



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES  
TERRITOIRES

**CONCOURS EXTERNE ET INTERNE**

**POUR LE RECRUTEMENT**

**D'ARCHITECTES ET URBANISTES**

**DE L'ÉTAT**

---

**ANNÉE 2018**

---

**ÉPREUVE N°2**

---

**ANALYSE CRITIQUE D'UN PROJET D'ARCHITECTURE  
OU D'AMÉNAGEMENT AVEC CONTRE-PROPOSITION**

Ce sujet comporte 19 pages  
(Énoncé : 5 pages, Annexes : 14 pages)

---

**DURÉE : 4 HEURES – COEFFICIENT : 5**

**Aucun document n'est autorisé  
Les collages et les calques ne sont pas  
autorisés**

# Analyse critique d'un projet d'aménagement

## Commune de RODEZ

### Site de Combarel

Nota : certaines données du cas réel ont été modifiées pour faciliter la présente épreuve. Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui lui sont jointes.

#### 1 – Contexte urbain

Commune du midi de la France au nord-est de Toulouse, le territoire de Rodez est un plateau perché, constitué de larges vallonnements, installé sur un piton rocheux dominant le lit de l'Aveyron. Cette configuration générale détermine la situation continentale de moyenne montagne du site de Rodez Agglomération, mais c'est la diversité du relief, du climat, et de la géologie qui caractérise le secteur. Il bénéficie de forts contrastes dus à un climat océanique humide influencé par un climat de montagne.

Comme le reste du département, le territoire est généralement sujet à des étés chauds et des hivers froids. Il se décompose à 65% de surfaces agricoles, 19% de surfaces constructibles et 16% de zones naturelles. Rodez Agglomération regroupe 8 communes, et s'étend sur plus de 19 000 hectares. Elle comptait 56 725 habitants en 2013.

L'existence de la ville remonterait au V<sup>ème</sup> siècle avant JC ; au Moyen Âge et à l'Époque moderne, la vaste étendue de la butte ruthénoise située à l'ouest de la majestueuse cathédrale gothique est hors de l'enceinte de la ville. Ainsi, au sud de l'actuelle avenue Victor-Hugo, l'hôpital fondé au XIII<sup>e</sup> siècle forme le noyau d'un faubourg, où s'installe ensuite le couvent des Capucins au début du XVII<sup>e</sup> siècle. Par son relief atypique, l'ancienne ville forteresse voit pendant longtemps son extension restreinte, alors qu'elle possède un hyper-centre étendu, au patrimoine architectural et urbain particulièrement riche.

Jusqu'au XVI<sup>ème</sup> siècle, la ville connaît toutefois peu de périodes de prospérité du fait des rivalités de pouvoirs, ce sont les deux siècles suivants qui font de Rodez une cité marchande prospère.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle marque l'évolution du couvent des Capucins, transformé en maison d'arrêt, et d'autres constructions majeures : palais de justice à l'est de la rue Combarel, ainsi qu'une caserne de gendarmerie à l'autre extrémité. Cet axe secondaire à l'avenue Victor Hugo prend alors un aspect singulier par son alignement d'institutions austères face à une armature urbaine plus ancienne, jonchée de petites maisons d'artisans ou commerçants, seulement interrompue par le Carmel.

La construction du viaduc de Bourran dans les années 1990 permet le développement de tout un nouveau quartier, sur le plateau du même nom. Installé au sein d'un ensemble architectural remarquable, dit le « Quadrilatère », le départ du centre hospitalier de l'îlot Combarel vers le quartier de Bourran (à Rodez) et la délocalisation de la maison d'arrêt libèrent une emprise foncière de près de 3 ha, secteur particulièrement stratégique pour un cœur d'agglomération.

Forte de reconnaissances patrimoniales comme le classement parmi les *Grands Sites de Midi-Pyrénées* du piton ruthénois ou encore le label *Ville et pays d'art et d'histoire*, la communauté d'agglomération du Grand Rodez souhaite renforcer son attractivité, et décide de se saisir de cette mutation pour conduire l'opération de reconversion du site, en vue de créer un véritable quartier de vie pour tous.

L'ouverture sur la ville s'accompagne de la transformation d'un site en un secteur mixte d'habitat, d'activités tertiaires et commerciales et d'équipements publics.

Le site actuel de Combarel comprend :

- l'ancienne maison d'arrêt installée dans le couvent des Capucins, sa chapelle, propriété de la communauté d'agglomération
- l'ancien centre hospitalier propriété de la communauté d'agglomération, dit « Quadrilatère »
- un parking semi-enterré appartenant au Conseil départemental de l'Aveyron
- des parcelles privées

## **2- Ambitions de l'aménagement**

Le choix de ce site répond aux nécessités de développement majeures pour le devenir des ruthénois. Cette "poche" urbaine significative en hypercentre, rare opportunité au service d'une opération d'urbanisme d'envergure, est à même de participer à la revitalisation du cœur de l'agglomération en continuité du Vieux Rodez.

Le site est situé dans un contexte très urbain, aux voiries adjacentes relativement étroites et au bâti ancien de proximité, dont les diverses valeurs patrimoniales forment une frange continue. Cette opération revêt un caractère particulièrement sensible.

Le projet d'aménagement du site ambitionne de relier le quartier neuf de Bourran (créé dans les années 1990) au centre historique, tout en renforçant la centralité et la vitalité de ce dernier. Il est localisé à proximité immédiate du centre historique, du palais de justice et de son jardin.

Quatre objectifs principaux ont été fixés au projet, par le conseil de communauté du grand Rodez :

- renforcer l'attractivité du centre
- valoriser l'identité et le patrimoine ruthénois
- ouvrir le site vers la ville en aménageant l'ancien centre hospitalier en quartier à vivre
- construire un programme d'habitat au cœur de la ville, dans un espace déjà urbanisé.

Le site présente d'importants enjeux de valorisation du cadre existant, notamment en front de la rue Combarel ; des éléments déterminants du patrimoine ruthénois sont par conséquent à préserver et à mettre en valeur, et bien que non protégés au titre des monuments historiques (Quadrilatère, couvent des Capucins...).

À cette opération de couture urbaine s'ajoutent les objectifs complémentaires d'intégration architecturale et paysagère des programmes de constructions neuves, au service d'un projet d'aménagement qui se veut qualitatif et durable : il s'agit de créer du lien, de viser une certaine cohérence correspondant à l'identité du contexte urbain, conforme aux réalités environnementales et paysagères, tout en faisant la preuve d'une réponse architecturale et urbaine d'aujourd'hui.

La topographie du terrain qui présente une pente marquée (de 620 à 600 NGF) nécessite également une sensibilité particulière à l'adaptation au relief des aménagements. Par ailleurs, compte tenu des précipitations abondantes, relativement bien réparties tout au long de l'année et en raison de la topographie, les risques d'écoulements importants et de verglas sont à intégrer à la conception de l'ensemble bâti et non-bâti.

L'équilibre économique du projet repose parallèlement sur les estimations démographiques : la ville de Rodez présente une baisse du nombre d'habitant par logement à mettre en relation avec un certain vieillissement de la population. Le nombre de logements sur la commune de Rodez a évolué de + 7,2% entre 1990 et 1999, avec une grande part de logements collectifs. Les ménages se desserrant, le nombre de logements devra augmenter ces prochaines années.

En réponse à ces données, le potentiel de programmation est relativement étendu au sein du PLU, où le site est classé UB. Le règlement autorise les constructions à usage d'habitat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux ainsi que le stationnement des véhicules.

Enfin, l'étude d'impact présente l'ambiance sonore du site comme modérée et sa qualité de l'air relativement bonne, en l'absence d'activités polluantes et en raison d'un trafic moyen, sur les voiries quadrillant la zone d'étude.

### **3 – Projet d'aménagement**

L'outil opérationnel choisi par la collectivité, maître d'ouvrage pour l'aménagement du secteur, est une ZAC.

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble du site de Combarel. L'opération s'étend ainsi sur près de 3 ha avec un périmètre délimité par :

- la rue Combarel, au Nord
- l'avenue Louis Lacombe, au Sud
- la rue F. Mazenq, à l'Ouest (en escaliers dans sa moitié inférieure)
- la rue Alibert, à l'Est.

Le site de Combarel présente une forte déclivité Nord-Sud.

Ces rues quadrillant le site du projet sont des voiries de desserte locale, supportant un trafic peu important. Ayant accueilli durant de longues années le centre hospitalier ainsi que la maison d'arrêt, cette « friche » en déshérence aspire aujourd'hui à un véritable renouveau qui doit justifier son attractivité en termes d'usages et d'image en cœur de ville. En effet, le départ de l'hôpital vers le nouveau quartier de Bourran a eu lieu en 2006 et délocalisation de la maison d'arrêt en 2012.

Les orientations de programme de la ZAC sont ainsi détaillées :

- offrir des logements privés, logements publics accessibles et diversifiés : étudiants, personnes âgées, jeunes ménages avec enfants...
- accueillir des activités tertiaires et commerciales : bureaux, services, commerces de proximité, équipements publics.
- accéder au site : la voirie permettra de desservir l'ensemble du site et donnera accès aux axes principaux de circulation (avenue Victor Hugo, avenue Louis Lacombe). Le site prévoit des stationnements pour les résidents et les usagers (principalement en souterrain).

A ce stade sont prévus 273 logements pour une surface totale de 18 000 m<sup>2</sup>, un EHPAD pour 4300 m<sup>2</sup>, et un hôtel pour 3400 m<sup>2</sup>. Le programme comprend également la création de nouvelles voiries ainsi que des placettes publiques. Les bâtiments conservés (chapelle et « quadrilatère ») ont une vocation d'équipements publics à déterminer.

Deux projets de plan de masse différents ont été proposés pour la ZAC de Combarel en 2006. Tous deux répondant aux objectifs d'aménagement précités, avec l'intégration de logements, d'activités tertiaires et de services. Les propositions se différenciaient entre elles par les implantations et composition d'ensemble, ainsi que leur intégration paysagère au site.

Le projet retenu a l'ambition de présenter une morphologie dont la composition exploite les potentialités des trames urbaines superposées, au moyen d'îlots répondant aux logiques de topographie. Le bâti ancien est conservé à minima (Quadrilatère) et, du couvent des Capucins, seule la chapelle du couvent est conservée.

Le projet a fait l'objet d'une large concertation au cours de laquelle l'ensemble des documents dont vous disposez a été présenté au public.

Il a été approuvé en conseil de communauté en juin 2013 avec les principes suivants, élaborés sous la conduite de l'architecte en chef de la ZAC :

- vocation résidentielle de tout le front Sud de l'îlot,
- vocation publique pour les bâtiments conservés le long de la rue Combarel (Quadrilatère et ancienne chapelle des Capucins),
- vocation hôtelière pour le nouveau bâtiment dit « Combarel »
- création d'un jardin public dans l'îlot Capucins ;
- recherche d'une liaison visuelle et fonctionnelle depuis l'avenue Victor Hugo ;
- création d'une voie nouvelle permettant la desserte automobile intérieure de l'îlot
- conservation des bâtiments actuels à fort intérêt patrimonial : le Quadrilatère et le couvent des Capucins (à l'intérieur de l'actuelle maison d'arrêt)

La mise en œuvre du projet est prévue en cinq lots dont la réalisation est phasée dans le temps.

Après le dépôt d'un permis d'aménager pour diviser ces lots et gérer les réseaux et autres conceptions d'espaces publics sous l'égide d'un paysagiste, ce dernier aura dressé un cahier des charges à destination des futurs lots devant intégrer les interfaces et le traitement des limites, un concours d'architectes-promoteurs sera organisé pour chaque lot, formalisé par des permis de construire.

Chaque consultation fera l'objet d'un jury et d'une commission technique, auxquels sont invitées notamment les personnalités qualifiées, en charge des questions d'aménagement et d'urbanisme au sein de la ville ou de Rodez Agglomération (architecte conseil de la ZAC, architecte des bâtiments de France, responsables des services urbanisme, élus...)

#### **4 – Énoncé de l'épreuve**

Le président de la communauté d'agglomération souhaite obtenir une reconnaissance nationale pour le projet d'ensemble retenu par la collectivité, avec remise de prix par le ministre en charge de l'urbanisme. Il entend ainsi marquer le démarrage de cette opération d'envergure qui se

veut exemplaire, notamment par ses réponses aux politiques publiques croisées (aménagement, urbanisme, patrimoine, paysage, environnement, habitat, économie, commerces, accessibilité...)

Avant de s'engager, et pour répondre en toute connaissance de cause, le cabinet du ministre attend l'avis du préfet sur la cohérence entre les objectifs et les propositions urbaines, les forces et faiblesses de ce projet, ainsi que sur les modalités de mise en œuvre.

**Architecte urbaniste de l'État au sein d'un service déconcentré, vous êtes chargé de rédiger une analyse critique du projet, qui statuera sur la pertinence de cette candidature. Votre analyse pourra comprendre des contre-propositions, ou des adaptations du projet.**

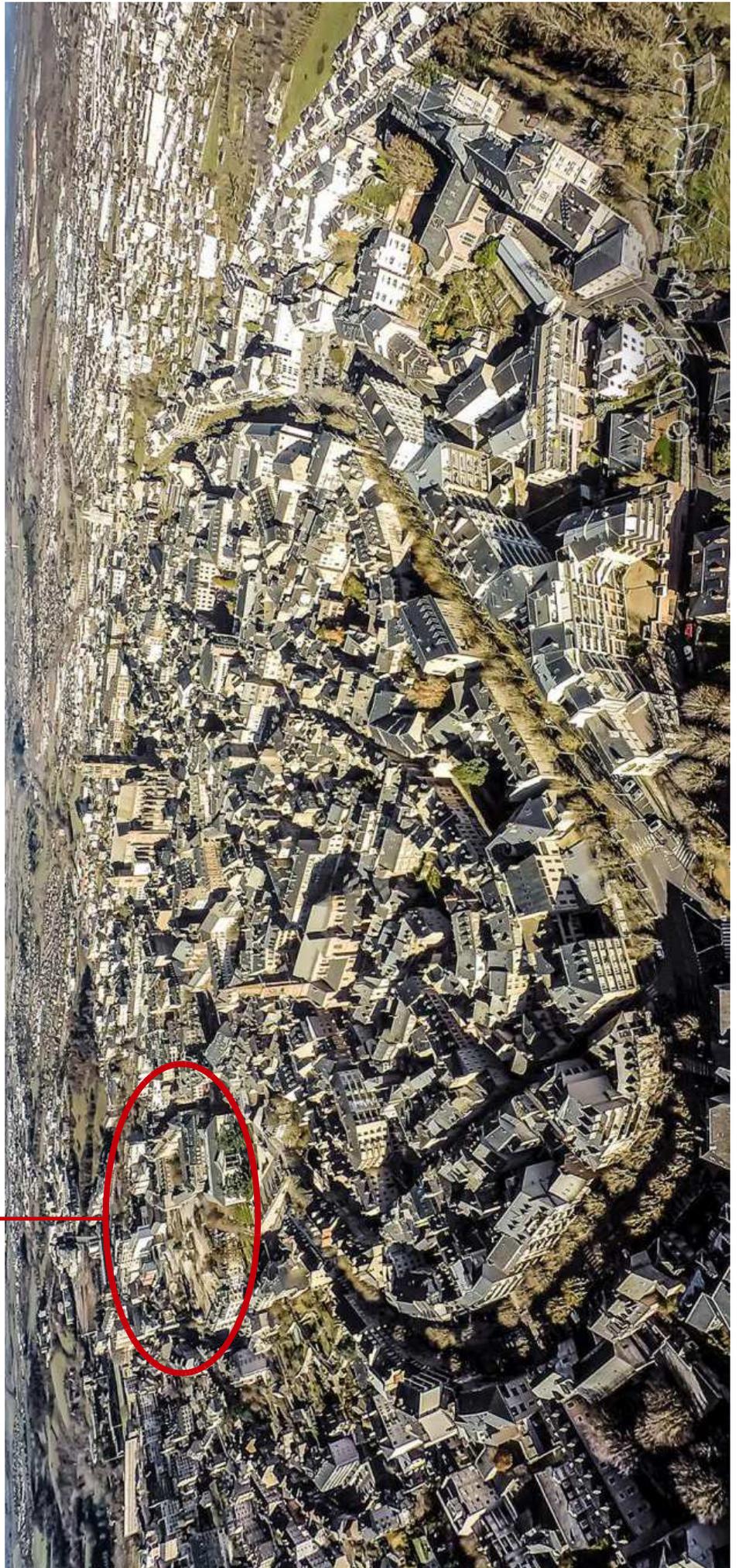
**À l'appui des données dont vous disposez, vous argumenterez votre exposé de façon objectivée et étayée, notamment sur les points suivants :**

- *la conduite du projet et ses modalités de mise en œuvre ;*
- *la prise en compte des caractéristiques du site ;*
- *le parti d'aménagement général de la ZAC, la réponse architecturale, patrimoniale, urbaine, paysagère et environnementale.*

**Vous rédigerez une note limitée à deux copies doubles au maximum, croquis éventuels compris (les collages et les calques ne sont pas autorisés).**

**vue aérienne sur le vieux Rodez**

secteur du projet

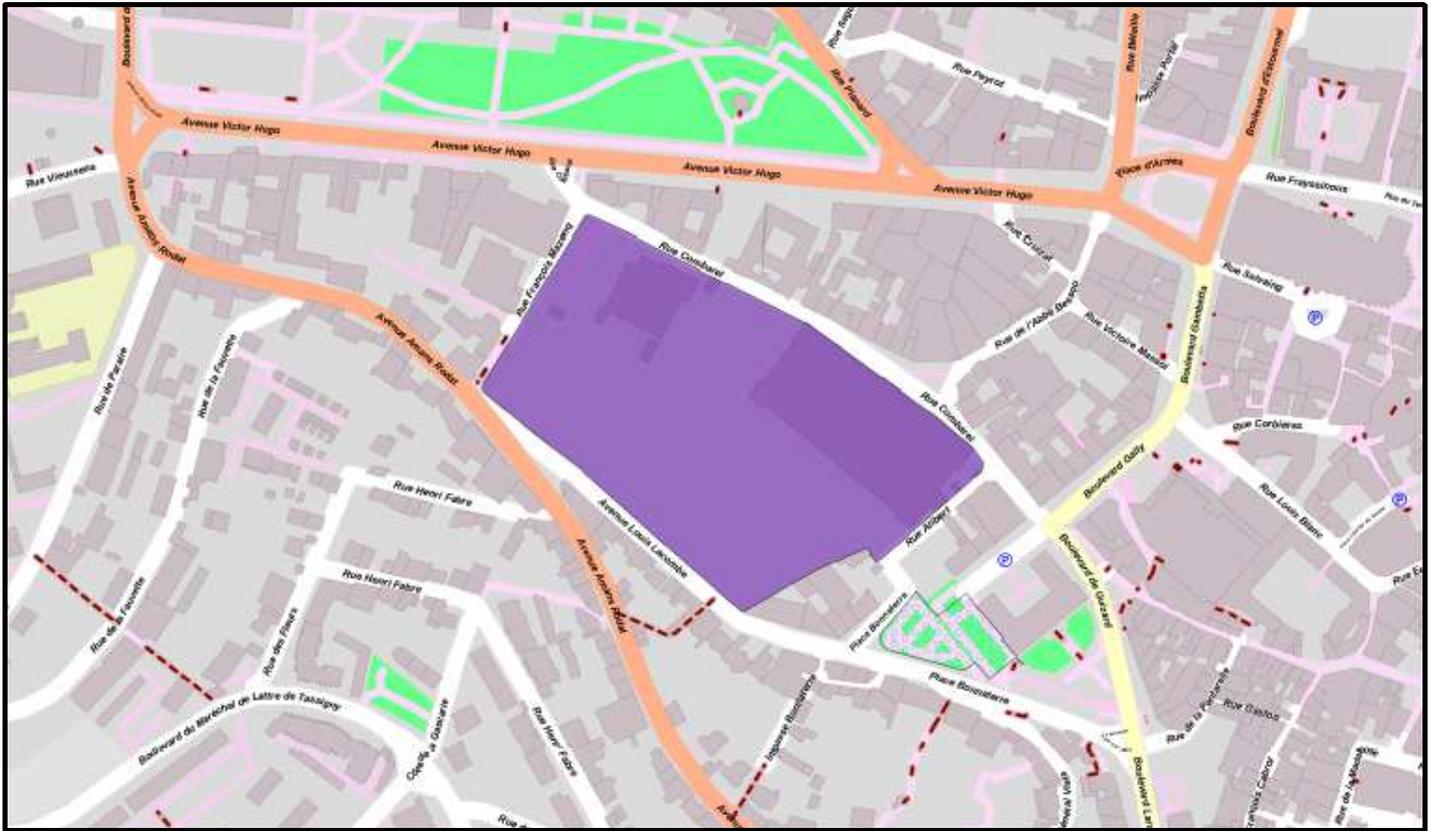


# plan de situation général

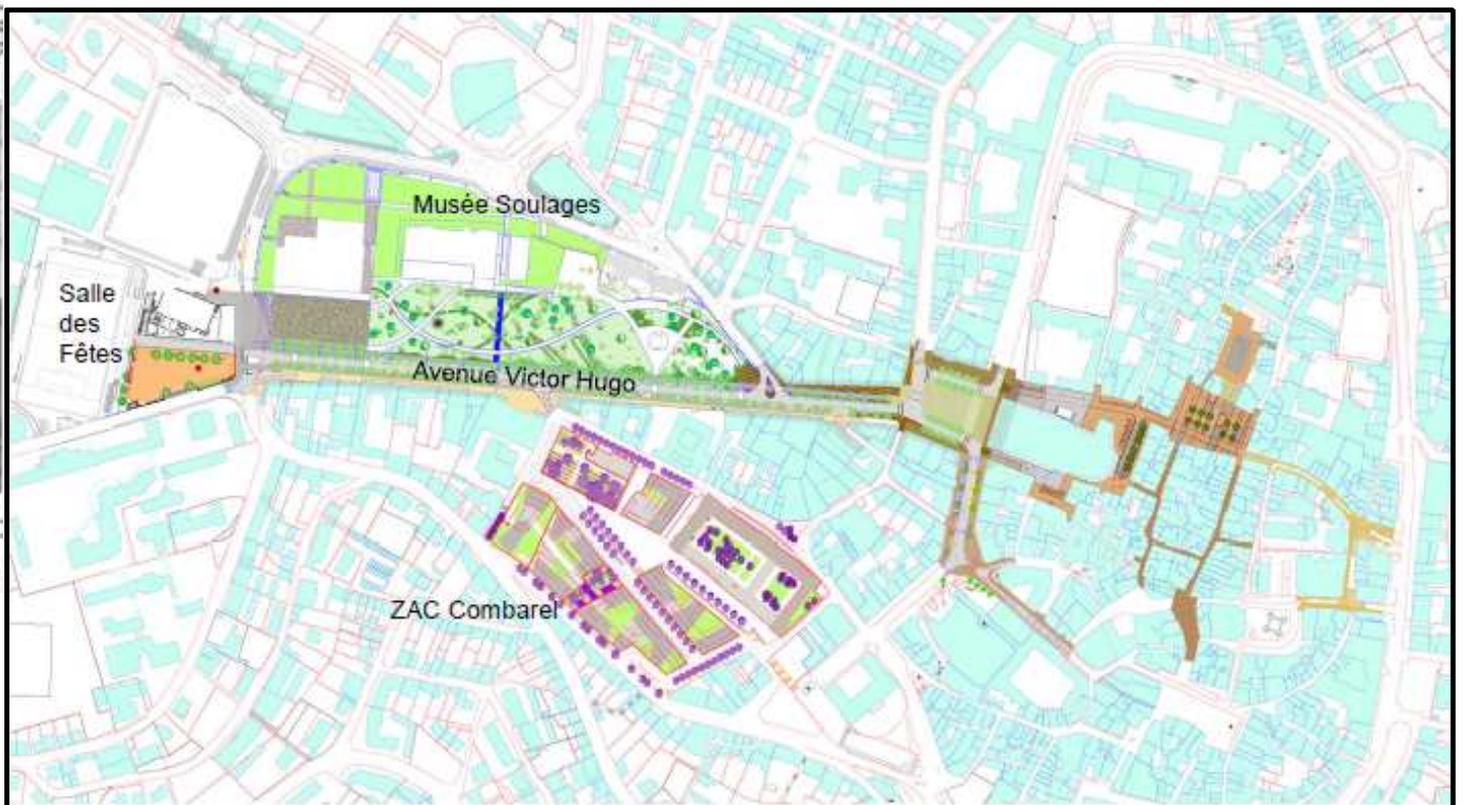
secteur du projet



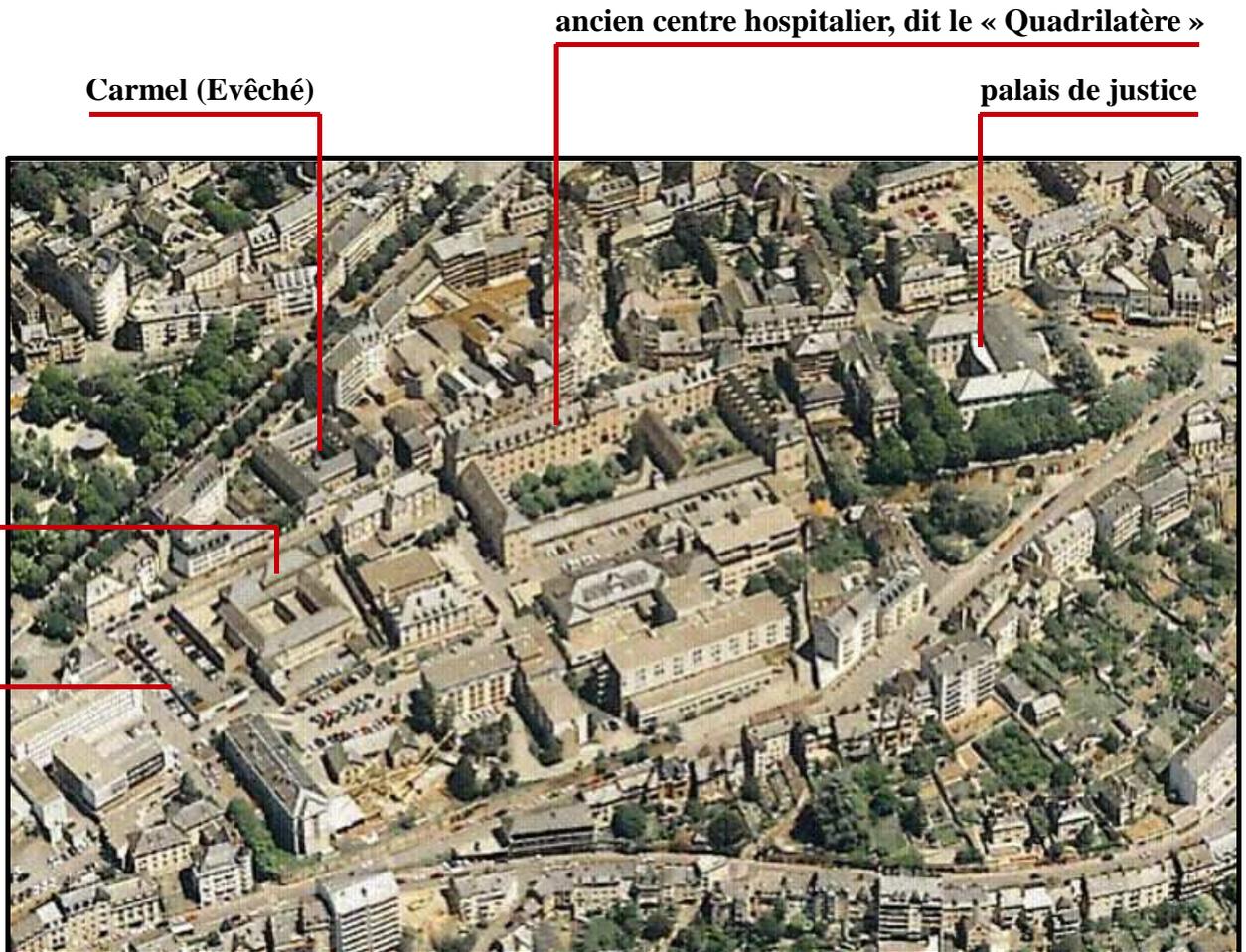
# situation de la ZAC Combarel



0 100



## contexte urbain

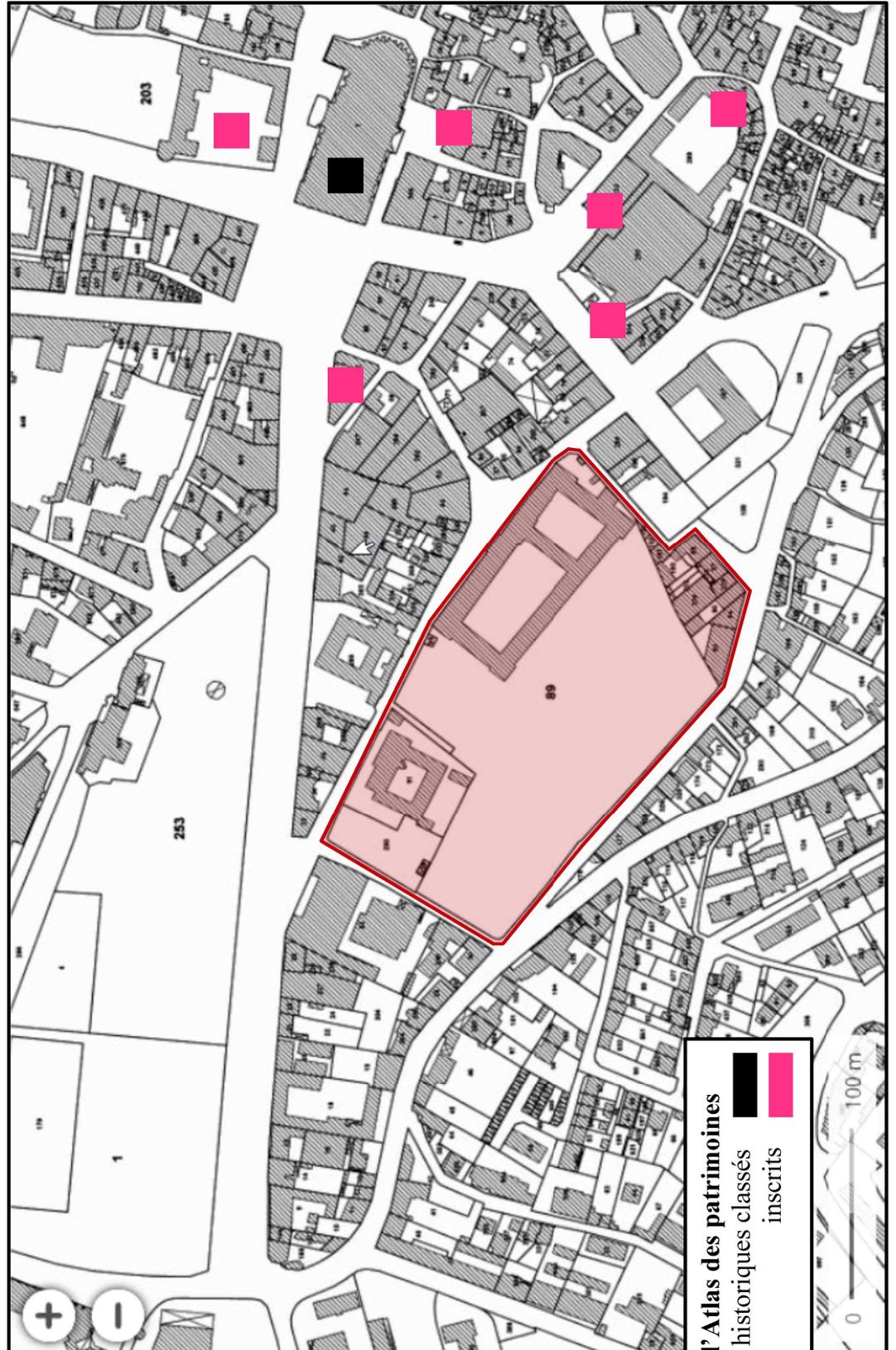


état des lieux

photographie aérienne 1950-1965 – source géoportail



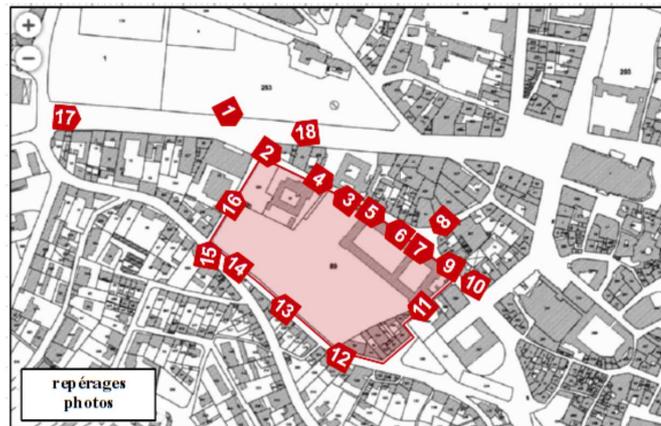
# plan cadastral et monuments historiques



## contexte urbain



## contexte urbain



1 – croisement rues Mazencq et Combarel



2 – rue Combarel



3 – rue Combarel



4 – rue Combarel

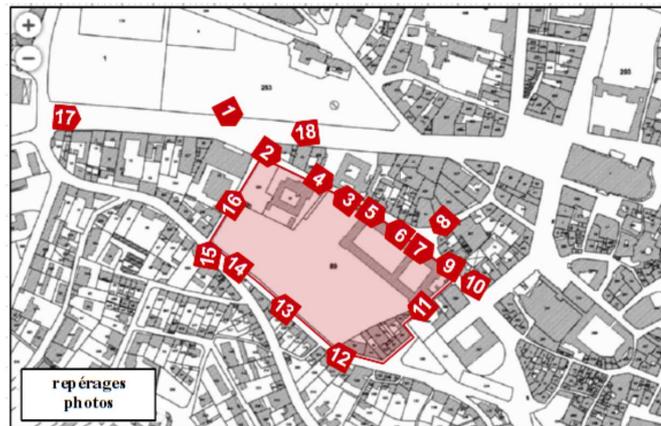


5 – rue Combarel



6 – rue Combarel

## contexte urbain



7 – rue Combarel



8 – croisement rues Combarel et Bessou



9 – rue Combarel



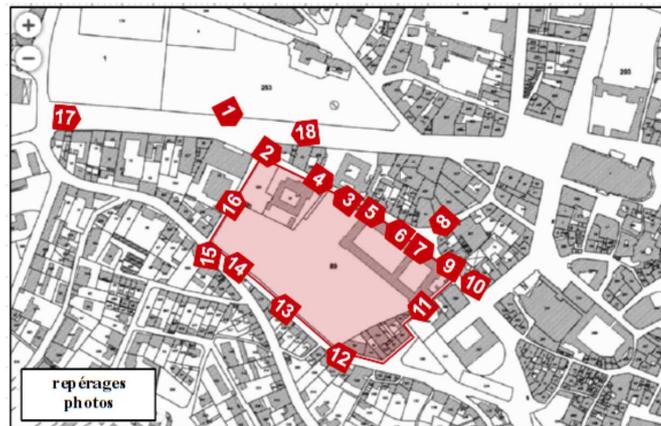
10 – angle rues Combarel et Alibert



11 – rue Alibert



## contexte urbain



13 – avenue Lacombe



14 – avenue Lacombe



15 – avenue Lacombe



16 – rue Mazenq



17 – avenue Victor Hugo



18 – avenue Victor Hugo

## le projet retenu pour la ZAC de Combarel



# plan de masse et coupes indicatives

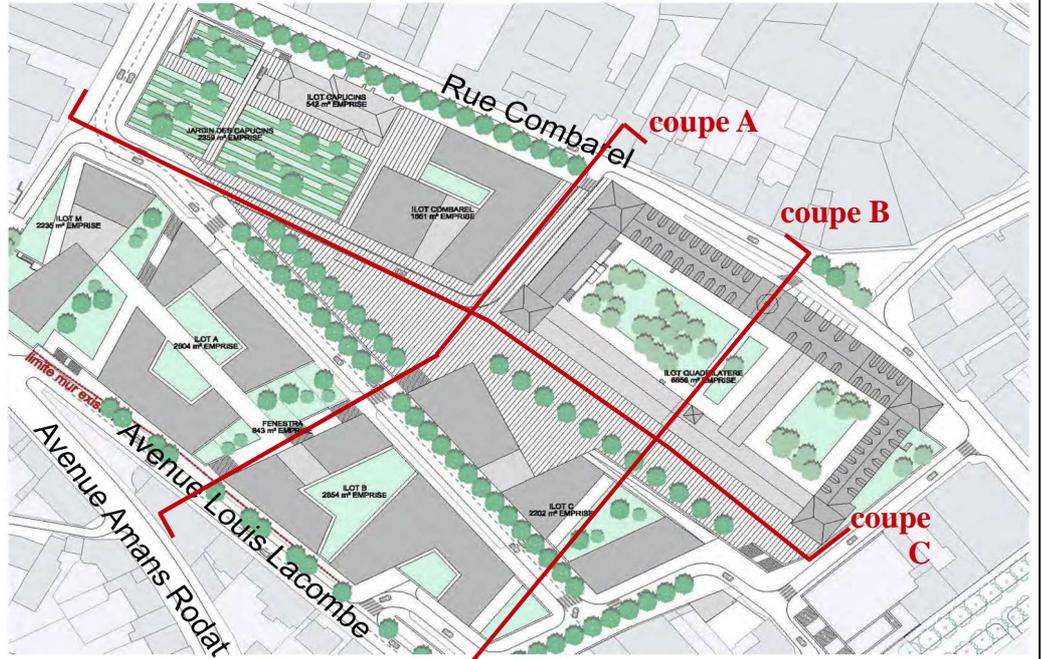
**au Nord**, par la rue Combarel dans sa section comprise entre les rues F. Mazenq et Alibert ;

**à l'Ouest**, par la rue F. Mazenq et l'escalier qui la prolonge jusqu'à l'avenue L. Lacombe ;

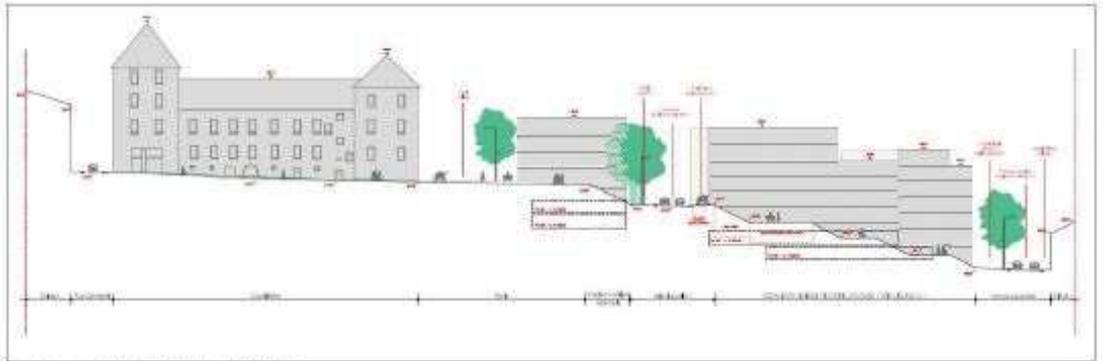
**au Sud**, par l'avenue L. Lacombe ;

depuis l'escalier Mazenq jusqu'à la limite de la propriété ;

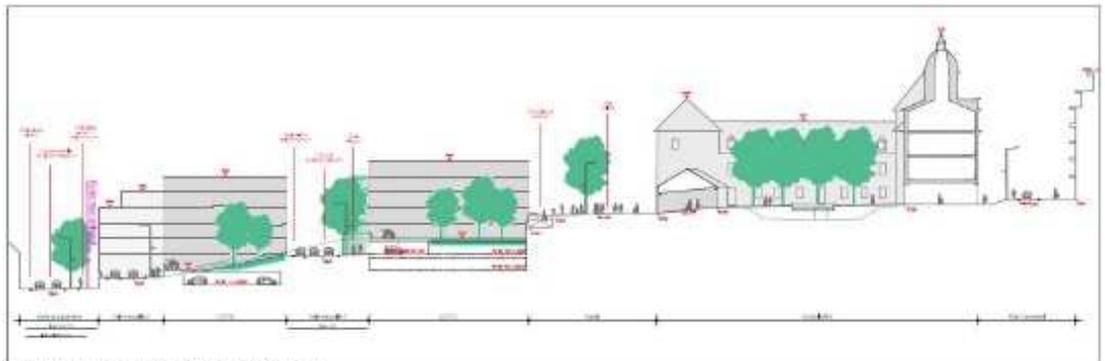
**à l'Est**, par la limite de propriété, incluant une propriété jouxtant la rue Alibert.



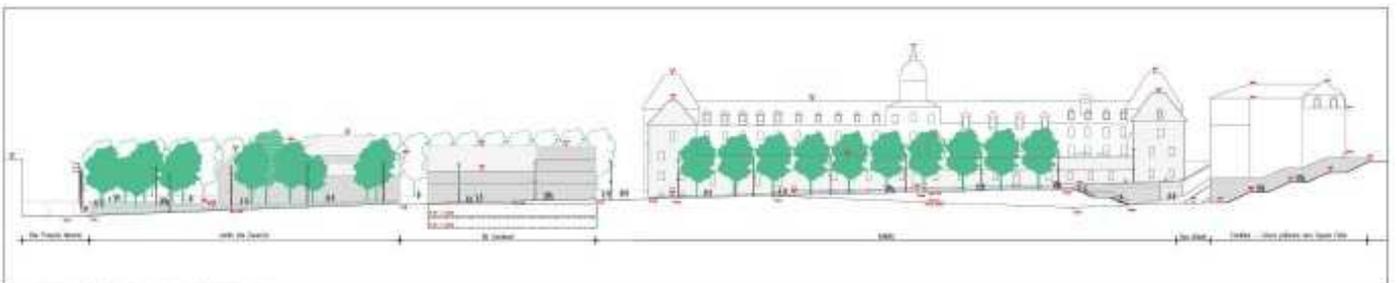
**coupe A**



**coupe B**



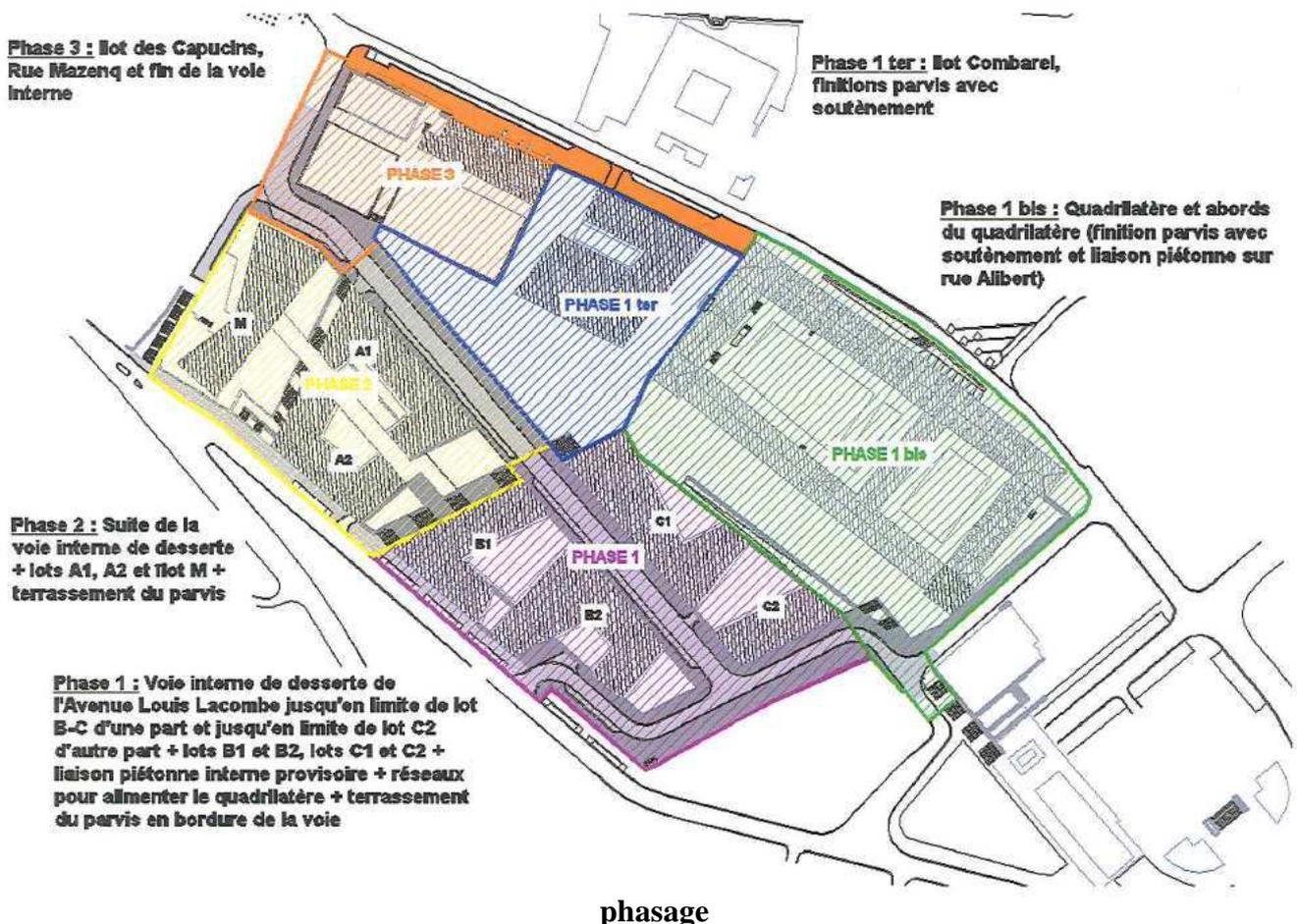
**coupe C**



## plans d'espaces publics et lots

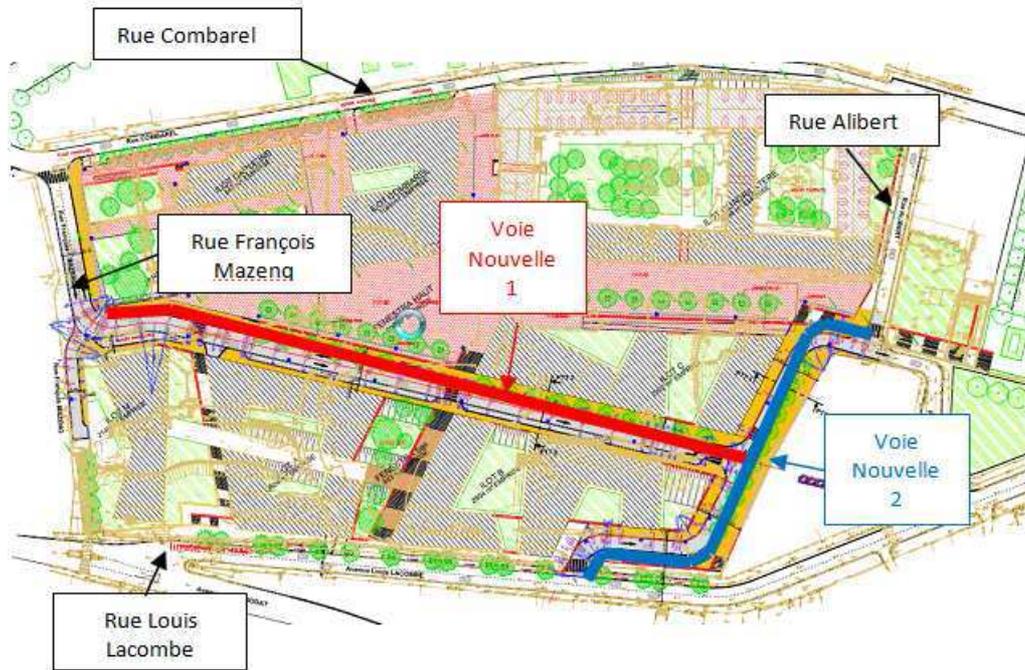


Plan de découpage ZAC – lots à construire et espaces publics à aménager



phasage

## voirie et insertion urbaine



avant / après, vue depuis le croisement des rue Mazeng et Combarel



## insertion urbaine



vue depuis la rue Alibert vers le Quadrilatère