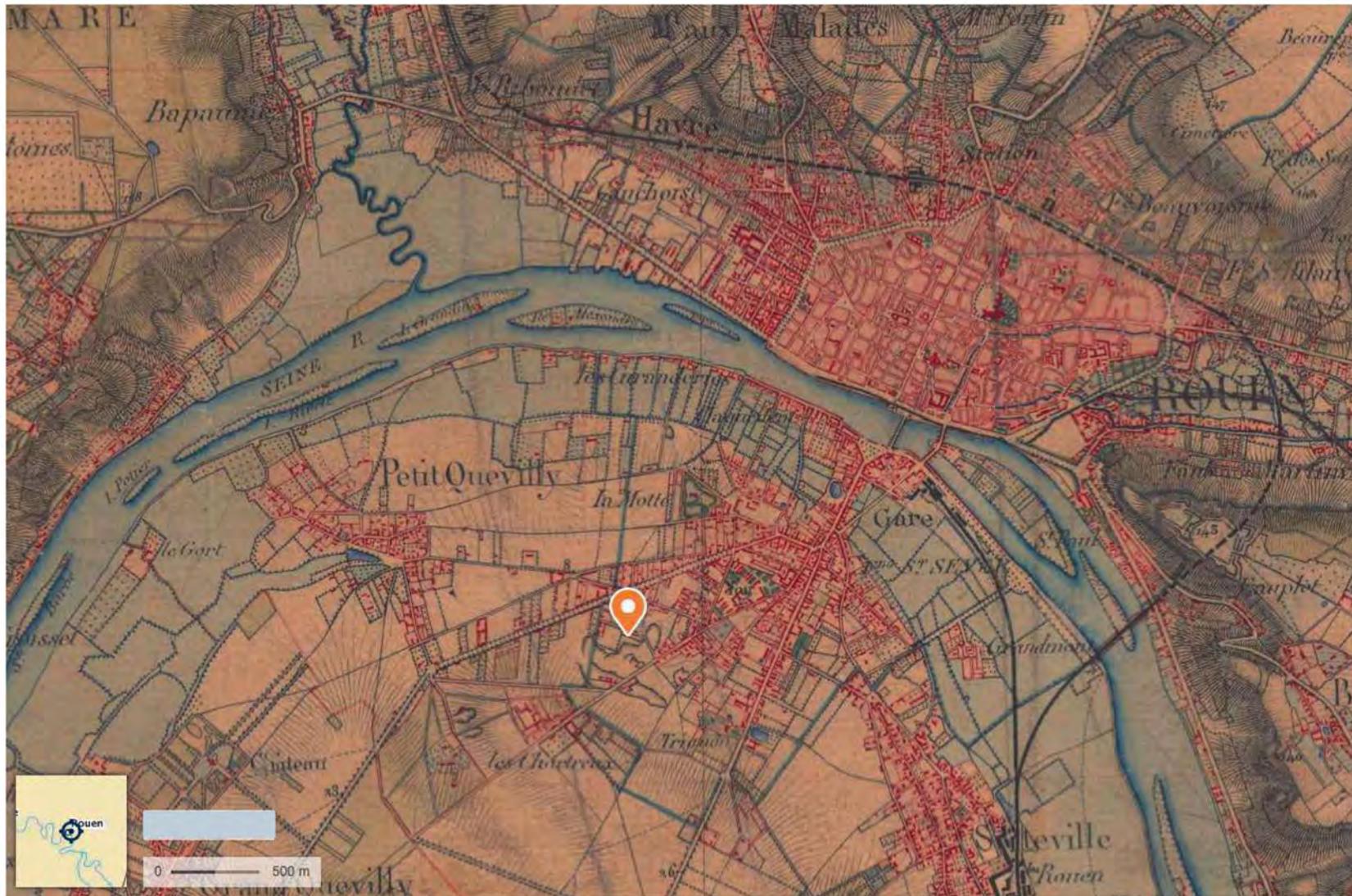
Site du projet





Site du projet







Construction en 1970



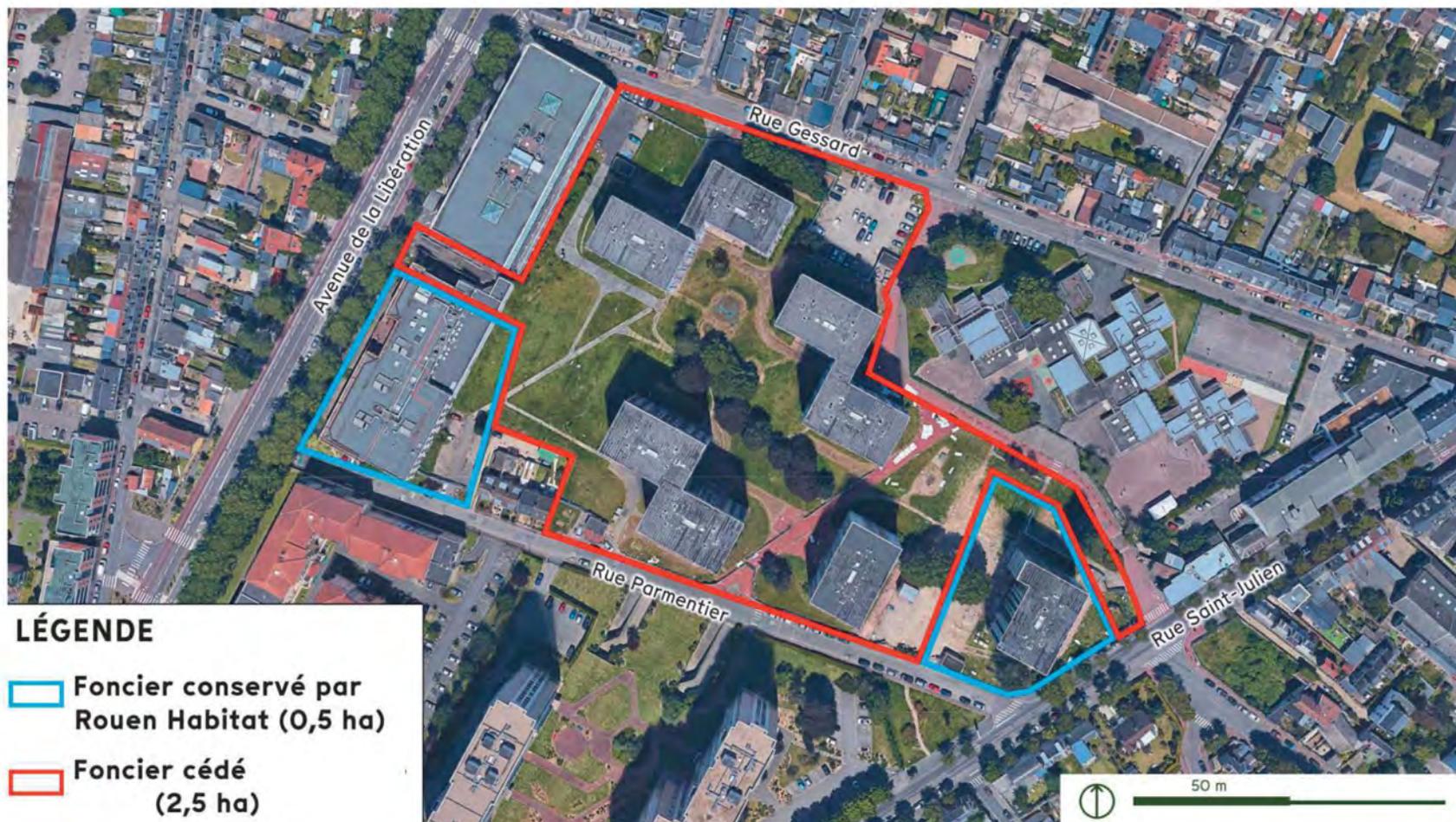
État en 2006

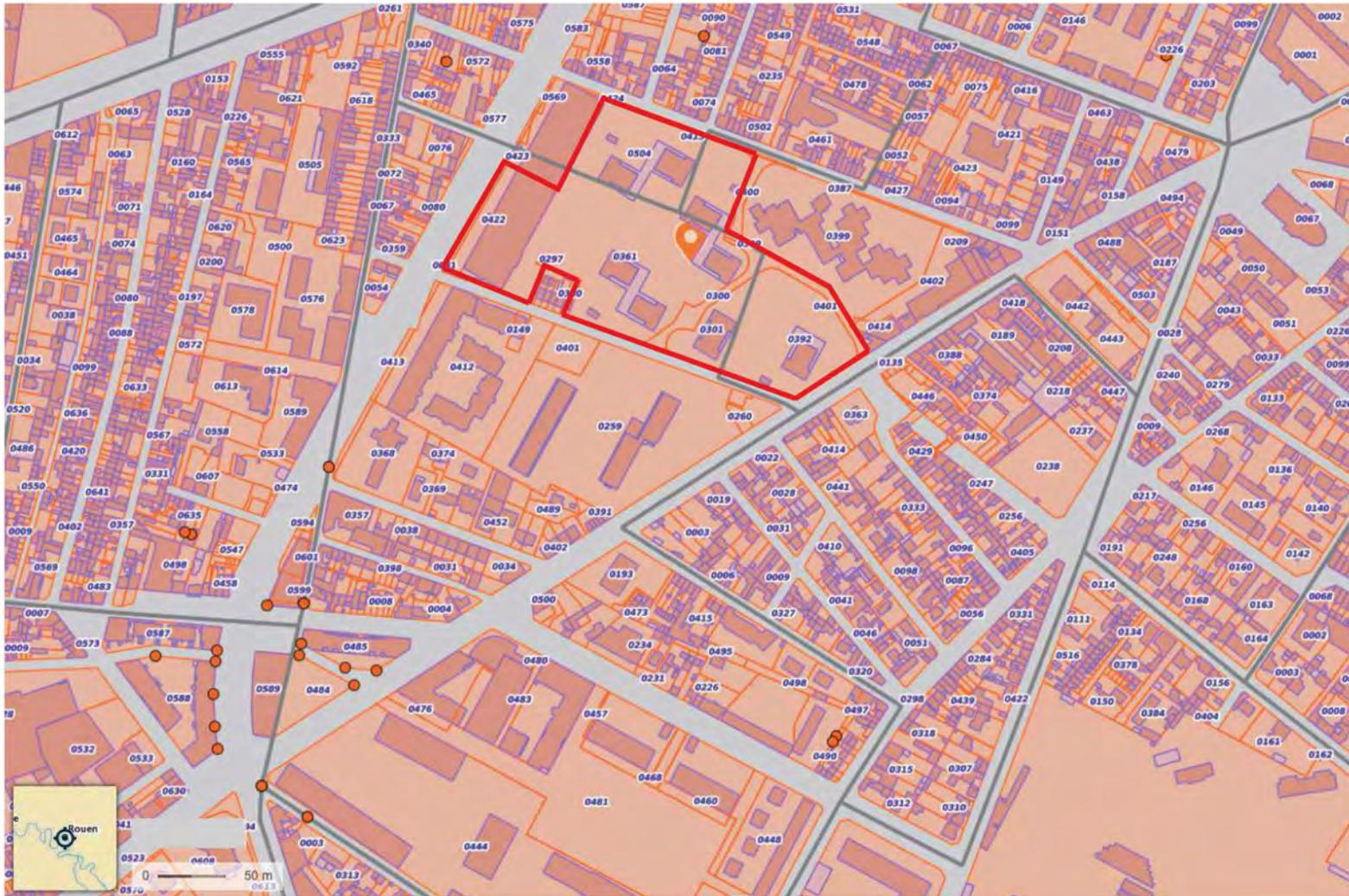


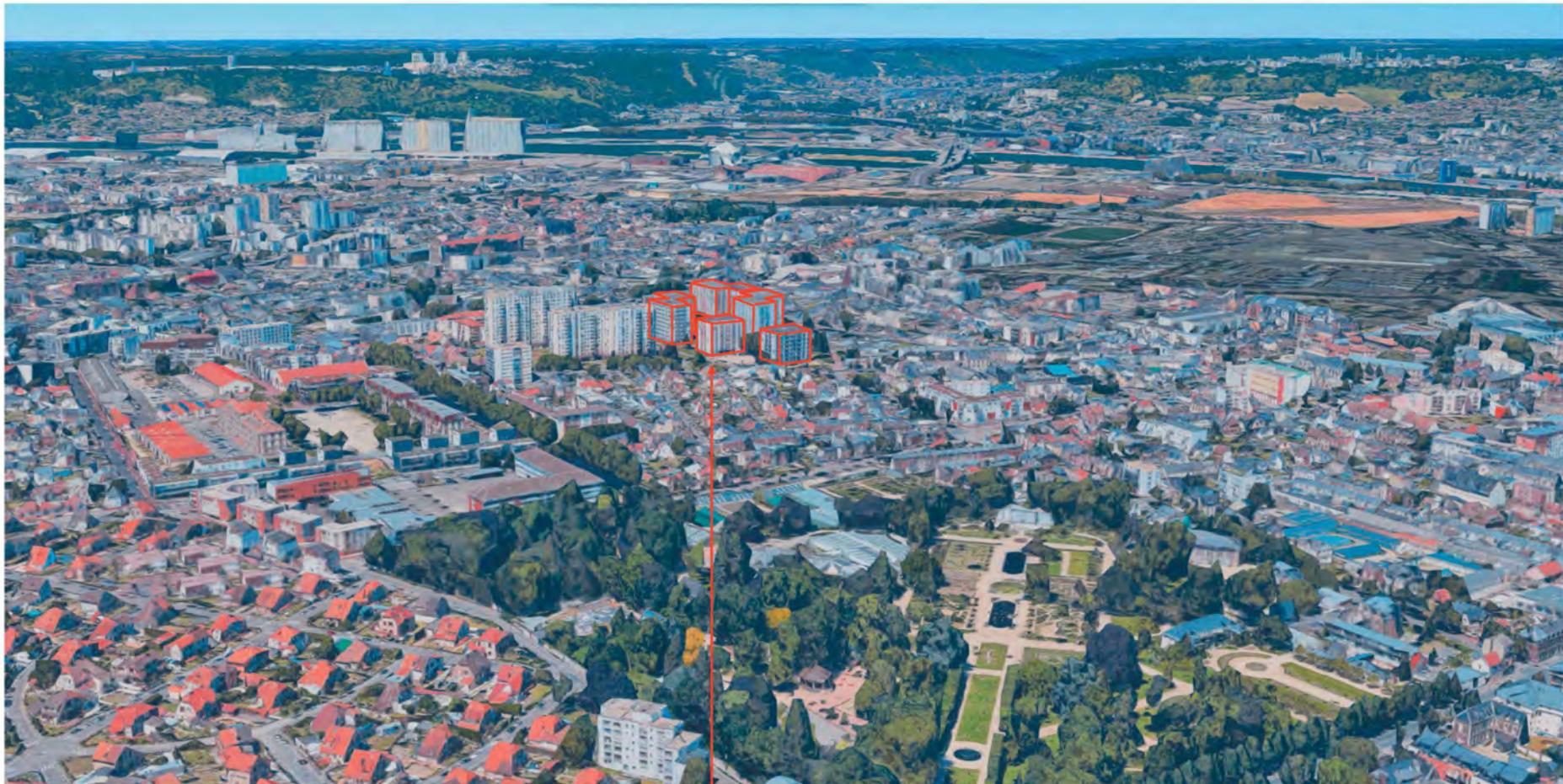
Immeubles démolis en 2020 dans un autre quartier



Immeubles conservés en 2022



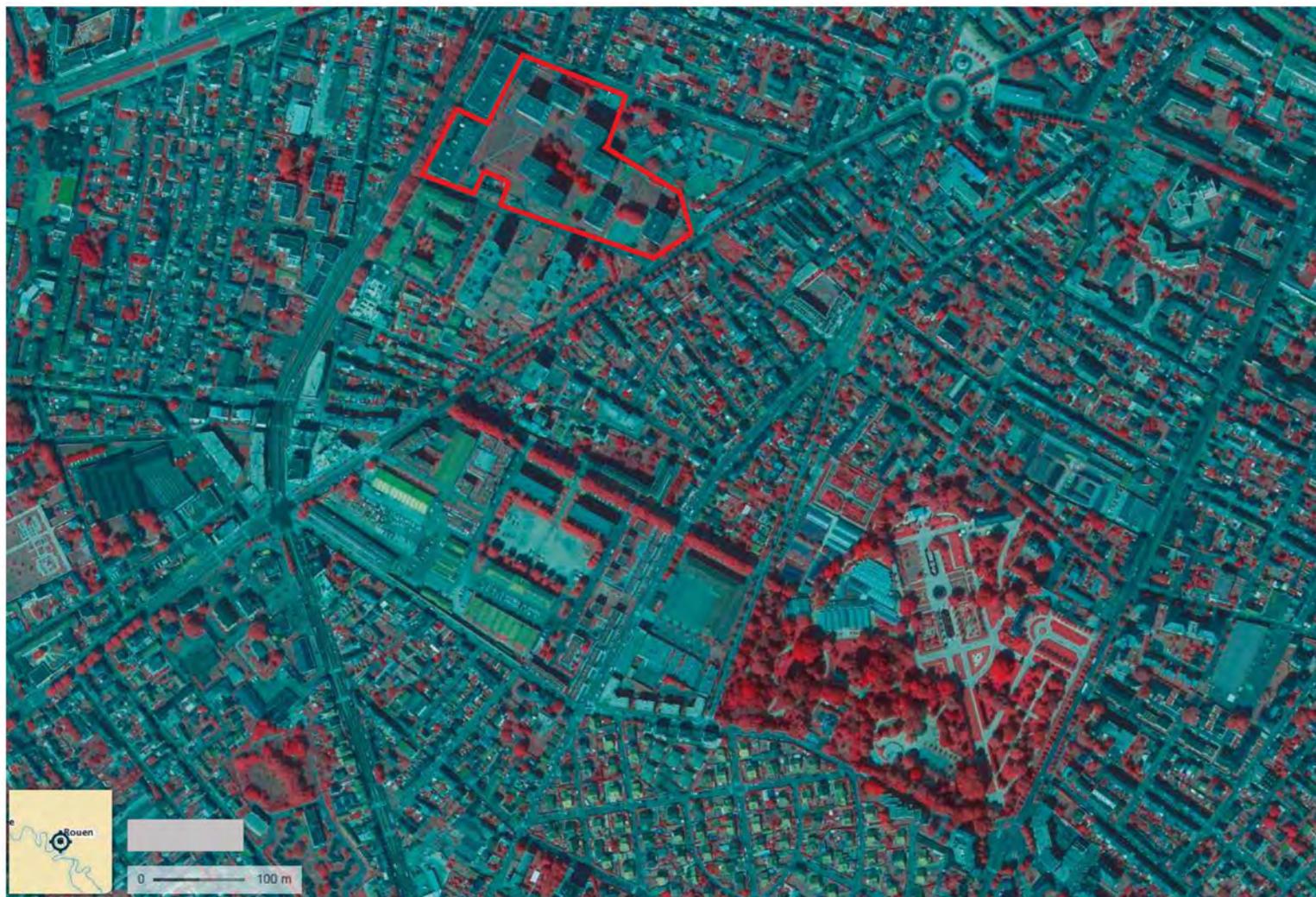




Tours du site des Pépinières, vues depuis le sud-est











1



2



3



4

5



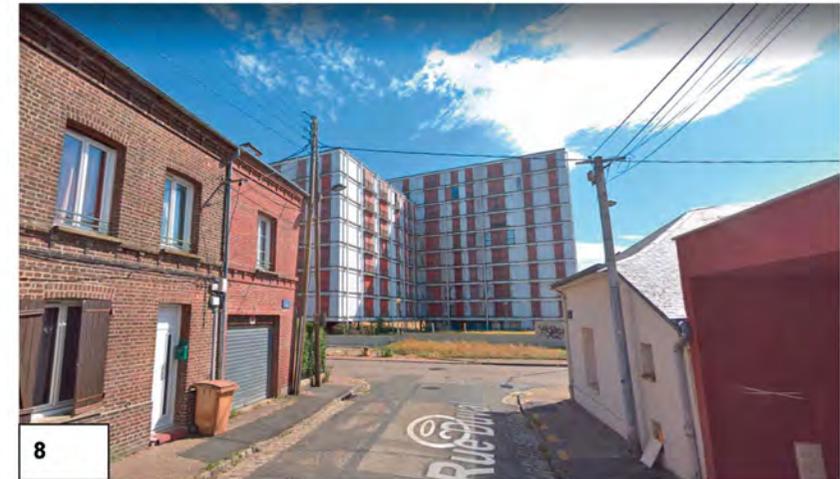
6



7



8

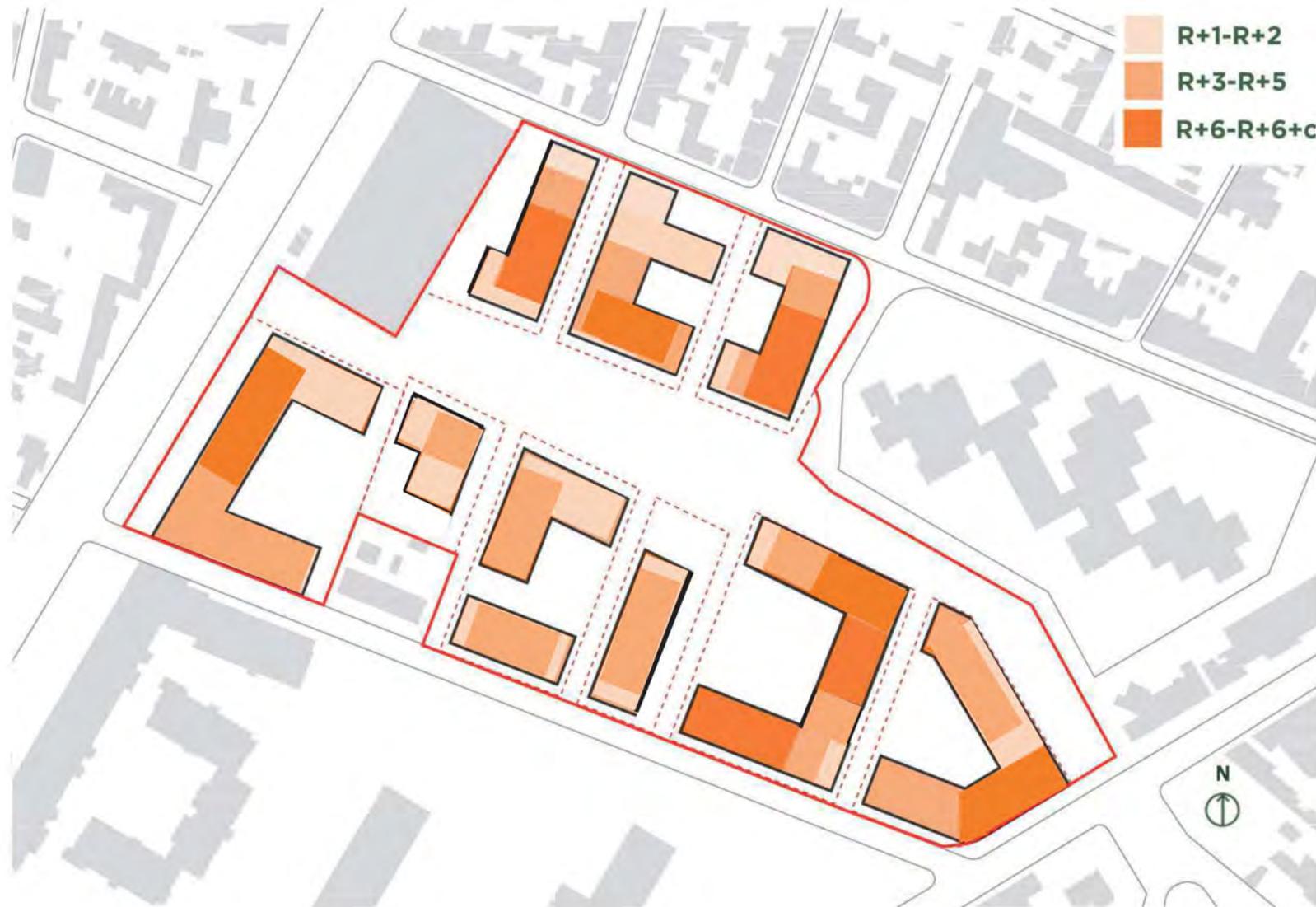


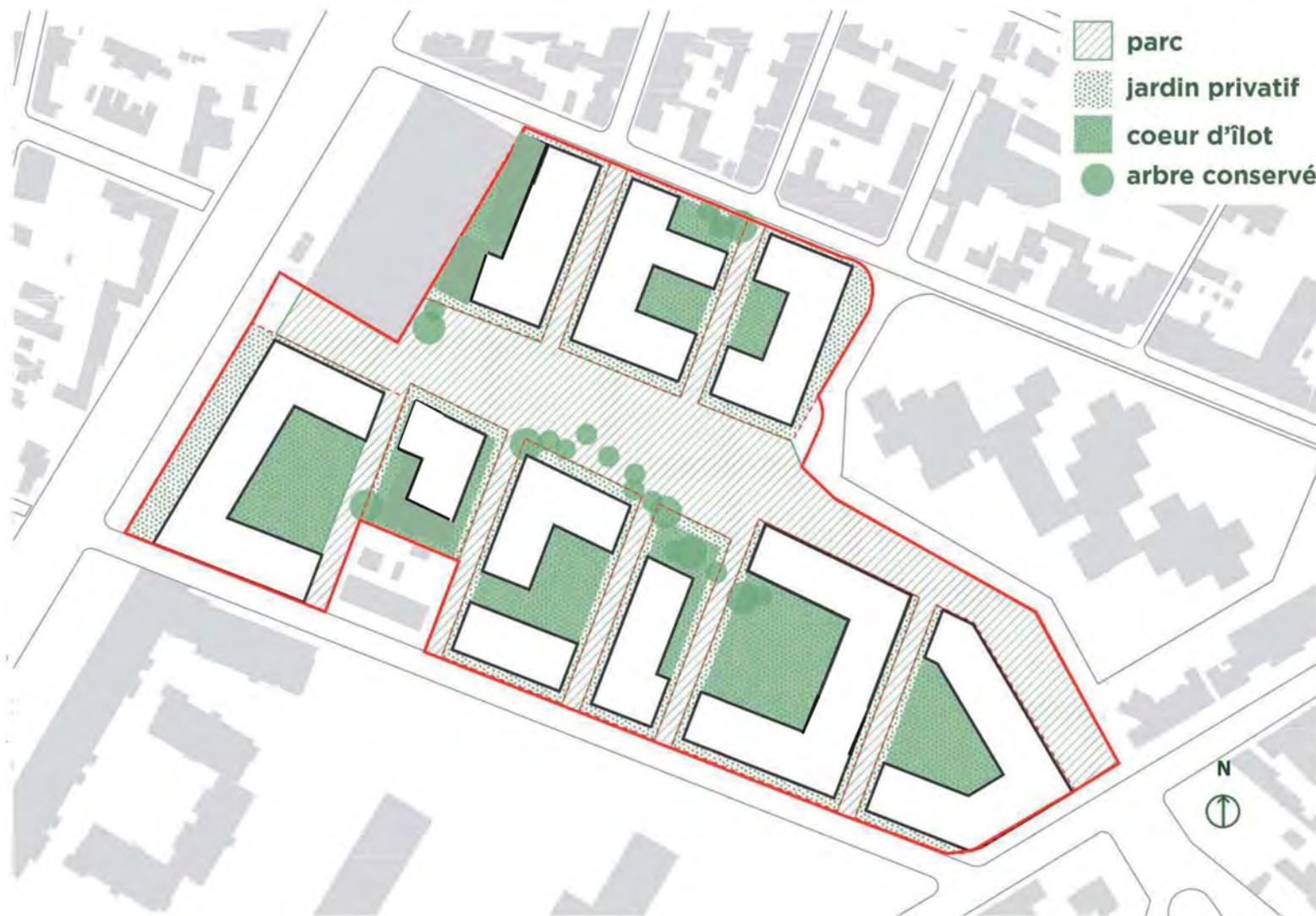


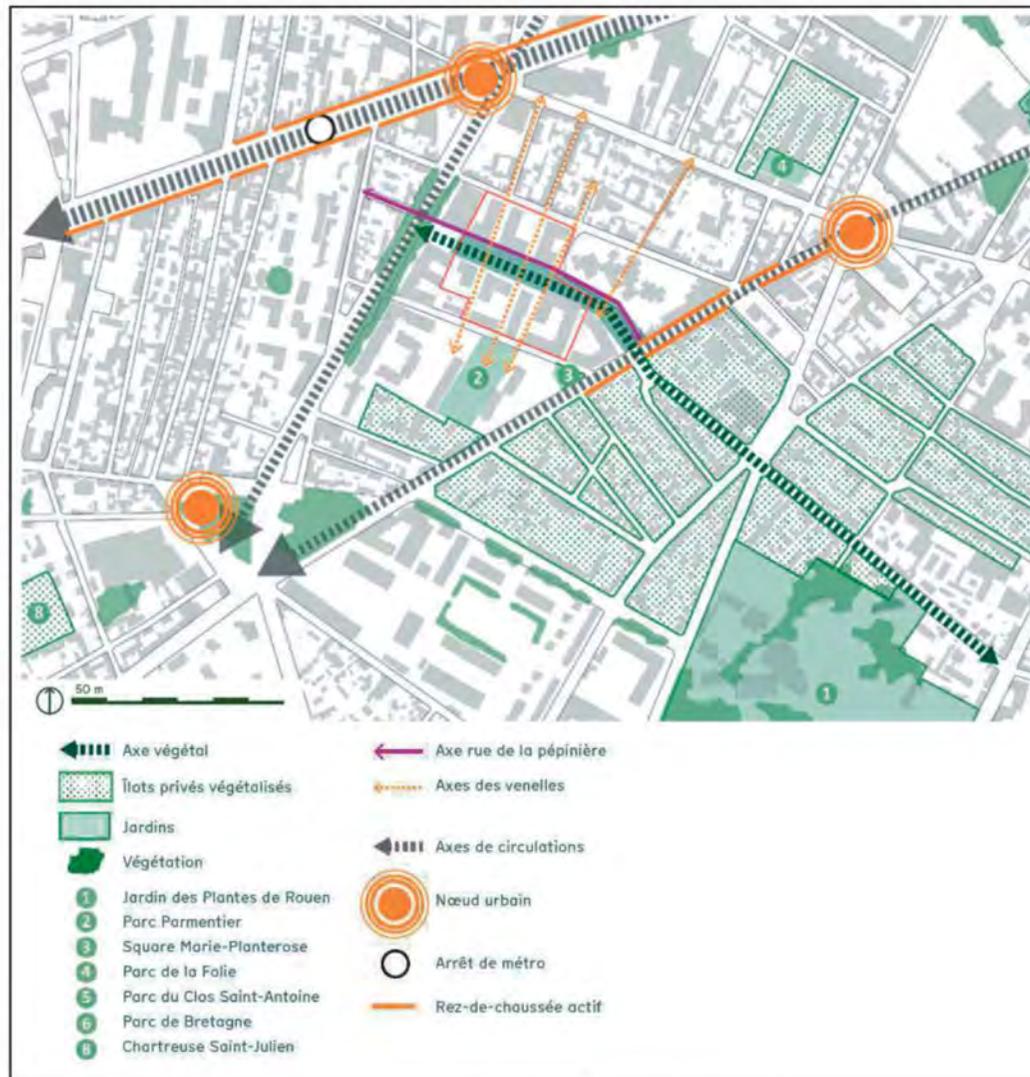














Vue depuis le cœur d'îlot vers l'école



Vue depuis l'école



Vue depuis le rue Gessard



Vue depuis le cœur d'îlot vers l'école