



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET SOLIDAIRE

## PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



# BRETTEVILLE SUR LAIZE



## LA DEMARCHE SUR BRETTEVILLE SUR LAIZE / GRAPPE 3 IMAGINER DE NOUVELLES PROGRAMMATIONS

La SCOP Bouchard est une entreprise historique de Bretteville-sur-Laize qui avait pignon sur rue à l'entrée de la ville. Son déménagement dans la nouvelle zone d'activité, à l'extérieur du bourg, laisse une grande halle industrielle inoccupée en coeur de bourg. La parcelle se situe à 300 mètres de la place principale de Bretteville et de ses commerces. Ce site est considéré comme crucial par les élus : trace du patrimoine rural, il porte l'histoire de la commune. La halle et les espaces extérieurs attenants proposent une architecture unique pour Bretteville et offrent un volume capable d'accueillir de nombreux usages.

Les échanges en atelier ont permis de resserrer les hypothèses de programmation du site et de définir une marche à suivre pour que la commune acquiert et réactive le site. Les différents sous-espaces de cette halle répondaient déjà, lors de son utilisation par la SCOP, à des fonctions distinctes (réparation, bureau, exposi-

## LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉMARCHE DU PÔLE

### Pour activer un espace interstitiel, oser le test !

- > Certains sites, comme celui de Bretteville-sur-Laize, sont a priori complexes à réinvestir, de par leur taille, l'ancienneté du bâti, la possibilité de devoir assumer des coûts de dépollution...
- > Pour connaître la pertinence et la faisabilité de l'activation, nous proposons d'**oser le test... et oser l'absence de programme défini à priori** ! Par des occupations temporaires, des événements ponctuels ... pour parvenir à faire la preuve de l'intérêt de **réinvestir un site**, et d'y **investir de l'argent**

### Quand le site est imposant : phaser dans le temps et dans l'espace

- > A court terme, activer ponctuellement en partant de **la capacité d'accueil de chacun des sous espaces**, en commençant par les espaces extérieurs, le hall, puis avancer **en activant un par un, les différents espaces...**
- > Le fait de phaser permet d'étaler les investissements dans le temps, et de ne pas atteindre les subventions potentiellement nécessaires à la rénovation de l'ensemble

### Si le site a une vocation publique : faire état de l'intérêt général

- > Une halle multifonctionnelle, en proximité d'une centralité, permettant d'accueillir des événements collectifs peut être **un projet pour l'intercommunalité...** à condition de veiller à ce que la programmation rencontre les besoins définis à l'échelle communautaire
- > L'enjeu est donc que la préfiguration se fasse, dès le départ, à l'échelle de l'intercommunalité

## LE PROJET

### Une définition du programme chemin faisant

Le projet s'impose de par son ampleur et son ambition comme un équipement de rayonnement intercommunal. L'ensemble de la réflexion sur la programmation, le montage et le financement du projet devra conserver cette préoccupation.

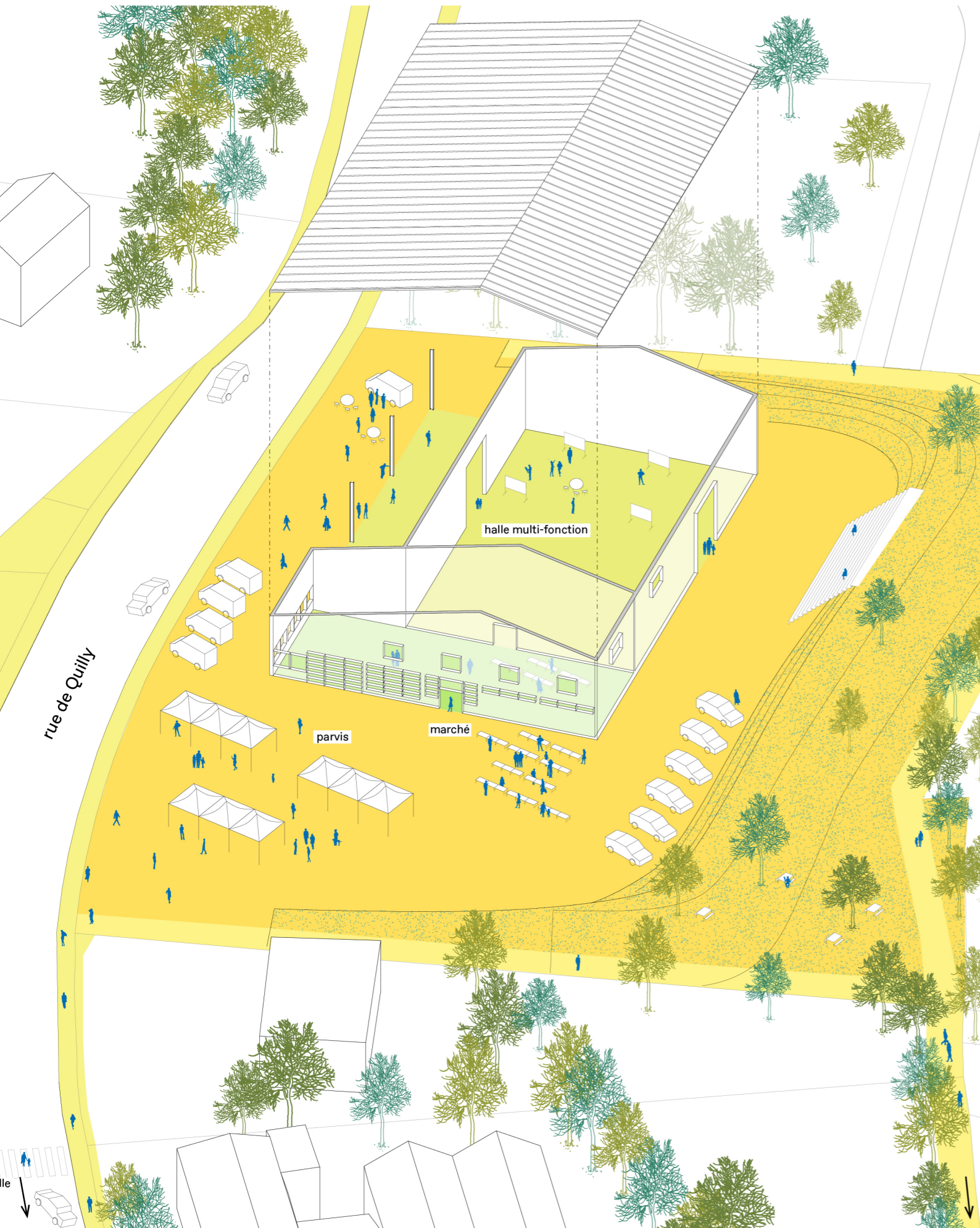
La capacité du bâtiment à accueillir des programmations tests - a minima dans le grand hall et dans les parties extérieures - constitue une opportunité pour définir le projet de site. Les usages de commerce alimentaire / restauration (en complément ou par transfert du marché actuel) et de culture-événementiel se prêteraient facilement à cette phase d'activation du site c'est-à-dire d'expérimentation de programmations, permettant de redonner de la visibilité et de nouveaux usages au site. C'est une opportunité pour faire la preuve de son rayonnement intercommunal.

Cette stratégie d'activation progressive du site permet à la commune d'affiner les études techniques sur la partie halle (état de la structure, nécessité de dépollution préalable...) et lui donne le temps d'affiner la programmation en fonction des attentes exprimées lors de la phase test par les acteurs locaux. C'est aussi une façon de tester l'appropriation du site par la population. Cette programmation devra être ouverte au débat avec les élus des autres communes pour faire apparaître les besoins d'équipements et d'espaces de tiers-lieux sur leurs territoires. L'enveloppe capable du bâti existant présente l'avantage de permettre ce phasage par tranche dans le sens de la longueur de la réhabilitation, une fois l'aspect structurel garanti.

### Un site d'intérêt public

L'acquisition du terrain et du bâtiment auprès de la famille Bouchard doit être étudiée en préalable. Le prix d'acquisition ne pourra a priori pas être équivalent à celui auquel les propriétaires seraient susceptibles de céder leurs fonciers pour la réalisation d'une opération de logements en lotissement, et cela, même si le dénivelé de la parcelle contraint en partie sa constructibilité. La commune ne souhaite pour l'instant pas inscrire dans le PLU d'orientation qui permettrait de proscrire l'affectation du site à du logement. Dans le cas où la négociation sur le prix d'acquisition s'avérerait compliquée, l'inscription d'une servitude pour équipement public ou d'attente de projet global pourrait néanmoins être étudiée. Etant donné la volonté affichée par la municipalité de voir se développer dans la halle des usages de portée intercommunale et d'intérêt général (qu'il s'agisse du bien se nourrir, de se cultiver, de faire société, ...) il semble que l'acquisition publique de la parcelle, éventuellement par le biais de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, soit la bonne solution.

La propriété publique ne signifie en revanche pas que la gestion du site ou que son animation doive être prise en charge par le public. Un modèle économique propre à la gestion du site et à son animation peut être trouvé avec des porteurs de projet.



éclaté - le nouveau tiers lieu d'Evrecy et les  
espaces publics attenants



### La perspective d'une densification à écarter

La densification de la parcelle dans le cadre d'une opération d'aménagement conservant la halle a été étudiée sur le plan urbain et financier. Elle a toutefois été écartée, car les coûts de viabilisation des talus s'avèrent conséquents et peuvent difficilement être équilibrés par la cession de lots à construire. Par ailleurs, l'intégration de logements apparaît compliquée à traiter à proximité de la programmation de la halle, qui serait orientée vers l'organisation d'évènements. Par conséquent, le scénario d'un montage porté par le privé, avec acquisition de l'ensemble de la parcelle et cession de la halle à la commune après lotissement de l'arrière pour un programme de logement, ne présente aucun intérêt et ne nous paraît pas viable économiquement.

### Marche à suivre

- > Etudes techniques préalables (dépollution, structure)
- > Acquisition du site par la commune / l'intercommunalité (via une mobilisation de l'EPF)
- > Travaux de mise en sécurité du site pour une occupation et des usages temporaires
- > Convention d'occupation / bail signé par la mairie / l'intercommunalité avec des occupants / associations / porteurs de projets ou convention d'occupation / bail signé avec un gestionnaire unique chargé de la relation et de la contractualisation avec les porteurs de projet
- > Définition d'un modèle économique temporaire pour la gestion et l'animation du lieu
- > Activation progressive du lieu
- > Evaluation des coûts des travaux pour une ouverture du site dans son entièreté et de façon pérenne
- > Si nécessaire, recherche de financements
- > Réflexion sur la programmation future : mix programmatique final ? maintien d'une programmation ouverte ? gestion confiée à un tiers ? gestion directe ?
- > Définition d'un modèle économique pérenne pour la gestion et l'animation du lieu
- > Travaux pour une ouverture pérenne du site

**1<sup>ER</sup> PALIER**

**NOTRE OBJECTIF EST ATTEINT !**

Ce serait tellement incroyable (et tellement plus utile !) si nous pouvions en faire plus d'un seul coup...

**35 000 €**

Nous pourrions faire une fresque sur le pignon d'entrée de la Grande Halle, et les travées qui l'entourent, et nous pourrions construire le bar mobile !

**2<sup>E</sup> PALIER**

**60 000 €**

Nous pourrions faire les graffs à l'intérieur de la Grande Halle, pour raconter en long et en large l'histoire, et construire les gradins qui permettent de prendre le temps de contempler, d'explorer.

**3<sup>E</sup> PALIER**

**80 000 €**

**On rhabille la Grande Halle !!**

Vous nous permettez de raconter encore plus d'histoires, de partager des émotions, de créer des prétextes à la rencontre imprévue, en graffant un mur extérieur de la Grande Halle et en construisant les grandes tablées à partager !

**LE WIP DÉVELOPPE DES TIERS-LIEUX SUR CES TROIS PILIERS**

**115 %**

collectés sur un objectif de 35 000 €

**40 564 €**

Financé le 20 juil. 2019

Tiers Lieu normand, le WIP utilise la grande halle de l'usine SMN de Colombelles. Ce lieu mixte (télétravail, économie sociale et solidaire, culture...) a bénéficié d'un soutien public fort mais fait l'objet d'une activation progressive ( avec financement participatif )