

Politecnico di Torino - Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile
Relatore - Professor Alessandro Armando

TESI DI LAUREA

Il processo progettuale e gli scenari della trasformazione del Convento di Vernon

Massimo Bettega

<i>Introduzione</i>	7
 1 - IL PROCESSO PROGETTUALE	8
1.1 Indagine conoscitiva	10
1.1.1 <i>Vernon</i>	10
1.1.2 <i>La caserma Fieschi</i>	14
1.1.3 <i>Il Convento dei Cappuccini</i>	18
1.2 Mappatura delle controversie	22
1.2.1 <i>L'eco-quartiere Fieschi</i>	22
1.2.2 <i>La trasformazione del Convento</i>	28
1.3 Il bando	32
1.3.1 <i>Gli strumenti istituzionali</i>	32
1.3.2 <i>La proposta progettuale vincente</i>	36
1.4 Condizioni attuali del processo	40
 2 - GLI SCENARI DELLA TRASFORMAZIONE DEL CONVENTO	44
2.1 Scenario alternativo	46
2.2 Vincoli di progetto	50
2.2.1 <i>Normativa</i>	50
2.2.2 <i>Regolamento urbanistico</i>	52
2.3 Rilievo dell'esistente	56
2.3.1 <i>Rilievo geometrico</i>	56
2.3.2 <i>Rilievo fotografico</i>	62
2.4 Proposta progettuale	66
2.4.1 <i>Progetto architettonico</i>	68
2.4.2 <i>Fattibilità economica</i>	80
<i>Conclusione</i>	83
Allegati	85
Bibliografia / Sitografia	116

INTRODUZIONE

In questa tesi mi sono occupato della trasformazione del Convento dei Cappuccini a Vernon, in Normandia. Si tratta del lungo e problematico processo di riconversione di un edificio seicentesco che si trova all'interno di un quartiere residenziale di recente realizzazione. Avendo lavorato per nove mesi nello studio di architettura incaricato del progetto, ho potuto seguirne da vicino i lenti avanzamenti e valutarne le grandi potenzialità.

Al mio ritorno in Italia ho continuato a lavorare su questo tema e, nell'ottica di elaborare un progetto per questo edificio, ho messo insieme la documentazione che avevo raccolto durante la mia esperienza francese. Ho così individuato gli eventi fondamentali che hanno portato il Convento a essere trasformato in manifattura durante il diciottesimo secolo e successivamente in caserma in epoca napoleonica ma anche le controversie che ne hanno reso difficile la riconversione al momento del suo abbandono.

All'inizio degli anni duemila questo edificio è stato infatti acquisito dall'Agglomerazione di Comuni di cui fa parte Vernon con l'intenzione di occuparsi della trasformazione dell'intera area. Negli anni seguenti la stessa collettività territoriale ha venduto la maggior parte del sito ai promotori immobiliari che desideravano investirvi cercando, in parallelo, una nuova funzione per il Convento. Nonostante diverse proposte siano state messe al vaglio, non sono mai stati trovati i finanziamenti per la loro realizzazione.

Dopo anni di stallo, l'Agglomerazione di Comuni ha quindi deciso di concedere anche questo lotto a chi fosse stato disposto a trasformarlo a sue spese. Così, a vent'anni dal suo abbandono, l'edificio è stato affidato a un gruppo di imprenditori che hanno presentato un progetto valutato positivamente dalle istituzioni ma che stanno ancora faticando a trovare i fondi per finanziarlo.

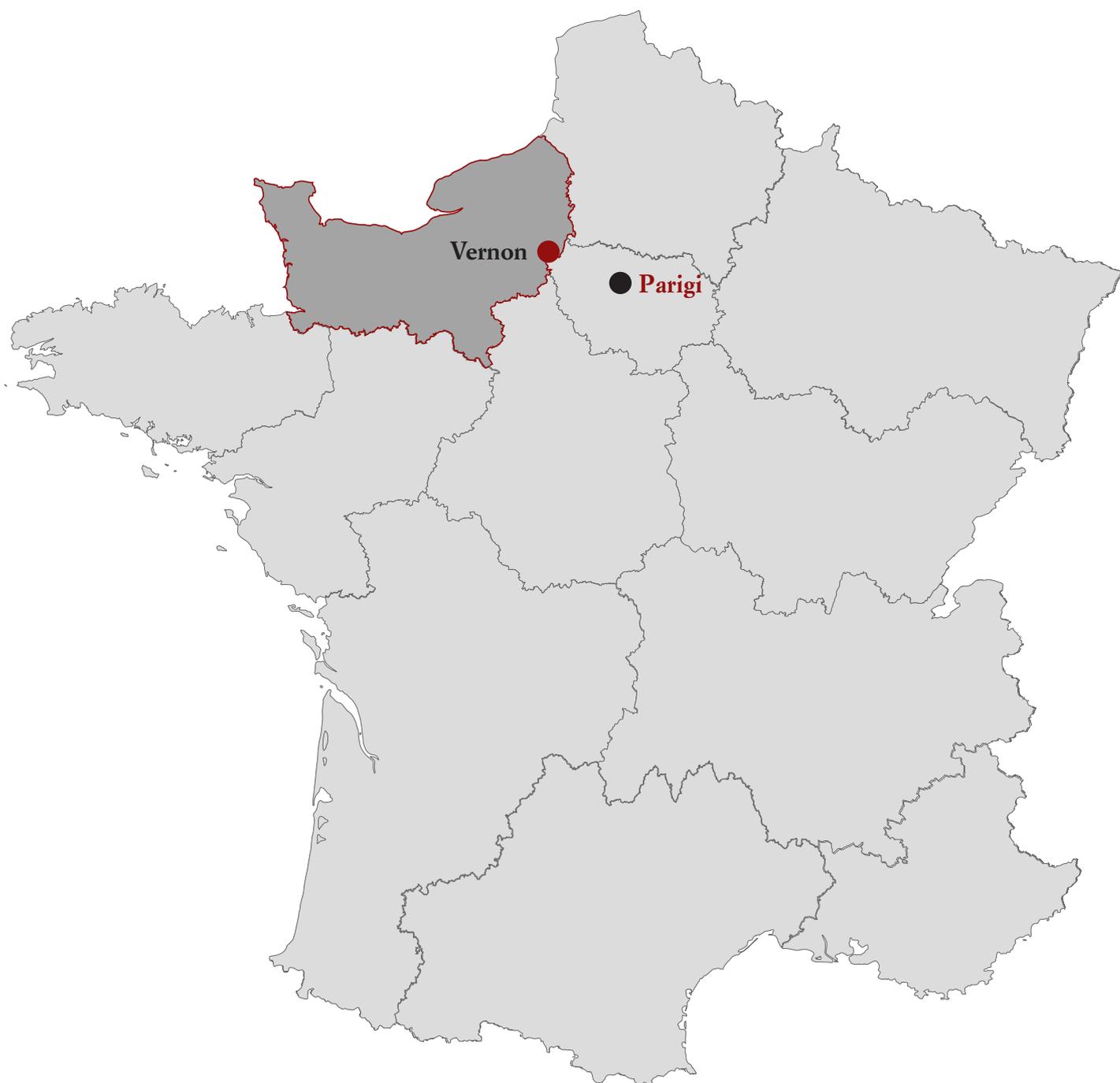
Nonostante la mia idea iniziale fosse di lavorare al progetto di riconversione dell'intero edificio, una volta compresa la controversa situazione in cui versava questo processo, ho cercato di elaborare una proposta alternativa che fosse in grado di sbloccare questa situazione di stallo. Dopo un'analisi approfondita dei vincoli normativi ed economici che limitavano il mio raggio d'azione, ho cercato di tracciare uno scenario in cui potessero convivere gli interessi di tutti gli attori coinvolti.

Considerati i problemi legati al reperimento degli ingenti fondi necessari al progetto di trasformazione del Convento e le forti pressioni politiche per la sua realizzazione sono quindi giunto alla conclusione che, in attesa di ulteriori finanziamenti, bisognerebbe realizzare una struttura temporanea sul sito. Questa potrebbe essere realizzata in tempi brevi con i fondi già a disposizione, potrebbe riprendere, seppur parzialmente, il progetto degli imprenditori già approvato dalle istituzioni e potrebbe contribuire all'apertura del sito al pubblico.

Credo che l'interesse di questo lavoro sia quello di aver raccolto e catalogato gran parte della documentazione relativa a un processo controverso che ha visto coinvolti numerosi soggetti pubblici e privati e averle rielaborate ed utilizzate come punto di partenza per immaginare uno scenario alternativo. Un lavoro che è stato estremamente utile dal mio punto di vista per impostare la fase di progetto, ma che dispone anche di un suo valore intrinseco poiché racconta una realtà più complicata del previsto, nella quale dobbiamo fare i conti con le innumerevoli variabili che possono ridurre il raggio d'azione dell'architetto.

1 - IL PROCESSO PROGETTUALE

Da gennaio alla fine di luglio 2018 ho vissuto a Vernon, lavorando all'*agence d'architecture MWAH*, raccogliendo informazioni sul processo progettuale che riguardava il Convento dei Cappuccini e impostando un lavoro di documentazione preliminare per il progetto che desideravo elaborare. In questa prima parte di tesi mi occuperò di narrare gli eventi fondamentali che hanno influenzato la trasformazione dell'edificio. Per farlo comincerò da un inquadramento storico e geografico del sito e della città. Spiegherò gli eventi che hanno segnato il destino del Convento, dalla sua costruzione al suo abbandono, e la ragione per cui negli ultimi vent'anni nessuno è potuto intervenire.



04 Aprile 2018. Localizzazione della Normandia in Francia
Elaborazione personale
Fonte: Wikimedia Commons

1.1 INDAGINE CONOSCITIVA

1.1.1 Vernon

“Una regione [la Normandia] che si differenzia dalle vicine francesi per la sua cultura popolare ben radicata a Ovest, nel mondo Bretone; a Nord, nel mondo anglosassone; a Est, nel mondo scandinavo. Una regione che è ricoperta da uno strato di vernice latina così leggera e poco adatta al clima che tende continuamente scrostarsi”

Guy Letenoux¹

Il sito sul quale ho scelto di lavorare si trova nella cittadina francese di Vernon, in un territorio che è storicamente considerato la “porta della Normandia”. Questo comune, che confina a sud con la regione parigina, rappresenta infatti da sempre una zona di transito tra la capitale francese e quella terra ricca di storia che fu il Ducato di Normandia.

Dal 51 a.C. in poi questa regione della Francia settentrionale visse quattro secoli di dominazione romana, sotto il nome di Gallia Transalpina, seguiti da altrettanti secoli sotto il Regno Franco come Neustria. A darle il suo nome attuale e a renderla

per la prima volta indipendente fu però un popolo vichingo di origine scandinava dalle rinomate abilità guerriere: i normanni. Dopo decenni di invasioni, fu infatti il condottiero vichingo Rollon, nel 911, a sconfiggere l'esercito francese e a dare vita al Ducato di Normandia. Negli anni successivi i discendenti di Rollon attuarono una politica di espansioni che culminò, nel 1066, con l'invasione dell'Inghilterra e la nascita del Regno Anglo-Normanno.

Così come la regione in cui si trova, anche la cittadella di Vernon ha origini molto antiche. Idealmente situata sulle rive della Senna, che scorre in una vallata protetta sia a nord dall'*Altopiano del Vexin* che a Sud dal *Plateau de Madrie*, fu sede di un importante villaggio gallo-romano già a partire dal II secolo a.C.

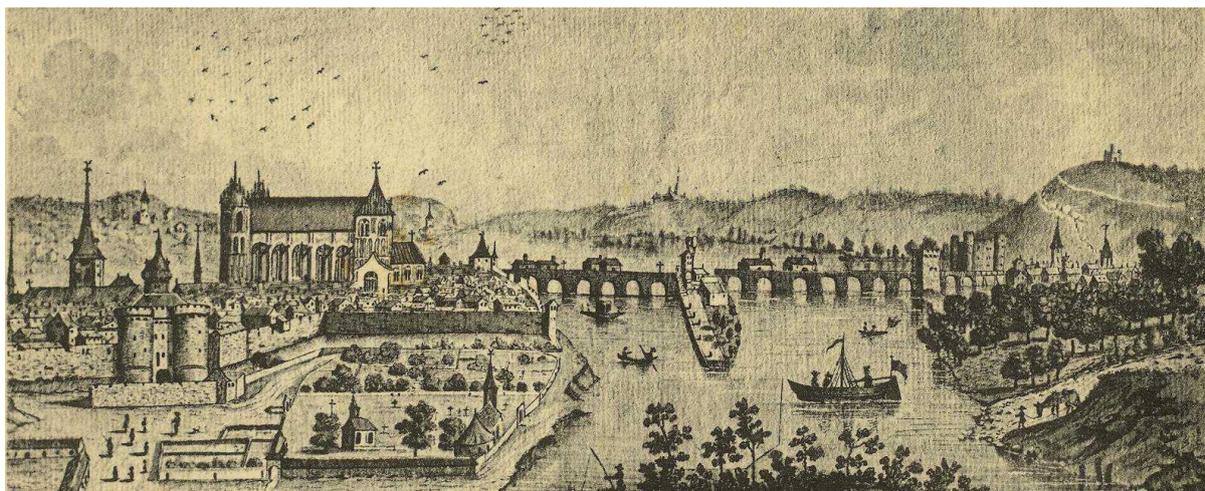
Il suo nome attuale appare per la prima volta nel Medioevo, all'interno di uno scritto di Pipino il Breve datato 750 d.C.² Questo villaggio, sviluppatosi sotto la dominazione franca, fu distrutto nel secolo successivo dalle incursioni vichinghe. Dopo la sua annessione al Ducato di Normandia,

¹ Guy Letenoux - *“Architecture et vie traditionnelle en Normandie”*, Ed. Berger-Levrault, Parigi, 1980

² Michel de Decker - *“Histoires de Vernon-sur-Seine, Giverny et d'alentour”*, Ed. Charles Corlet, Parigi, 1982



Anno 1066. Le navi normanne salpano verso l'Inghilterra.
Scena n° 38 de "L'arazzo di Bayeux".
Autore sconosciuto, 1260 ca.



1742. Vista di Vernon presa da La Gravelle a Gamilli.
Incisione di J. R. D'Amonville.
© Archives Départementales de l'Eure

Vernon rinacque e divenne in poco tempo un importante centro militare³. La città si trovava già allora ai confini tra il Ducato e il Regno Franco e, grazie alla sua posizione strategica, permetteva ai vichinghi il controllo sugli spostamenti fluviali e la difesa del Regno in caso di attacco francese.

Tale attacco non tardò a verificarsi poiché il Re di Francia Filippo II, preoccupato dal potere crescente dei re normanni, decise di invadere il Ducato. Vernon fu teatro di un lungo assedio che terminò nel 1153, quando il condottiero vichingo Riccardo Cuor di Leone fu costretto a cedere la cittadella ai francesi e a ritirarsi più a Nord. La guerra continuò ancora per diversi decenni, fino alla sconfitta definitiva dei normanni nel 1204 e alla riannessione del Ducato di Normandia alla Francia.

Dopo la fine della dominazione vichinga, Vernon visse un periodo di forte crescita economica e di importante sviluppo della fede cristiana sul suo territorio. Il potere economico e politico della Diocesi di Evreux aumentò esponenzialmente insieme al numero dei fedeli e portò alla costruzione di numerosi conventi ed abbazie in tutta la regione. Tra il XIII e il XIV secolo, vennero inoltre rinforzate le fortificazioni cittadine, fu costruito l'*Hotel-Dieu* e si concluse la realizzazione della Collegiale di Vernon.

³ Theodore Michel - "*Histoire de la ville et du canton de Vernon*", 1851

Situata a metà strada tra Parigi e Londra, la regione tornò ad essere teatro di battaglia in occasione della *Guerra dei Cent'Anni*. Vernon fu incendiata e conquistata a più riprese dagli Inglesi. Terminato il conflitto, la città fu ricostruita e visse un lungo periodo di prosperità, durante il quale appartenne in alternanza al Re e al Duca di Normandia⁴.

Dagli inizi del XVIII secolo la Normandia, già centro nevralgico della produzione tessile francese, visse un nuovo periodo di forti cambiamenti. Questa attività, svolta da centinaia di artigiani sparsi su tutto il suo territorio rurale, subì la nascita delle prime manifatture di cotone nella regione, che utilizzavano le innovazioni tecniche sviluppate nella vicina Inghilterra. Questi stabilimenti, concentrando una produzione prima dispersa, portarono forti fenomeni migratori e posero le basi della rivoluzione industriale.

Ancora una volta, la posizione strategica di Vernon giocò un ruolo importante. Grazie allo sviluppo dei filatoi idraulici, le manifatture tessili nacquero sui bordi dei principali corsi d'acqua ed in particolar modo lungo la Senna. In città si installarono così nel corso del secolo almeno quattro diversi stabilimenti.

⁴ Michel de Decker - "*Histoires de Vernon-sur-Seine, Giverny et d'alentour*", Ed. Charles Corlet, Parigi 1982

1.1 INDAGINE CONOSCITIVA

Il passaggio in città della linea ferroviaria Parigi-Rouen portò con se altri cambiamenti a partire dal 1843. La capitale divenne raggiungibile in poco tempo e le industrie iniziarono ad installarsi sulle sponde della Senna rimpiazzando le filature ormai fallite. Anche un reggimento dell'esercito napoleonico si stabilì a Vernon. La città, fortemente industrializzata e militarizzata, visse un periodo d'oro che durò fino all'inizio della seconda guerra mondiale. Nel 1944, occupata dai tedeschi, fu quasi interamente rasa al suolo dai bombardamenti alleati.⁵

Nel corso del secondo dopoguerra, Vernon visse due momenti contrastanti. I primi tre decenni furono caratterizzati dalla ricostruzione del patrimonio architettonico e dalla forte crescita economica e demografica. La città ospitò un importante centro di ricerca del programma spaziale francese (chiamato *LRBA*) e le industrie collegate ad esso si installarono nella

regione. Gli ultimi tre decenni invece, in seguito alla delocalizzazione di molti degli stabilimenti presenti nella zona, hanno visto la città diventare sempre più dipendente dalla vicina Capitale.

Oggi Vernon rientra nella categoria delle "*villes moyennes*" definite dall'INSEE come tutte le aree urbane tra i 20.000 ed i 100.000 abitanti⁶. Su tutto il territorio francese, queste città di taglia media stanno vivendo da alcuni decenni un importante fenomeno di decrescita demografica in favore delle grandi metropoli. Anche Vernon soffre questo fenomeno.

La linea ferroviaria della Normandia permette di raggiungere Parigi in meno di un'ora e questo aiuta a tenere alta la domanda immobiliare in città. I nuovi residenti sono però lavoratori della capitale dal reddito medio-basso che contribuiscono alla trasformazione di Vernon in "*città dormitorio*". Inoltre, la mancanza di poli attrattivi, di strutture di istruzione superiore e la forte concorrenza parigina spingono la

⁵Jean Vidalenc - "L'industrie dans les départements normands à la fin du Premier Empire" articolo pubblicato in *Annales de Normandie* n°3-4, 1957

⁶Institut national de la statistique et des études économiques - "*Panorama des villes moyennes*", 2011



Dicembre 1940. Rue Carnot dopo i bombardamenti, Vernon.
Fotografia fatta dalla Collegiale, autore sconosciuto.
© Collezione Musée de Vernon.

maggior parte dei giovani *under 30* a partire. I dati INSEE parlano di una popolazione sempre più anziana e tendenzialmente più povera che nel resto del Dipartimento.

Questa tendenza è in netto contrasto con i comuni vicini a carattere più rurale, capaci di offrire una valida alternativa alla vita cittadina per i parigini di classe medio-alta. La differenza è evidente: il salario medio annuale dei residenti di Vernon è di circa seimila euro più basso che negli otto comuni adiacenti.

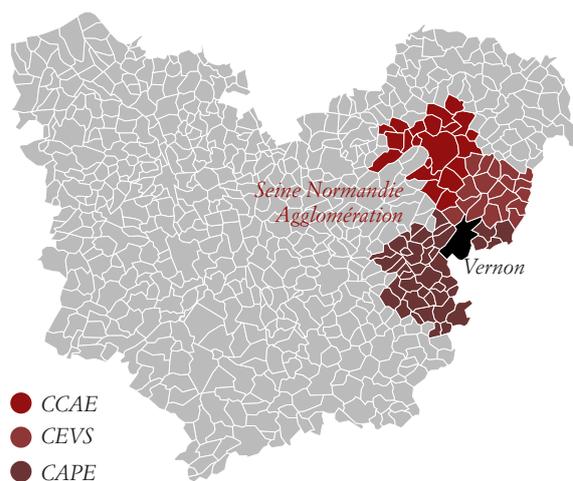
A livello amministrativo il Comune fa parte del Dipartimento dell'Eure, un territorio prevalentemente rurale e privo di metropoli che costituisce la parte Sud-Est della Regione Normandia. Vernon ne costituisce la seconda città più popolosa, con i suoi 23.797 abitanti⁷, dopo il capoluogo dipartimentale Evreux. Ufficialmente questo territorio è diviso in 3 arrondissements, 23 cantoni e 602 comuni, ma al giorno d'oggi le istituzioni più importanti e politicamente attive risultano essere le 13 Comunità Intercomunali che raggruppano quasi tutti i comuni del Dipartimento⁸.

Vernon è stata, dal 2003, parte fondante della *Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure* (CAPE) che riuniva 43 comuni confinanti tra loro, nel desiderio di poter finanziare attraverso la cooperazione intercomunale investimenti altrimenti inarrivabili. Il primo gennaio 2017, nell'ambito della Legge NOTRe⁹, una nuova agglomerazione di Comuni chiamata *Seine Normandie Agglomération* (SNA) ha sostituito la CAPE, accorrandola a altre due agglomerazioni adiacenti per arrivare a un

⁷ Institut national de la statistique et des études économiques - Censimento del 2015

⁸ Jean-Paul Adam - "Carte des intercommunalités. Le schéma du préfet est confirmé", articolo pubblicato sul settimanale *Le Courrier de l'Eure* il 9 settembre 2016

⁹ Legge n° 2015-991 del 7 agosto 2015 riguardante "la nouvelle organisation territoriale de la République"



Localizzazione di SNA nel Dipartimento dell'Eure.
Elaborazione grafica personale.
Fonte: Wikimedia Commons

totale di 64 comuni. Oggi, Vernon è la sede di questa nuova istituzione e gli abitanti della sua area urbana rappresentano quasi un terzo degli 85 mila totali.

Queste due comunità intercomunali hanno da subito partecipato attivamente allo sviluppo del loro territorio ed il passaggio dall'una all'altra non ha avuto effetti collaterali. SNA ha scelto di portare avanti tutti i progetti lanciati dalla CAPE. Tra i più importanti è necessario citare il *Contrat d'Agglomération* per il periodo 2014-2020, che individua le priorità di quest'istituzione e nomina cinque grandi progetti concreti che dovranno rappresentarlo e decretarne la riuscita¹⁰.

Le istituzioni vernonesi *in primis* hanno goduto dell'aiuto delle comunità intercomunali. Nel 2005, in collaborazione con la CAPE è stato approvato il nuovo *Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vernon*, un documento equivalente al Piano Regolatore che serve a individuare e formalizzare le priorità della città. Su questa base, nell'estate 2014 sono stati lanciati i progetti *Coeur de Ville 2020* con obiettivo di dinamizzare il centro storico e *Coeur de Seine 2020* per pianificare un'apertura della città verso il fiume. Infine, sulla spinta della legge

¹⁰ <http://www.sna27.fr/Seine-Normandie-Agglomeration/Grands-projets/Contrat-d-agglomeration-2014-2020>

1.1 INDAGINE CONOSCITIVA

SRU¹¹, diversi progetti sono stati finanziati nell'ottica di riconvertire i numerosi spazi abbandonati che la città ha ereditato dal suo passato industriale e militare.

Su quest'ultimo asse, Vernon ha investito molto. Due dei cinque progetti "porta bandiera" lanciati dall'Agglomerazione si trovano sul territorio del Comune e si occupano proprio di questi temi. Il primo tratta la riabilitazione dell'ex-area militare che ospitava il centro di ricerca spaziale LRBA e il secondo la trasformazione dell'ex-caserma Fieschi in eco-quartiere. Nell'ambito di quest'ultima, si iscrive la riconversione del Convento dei Cappuccini di cui mi occuperò in queste pagine.

¹¹ Legge no 2000-1208 del 13 dicembre 2000, relativa a "Solidarité et Renouveau Urbains"

1.1.2 La caserma Fieschi

Il quartiere Fieschi, dal nome del Colonnello Théodore Fieschi, è un'ex-area militare localizzata a Nord-Ovest del centro storico di Vernon. Occupa uno spazio di quindici ettari compreso tra la Senna a Nord e la linea ferroviaria *Parigi-Rouen* a Sud.

Nel 1815, per questa sua posizione strategica, Napoleone lo scelse come sito per installarvi un corpo della sua armata chiamato "Train des Equipages". L'esercito acquistò i terreni e i pochi edifici presenti sul luogo, compreso il Convento abbandonato. Vennero costruiti dormitori, fucine, falegnamerie, macchine a vapore e dopo un solo anno la caserma entrò in funzione.

Nel 1850, in seguito a una convenzione tra la città di Vernon e lo Stato, fu realizzata un'ulteriore caserma capace di ospitare 400 uomini. Quattro anni dopo, dei nuovi terreni furono acquisiti dall'esercito per ingrandire ancora il sito. Tra il 1856 e il 1862 vennero realizzati altri dormitori, rimesse per i veicoli e una connessione diretta con la vicina ferrovia. Dopo soli otto anni però, in occasione della guerra franco-prussiana, il "Train des Equipages" venne evacuato



per l'avvicinarsi dell'armata nemica¹². Nel 1919, il sito fu trasformato in una semplice caserma per l'undicesimo Reggimento d'Artiglieria. Dal 1984 fu invece il 517° Reggimento del "*Train des Equipages*" a occupare il sito fino a quando, nel 1998 in seguito alla riorganizzazione dell'esercito francese, questo venne dismesso.

Alla dipartita dei militari sono seguiti nove anni di abbandono dell'area in cui questa è stata spesso oggetto delle attenzioni delle istituzioni e dei privati. Il sito occupa infatti una superficie quasi equivalente a quella del centro storico e offre alla città enormi possibilità di sviluppo. Inoltre, si trova in prossimità delle più importanti infrastrutture di Vernon: la ferrovia *Parigi-Rouen* e le *Routes Départementales*¹³ 6015, 528 e 181, che la collegano rispettivamente a Rouen, Gisors e Pacy-sur-Eure.

Per queste ragioni, nel 2005, il nuovo Piano Regolatore di Vernon ha sottolineato l'importanza della trasformazione della ex-caserma per il futuro della città e in

particolare le sue potenzialità in termini di collegamento tra il centro storico a Sud, l'area residenziale a Nord e la zona industriale a Ovest.

Due anni dopo, nell'ottica di riqualificare l'area, l'Agglomerazione *CAPE* ha acquistato il terreno ed ha provveduto alla demolizione di 20 delle 27 costruzioni esistenti. Degli edifici storici presenti sul sito sono state mantenute alcune parti della caserma ottocentesca (*l'État-major*, le due costruzioni che delineavano il cortile d'onore, quella che ospitava il Commissariato di Polizia, il *Bâtiment des Charpentiers* ed un atelier) e le due maniche di origine medioevale del Convento dei Cappuccini. La terza, bruciata nel 1808 e ricostruita dai militari nel corso del XIX secolo, è stata anch'essa demolita.

Negli anni successivi, dopo alcune vicissitudini che vedremo più in dettaglio nel capitolo 1.2, è stato approvato grazie alla collaborazione tra la *CAPE* e il Comune di Vernon il progetto definitivo per la riconversione del sito. Questo prevede la realizzazione di un eco-quartiere di 600 alloggi, dotato di numerosi servizi e di alcuni esercizi commerciali, per un totale di circa 60 mila metri quadri di costruzioni.

12 Léo Bertin - "*Les Prussiens dans l'Eure*", Vernon, 1902

13 *Route Départementale* è il nome dell'equivalente francese di una Strada Provinciale italiana



2007. Vista del sito dopo le demolizioni.
Fotografia aerea.
© Francis Comton



VERNON. — L'Arsenal. — Sortie des Ouvriers.

Photo F. Fautrel, Vernon



VERNON. — Le Parc d'Artillerie à la sortie des Ouvriers



Photo Fernand Vermeil - Coll. A. Lenoir



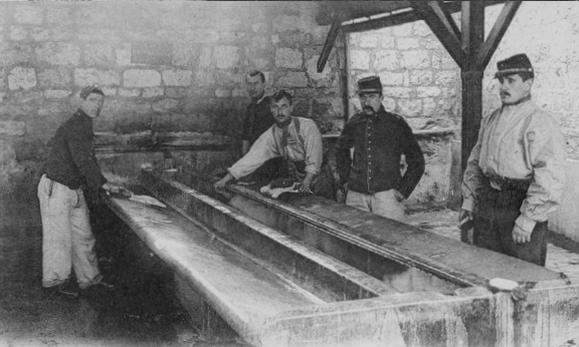
9. VERNON — Avenue des Capucins



Photo A. L. Vernon



Edit. Jarlaud



XX secolo. Scene di vita militare a Vernon.
Caroline postali, autori vari.
© Archives Départementales de l'Eure



L'elaborazione del progetto urbano per il quartiere è stata affidata all'urbanista Thierry Huau e all'*Atelier Interscène* da lui fondato.

In un contesto così chiuso su sé stesso come è quello di una caserma, il progetto urbano sviluppato da Huau è consistito nell'aprire il quartiere verso l'esterno ed in particolare verso il centro città e la Senna. In parallelo, il posizionamento e gli allineamenti degli isolati sono stati dettati dalla ricerca di un'armonia tra gli edifici storici mantenuti e le nuove realizzazioni. Il progettista descrive così le sue scelte:

“L'idea è di articolare tutto il quartiere intorno a un asse principale, che regge l'insieme della composizione. Servizi, commerci e aree verdi fiancheggeranno poi questa Rambla¹⁴, trasformandola in uno spazio verdeggiante su cui passeggiare”¹⁵.

Una volta concluso il progetto urbano, il primo passo per la sua realizzazione è stata la lottizzazione del sito. Sono stati creati quattordici lotti *ex novo* a cui si aggiungono i sei lotti di pertinenza degli edifici storici mantenuti. Il Commissariato di Polizia, già insediato in un ex-edificio militare, è l'unico lotto all'interno del perimetro della caserma ad essere da subito escluso dal progetto di eco-quartiere.

Per rispondere alla volontà politica e istituzionale di rimediare alla carenza di servizi sul territorio dell'agglomerazione, i due lotti di maggior superficie (*numero 5 e 16*) sono stati destinati a una Clinica psichiatrica ed a una Scuola Media Superiore. Sono stati inoltre realizzati un Centro per l'impiego (*14b*) e un Centro di riabilitazione fisioterapica (*10*).

Per finanziare la realizzazione di questi servizi e aumentare l'offerta immobiliare

¹⁴ Riferimento al viale alberato, luogo emblematico di Barcellona

¹⁵ Thierry Huau su *www.interscene.fr*

cittadina, l'agglomerazione ha venduto quattordici dei restanti lotti a sei diversi promotori immobiliari perché vi realizzassero i seicento alloggi previsti. Per legge¹⁶ il 20% di questi dovevano far parte di un programma di *Logement Sociaux* (edilizia residenziale pubblica).

Così, i lotti 1, 2 e 6 sono stati affidati alle società *Siloge* e *Secomile* perché vi realizzassero 55 appartamenti e 29 case unifamiliari di tipo *HLM* (case con affitto contenuto, gestite da organizzazioni che godono di un parziale o totale finanziamento pubblico). Allo stesso modo, il lotto 4 è stato affidato all'*Habitat Cooperative de Normandie* per la costruzione di 11 case unifamiliari in *accession sociale à la propriété* (alloggi venduti a prezzo ridotto grazie al finanziamento pubblico).

I restanti vincitori delle gare d'appalto hanno collaborato con l'Agglomerazione per individuare ed offrire il maggior numero possibile di opzioni. I lotti 11 e 12, finanziati da *France Seniors*, saranno quindi dedicati ad alloggi di lusso per persone anziane e gli edifici militari presenti sui lotti A1 e A2 saranno restaurati da *Investir Immobilier Normandie*. Per volontà dei committenti il lotto 15 sarà diviso tra *Primméa*, che vi costruirà degli alloggi, e *Habitat et Humanisme*, che desidera realizzarvi un *cobousing*. I lotti 7, 8, 9 e 13 ospiteranno altri alloggi e, come previsto dal progetto urbano, il lotto 3 sarà l'unico ad ospitare dei commerci¹⁷.

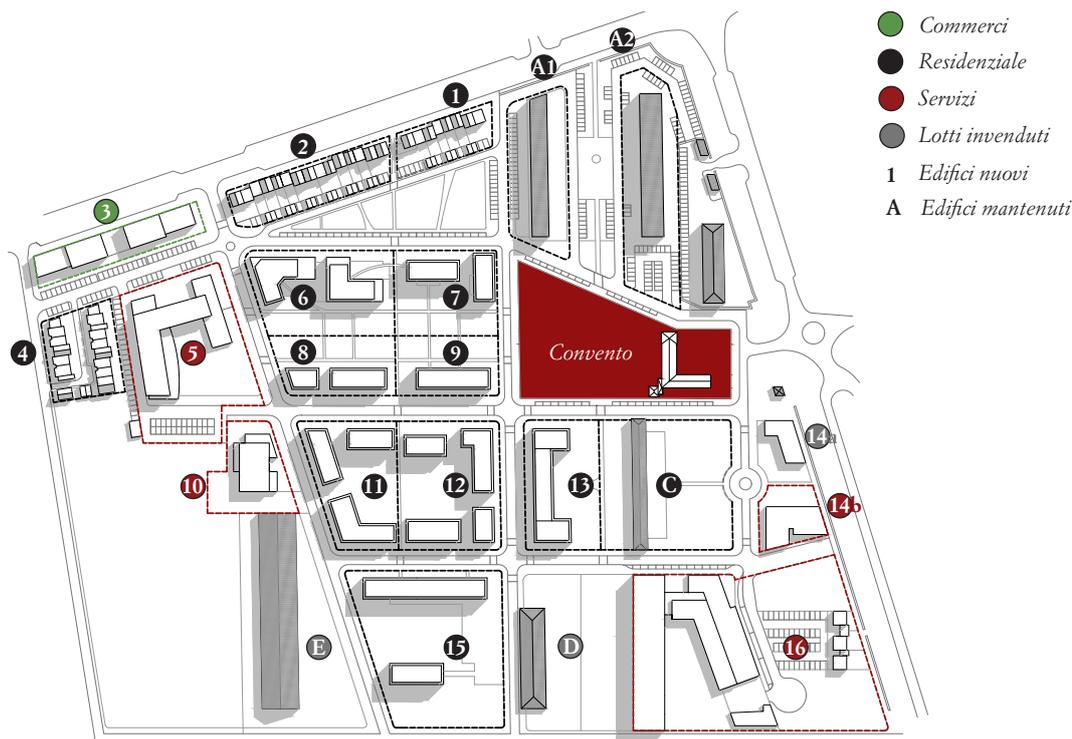
Oggi, oltre dieci anni dopo l'acquisizione dei terreni da parte dell'agglomerazione, il progetto Fieschi è ancora in cantiere. Circa metà degli alloggi previsti sono conclusi e i restanti sono in fase di realizzazione. La

¹⁶ art. 55 della legge n° 2000-1208 del 13 dicembre 2000, denominata *SRU*

¹⁷ Eure Aménagement Développement - “*À Vernon, découvrez l'éco-quartier Fieschi*” rivista di presentazione del progetto pubblicata nel settembre 2015

1.1 INDAGINE CONOSCITIVA

Progetto urbano per l'eco-quartiere Fieschi.
Lottizzazione e volumetrie. Elaborazione personale.
Fonte: Atelier Interscène



Clinica psichiatrica, il Centro riabilitativo e il Centro per l'impiego sono già in funzione, mentre è stata da poco posata la prima pietra del cantiere della Scuola¹⁸.

Il ruolo di collegamento tra le diverse zone della città che era stato auspicato per il quartiere è però ancora lontano dall'essere raggiunto. Dall'esterno, il progetto Fieschi viene visto come prevalentemente residenziale e vi si accede solo in caso di necessità. Gli unici commerci presenti, inaugurati dal 2016¹⁹, si trovano sul perimetro del sito e non contribuiscono di conseguenza ad attirarvi i passanti.

Per queste ragioni, il progetto di trasformazione dell'ex Convento dei Cappuccini situato all'entrata principale del quartiere, rappresenterà una tappa fondamentale nella sua progressiva apertura al pubblico.

18 Celia Mick - "À Vernon, un collègue flamant neuf pour septembre 2020" articolo pubblicato sul settimanale *Vernon Direct* il 13 dicembre 2017

19 "Les premiers commerces s'installent à Fieschi" articolo pubblicato sul quotidiano *Le Démocrate Vernonnais* il 16 febbraio 2016

1.1.3 Il Convento dei Cappuccini

L'Ordine dei Cappuccini si stabilì per la prima volta a Vernon nel 1613, quando Jean Jubert, Signore di Brécourt, e sua moglie, Marie de l'Hôpital, donarono ai religiosi il terreno su cui oggi sorge il Convento. L'edificio esistente fu realizzato l'anno seguente mentre la chiesa, oggi distrutta, data del 1636. La sua vicinanza al fiume e l'ampio giardino che i monaci trasformarono in orto, gli permisero di avere un'assoluta autonomia dal borgo di Vernon.

Nonostante questo, il Convento in quanto tale ebbe vita breve. Nel corso del diciottesimo secolo un processo di riorganizzazione dell'Ordine francescano portò a una drastica diminuzione del numero di religiosi vernonesi.

Alla fine dello stesso secolo i pochi monaci rimasti furono perseguitati durante la Rivoluzione Francese. Il Convento passò così dall'ospitare 14 religiosi nel 1723 fino alla chiusura definitiva nel 1791 e gli edifici che gli appartenevano furono venduti come Beni Nazionali nello stesso anno. In questo

periodo Vernon stava inoltre vivendo, come abbiamo visto, un periodo di forte crescita dovuto alla nascita delle prime manifatture.

I due eventi appena citati, per quanto diversi, ebbero dei risvolti comuni. Nel 1752, un imprenditore di origine belga avviò a Vernon la prima manifattura di velluto di cotone e, come sede, scelse un ex-Convento francescano oggi distrutto. In seguito alla chiusura di questo primo stabilimento e alla fine della Rivoluzione, nel 1793 tre imprenditori avviarono a Vernon una nuova filatura di cotone. Anche questa volta, l'edificio scelto fu un convento: quello dei Cappuccini.

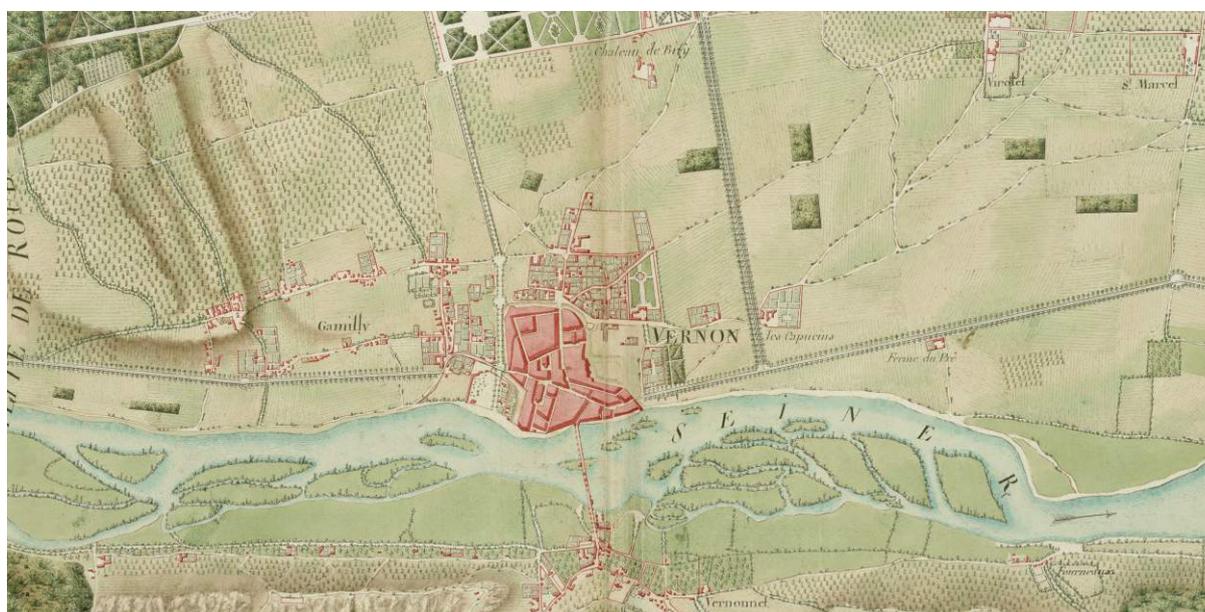
Al momento in cui l'edificio era stato venduto come *Bene Nazionale*, la proprietà comprendeva anche la chiesa, i giardini e i quattro acri di terreno (circa 16 mila metri quadri) appartenenti ai monaci. Secondo lo storico vernonese André Goudeau, all'epoca della manifattura fu la chiesa stessa ad essere trasformata in luogo di produzione, mentre le celle monacali del convento furono adattate per ospitare gli operai e le loro famiglie.

A lanciare questa attività fu l'imprenditore di origini inglesi Louis Cazimir Brown, il quale si era da poco recato a Manchester per

informarsi sulle nuove tecniche sviluppate nell'industria tessile. Per questa avventura Brown si associò a Bernard Charles Godefroy, membro della *Corporazione dei Commercianti di Parigi* che si occupò dell'acquisto delle materie prime e della vendita del prodotto finito, e a Nicolas Louis Beaufile, che fu invece responsabile delle funzioni amministrative.

In questo periodo la manifattura ricoprì un'importanza notevole per la città di Vernon, impiegando circa 120 persone, ma l'attività conobbe da subito delle difficoltà dovute all'instabilità politica del paese e alla concorrenza d'oltremania. I due soci di Brown furono arrestati durante il "*periodo del terrore*" e lui fu presto costretto a vendere la manifattura. Un commerciante di Rouen la acquistò e tentò di farne ripartire lentamente l'economia ma, complice l'incendio dell'edificio principale nel 1808 e la concorrenza di altre due filature nate a Vernon in quegli anni, l'attività chiuse. Dal 1810 la Manifattura non risulta più sui documenti ufficiali e, quattro anni dopo, un atto di vendita ne attesta il passaggio di proprietà all'esercito²⁰.

²⁰ André Goudeau - "*Une manufacture de coton sous la Révolution et l'Empire: la manufacture des Capucins à Vernon*" pubblicato in *Les cahiers Vernonnais* n°11, ed. Cercle d'Etudes Vernonnais, 1985



1.1 INDAGINE CONOSCITIVA

Nel 1815, quando i militari occuparono il sito, decisero non solo di mantenere l'edificio intatto ma anche di ricostruirne la manica Sud, recentemente bruciata. Le celle monacali, già adattate come residenze operaie, si trovarono così ad ospitare gli uffici della direzione. Nel corso dei quasi due secoli di utilizzo da parte dell'esercito, il convento fu fortemente rimaneggiato.

Nel 1998, al momento dell'abbandono della caserma Fieschi, dell'organizzazione interna originale dell'edificio non rimaneva quasi nulla e le sue condizioni generali erano molto critiche, al punto che si valutava la sua possibile demolizione. Solo una presa di posizione forte da parte dei cittadini e delle istituzioni ha permesso il mantenimento di questo edificio simbolico.

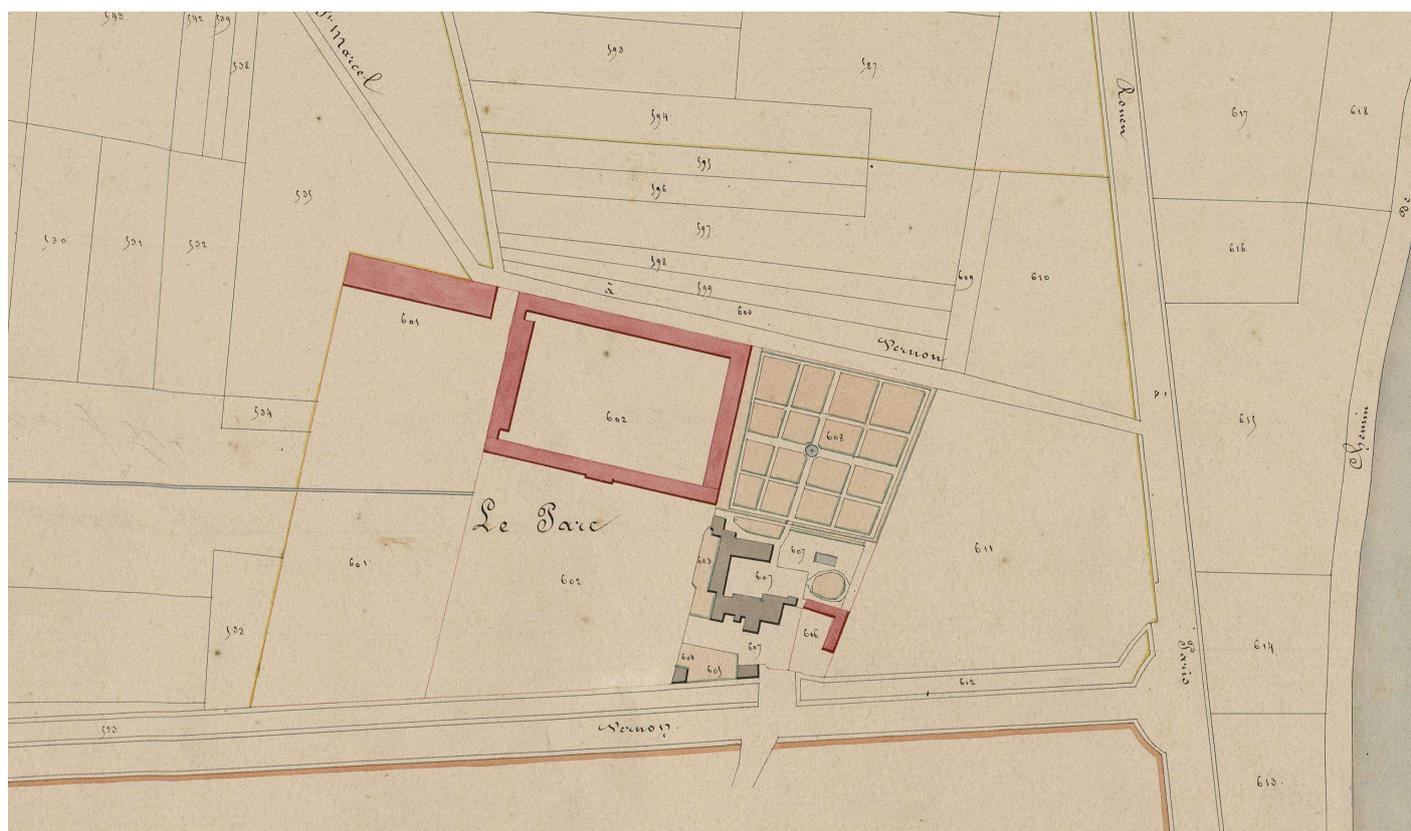
Oggi il Convento dei Cappuccini, ancora in stato di abbandono, si trova al centro del progetto urbano dell'eco-quartiere. Grazie alla sua posizione, all'incrocio tra l'importante asse stradale di *avenue Marechal Ferdinand Foch* e *Rue Saint-*

Lazare, rappresenta la porta d'ingresso del sito e influenza la percezione dell'intera zona.

Inizialmente organizzato in forma di ferro di cavallo, del Convento restano oggi solo due maniche perpendicolari tra loro: l'edificio principale, che si sviluppa lungo l'asse Nord Sud, e l'ala Nord. Un volume secondario si trova in corrispondenza della loro intersezione.

La manica Sud era originariamente costituita dalla chiesa e poi fu adattata come filatoio. Distrutta in un incendio e ricostruita dall'esercito, fu demolita definitivamente nel 2007. La sua assenza apre l'edificio verso l'*avenue Marechal Foch* e ne allarga la corte interna in direzione del centro storico di Vernon.

L'intero convento si sviluppa su tre piani: piano terra, piano primo e sottotetto in parte abitabile. Le facciate sono in blocchi di pietra di Vernon, ricoperti da un intonaco a base di calce. Infissi e persiane delle dimensioni più varie rompono spesso



gli allineamenti delle aperture in facciata Il tetto è sostenuto da un'orditura in legno massiccio e così anche i solai. La copertura è realizzata con le tegole di ardesia tipiche della regione.

L'insieme della costruzione, senza essere eccezionale in termini costruttivi, è comunque notevole per il suo valore storico. Nonostante questo, il Convento non è mai stato repertoriato come edificio da proteggere: a livello nazionale non rientra nell'inventario dei *Monuments Historiques* e a livello comunale non viene citato dal Piano Regolatore.

Il progetto di riconversione dell'edificio risulta così molto poco regolamentato. È possibile installarvi le funzioni più disparate e la riorganizzazione dei suoi spazi interni è completamente libera. Solo le possibilità di estensione e sopra-elevazione sono ridotte poiché queste devono integrarsi nel progetto di eco-quartiere senza rappresentare un ostacolo per la sua viabilità.



- 1613**
Fondazione del Convento dei Cappuccini
- 1791**
Il Convento viene trasformato in una manifattura di cotone
- 1815**
Viene costruita una caserma per ospitare l'Esercito Napoleonico
- 1998**
La caserma viene abbandonata
- 2007**
Demolizione di gran parte degli edifici militari
- 2014**
iniziano i lavori per la realizzazione un eco-quartiere al posto della caserma
- 2017**
Lancio di un bando per la trasformazione del Convento
- 2021**
fine prevista del cantiere dell'eco-quartiere

1.2 MAPPATURA DELLE CONTROVERSIE

1.2.1 L'eco-quartiere Fieschi

Per comprendere meglio le dinamiche relative alla trasformazione del Convento dei Cappuccini, sono partito da un'analisi più ampia del processo in cui essa si iscrive. Comincio quindi questo capitolo approfondendo gli eventi che, tra il 1998 e luglio 2018, hanno permesso la riconversione della caserma Fieschi.

In seguito all'abbandono del sito da parte dell'esercito, il primo evento che ha spronato le istituzioni ad occuparsi della sua riqualificazione è stato l'approvazione nel 2000 della legge SRU (*Loi Solidarité et Renouvellement Urbain*). Questa imponeva alle collettività territoriali l'utilizzo di una serie di strumenti tesi ad agevolare la riconversione dei terreni abbandonati e a regolamentare l'espansione suburbana²¹. Il testo sottolineava così l'importanza a livello comunale del Piano Regolatore (chiamato *Plan Local d'Urbanisme* o più brevemente *PLU*) e consigliava l'integrazione all'interno del suddetto documento di un *PADD* (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*)²² che si occupasse di garantire lo sviluppo sostenibile e limitare l'utilizzo del suolo. La stessa legge prevedeva che le *ZAC* (*Zones d'Aménagement Concerté*, ovvero zone di trasformazione urbana), fino a quel momento esentate dal rispetto delle regole del Piano Regolatore, vi venissero ora integrate.

Un secondo evento fondamentale è stato rappresentato dalla nascita nel 2003 della *Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure* (*CAPE*) che, come abbiamo

21 Martine Caillaud - "*Loi SRU Bien concevoir le renouvellement urbain*" articolo apparso sul settimanale *Le Moniteur* il 7 marzo 2003

22 Nathalie Coulaud - "*PADD un guide stratégique pour les villes*" articolo apparso sul settimanale *Le Moniteur* il 17 ottobre 2003

visto, riuniva 43 municipalità nell'ottica di finanziare i programmi di sviluppo territoriale a scala intercomunale. Questa istituzione si è incaricata di privilegiare i progetti all'interno delle sue aree urbane e di contenere al tempo stesso la loro espansione. Per riuscire nel suo intento, l'Agglomerazione ha sostituito i singoli comuni nella committenza dei vari progetti di trasformazione delle ex-aree industriali e militari e si è incaricata della pianificazione di tutte le *ZAC* di più di 10 ettari.²³

Nello specifico caso di Vernon, l'Agglomerazione di comuni ha incoraggiato la redazione di un nuovo piano regolatore per la città e la legge S.R.U. ne ha influenzato i contenuti. Questo *Plan Local d'Urbanisme*, commissionato all'architetto e urbanista Eric Bouchard nel secondo semestre del 2004, è entrato in vigore a inizio 2005. Al suo interno, come previsto, appariva il *PADD* e veniva perimetrata per la prima volta una zona denominata *UC*, che comprendeva la ex-caserma Fieschi e il sito industriale dismesso antistante.

Nel giugno dell'anno successivo il futuro della cosiddetta zona *UC* è stato deciso. Per il sito della ex-caserma Fieschi l'Agglomerazione ha creato un'apposita *Zone d'Aménagement Concerté* che lo dotava di uno statuto speciale e ne facilitava la trasformazione. Per la vicina area industriale invece, la riconversione è stata rimandata a data da definirsi.

La creazione di una *ZAC Fieschi* ha permesso alla *CAPE* non solo di dare priorità alla riconversione della caserma, ma anche di diventarne ufficialmente la committente come previsto dal suo statuto. Il Comune di Vernon su cui si

23 Comune di Vernon - "*Plan local d'Urbanisme de la Ville de Vernon*", 2005

trova il sito, essendo impossibilitato ad occuparsi del finanziamento del progetto, ha comunque potuto collaborare da vicino con l'Agglomerazione.

La procedura della *Zone d'Aménagement Concerté*, così come individuata all'art. L.311.1 del *Code de l'Urbanisme*, permette a una qualunque collettività territoriale di provvedere all'urbanizzazione di un terreno, nell'ottica di venderlo o darlo in concessione a utilizzatori che possono essere sia pubblici che privati. Questa procedura può essere messa in atto su un terreno che risulta già di proprietà pubblica ma anche su un terreno che deve ancora essere acquisito.

Nel caso della caserma, la CAPE desiderava incaricarsi economicamente dell'urbanizzazione del sito, che al momento era ancora di proprietà dell'esercito, per poi dividerlo in lotti, venderne una parte ai

promotori immobiliari e utilizzare i ricavati per realizzarvi dei servizi.

In quest'ottica, già nel 2004 l'agglomerazione aveva lanciato una consultazione pubblica con l'obiettivo di appaltare a una società specializzata la pianificazione e la lottizzazione del quartiere. Dopo una prima selezione di 4 dei 10 candidati, il 15 dicembre 2005, il consiglio d'amministrazione ordinario della *Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure* aveva affidato il progetto al promotore *Ataraxia*.²⁴

Con la realizzazione della ZAC e lo stanziamento dei primi fondi, a cavallo tra il 2006 e il 2007 la società scelta ha elaborato un progetto urbano preliminare, integrandolo

24 Richard Goasguen - "La CAPE choisit l'aménageur Ataraxia pour la caserne Fieschi" articolo pubblicato sul settimanale *Le Moniteur* il 13 aprile 2006



2007. Le demolizioni del muro di cinta della caserma Fieschi.
Fotografia di Bénédicte Cottureau
© Vernon Direct

1.2 MAPPATURA DELLE CONTROVERSIE

2017. La seconda fase dei cantieri per l'eco-quartiere Fieschi.
Fotografia di Véronique Simonnet
© Union Habitat



con numerosi studi economici, ambientali, geologici, energetici e commerciali relativi alla sua fattibilità. A giugno del 2007, il dossier preliminare è stato discusso e approvato da tutte le istituzioni coinvolte.

Il progetto prevedeva quasi 45 mila metri quadri di nuove costruzioni: un quartiere di 450 alloggi, 1000 metri quadri di commerci, 4500 metri quadri dedicati alle imprese, una scuola finanziata dal Comune e un museo finanziato dall'Agglomerazione. Il tutto circondato da circa 20 mila metri quadri di aree verdi e un migliaio di parcheggi. Per fare spazio a tutte queste realizzazioni, era stata prevista la demolizione della maggior parte delle costruzioni della caserma, ad eccezione dei sette edifici dal valore storico e architettonico di cui abbiamo già parlato.

Contemporaneamente all'approvazione del progetto preliminare, nell'estate 2007 l'agglomerazione è riuscita ad acquisire i 15 ettari del sito grazie all'intervento dell'*Établissement Public Foncier de Normandie* (un ente finanziato dalla Regione e dallo Stato, creato appositamente per facilitare l'acquisto dei grandi siti abbandonati da parte delle collettività territoriali). Questi due eventi hanno avuto importanti effetti: sono cominciate le demolizioni della caserma e di una parte del muro di cinta e la società *Ataraxia*, su

pressione delle istituzioni, ha dato il via all'elaborazione del progetto definitivo per l'urbanizzazione del futuro quartiere.

In parallelo però, si stavano susseguendo i ricorsi portati avanti da diverse delle società che avevano concorso con *Ataraxia* per aggiudicarsi la pianificazione di Fieschi. I procedimenti, facevano riferimento a delle presunte irregolarità avvenute al momento della gara d'appalto. L'ultimo di questi, accolto dal tribunale amministrativo nel febbraio 2010, è riuscito a far invalidare il contratto che legava il promotore all'Agglomerazione.²⁵

La *CAPE*, tenuto conto della conseguente interruzione che questo avrebbe rappresentato per il progetto, ha negoziato con *Ataraxia* l'acquisto di tutti gli studi effettuati fino a quel momento, nella speranza di non dover ripartire da zero²⁶. Nonostante questo accorgimento, l'episodio è costato al futuro quartiere oltre un anno di stallo e numerose polemiche. Il sindaco di Vernon Philippe Nguyen Thanh, eletto nel 2008, avrebbe voluto approfittare della vicenda per modificare il progetto

²⁵ "Enlever les grains de sable de l'engrenage" articolo pubblicato sul quotidiano *Paris Normandie* il 27 aprile 2009

²⁶ "Fieschi ce n'est pas gagné" articolo pubblicato sul quotidiano *Paris Normandie* il 7 dicembre 2010

urbano approvato dal suo predecessore, mentre l'Agglomerazione, responsabile del progetto nonché del suo finanziamento, non poteva permettere che i 4 milioni di euro già investiti andassero persi.²⁷

Nei primi mesi del 2011, le due collettività territoriali si sono accordate su un aumento degli alloggi da costruirsi (da 450 a 600, con conseguente beneficio economico sulla vendita dei lotti ai promotori) e si sono impegnate per far ottenere al progetto Fieschi il *label* di eco-quartiere. Questo secondo punto ha permesso alle istituzioni di ottenere l'appoggio e i finanziamenti del Dipartimento, in quanto la proposta rispettava i dettami della "*Charte pour un Habitat Durable dans l'Eure*" approvata nel 2008 dal Consiglio Dipartimentale dell'Eure che promuoveva un modo di abitare più sostenibile.

Una seconda gara d'appalto è stata lanciata nell'ottica di affidare il progetto a una nuova società specializzata. Nell'ottobre 2012, dopo un periodo di negoziazioni e analisi delle offerte, il Consiglio della CAPE ha giudicato vincente la proposta della società chiamata *Senovea*, che raggruppava al suo interno i promotori di *Eure Aménagement Développement (EAD)* e *Rouen Seine Aménagement (RSA)*. A differenza di *Ataraxia*, quest'ultima era una *Société d'économie mixte (SEM)*, il cui capitale era detenuto per la maggior parte da organismi pubblici.

A partire dal 2013, la *SEM* ha quindi collaborato con l'urbanista Thierry Huau e l'*Atelier Interscène* per integrare le modifiche previste dalle istituzioni e realizzare un nuovo progetto urbano per l'eco-quartiere. Quest'ultimo è stato prima presentato e discusso di fronte a un'assemblea cittadina e poi consegnato ai rappresentanti CAPE che ne hanno approvato il contenuto nel

corso dello stesso anno.

Nell'aprile 2014 è stato poi eletto un nuovo sindaco per la città di Vernon. Il candidato vincente Sébastien Lecornu si impegnava a realizzare un programma di 126 progetti tra i quali appariva la volontà di concludere nel suo mandato la realizzazione dell'eco-quartiere Fieschi. Nell'estate dello stesso anno, per adeguarsi alla politica interregionale di sviluppo della Valle della Senna (stabilita dal *Decreto n°2013-336* del 22 aprile 2013) e rispettare le promesse elettorali, la municipalità ha lanciato il progetto "*Coeur de Seine 2020*". L'idea era di dare un nuovo volto alla città di Vernon attraverso la riconversione dei suoi spazi abbandonati, il risultato è stato lo stanziamento di nuovi finanziamenti per il progetto in corso.

La forte pressione politica e la disponibilità degli studi già effettuati da *Ataraxia*, hanno permesso a *Senovea* di realizzare in tempo record il progetto definitivo e la lottizzazione del sito. Nel primo semestre 2014 sono iniziati i lavori di urbanizzazione in parallelo con la vendita dei primi lotti ai promotori immobiliari e nel secondo semestre dello stesso anno i primi cantieri hanno visto la luce.

Il progetto è stato organizzato su tre fasi: la prima, sul periodo 2014-2016, ha riguardato la Clinica Psichiatrica e i lotti 1 e 2 destinati all'edilizia residenziale pubblica. Questi tre cantieri sono stati i primi a concludersi alla fine del 2015. Nello stesso periodo sono iniziate la realizzazione dei commerci, del Centro per l'impiego²⁸ e del Centro di riabilitazione fisioterapica. La seconda fase, programmata tra 2016 e 2018, ha visto la costruzione degli alloggi previsti sui lotti 4, 6, 7, 8 e 9, molti dei quali sono ancora in cantiere. L'ultima fase, prevista tra il 2018 e il 2021, riguarda la scuola, le riconversioni

²⁷ Loris Guémart - "*La ZAC Fieschi relancée sur fonds publics*" articolo pubblicato sul Blog *Petit Journal Politique de Vernon* il 29 ottobre 2012

²⁸ Karine Leroy - "*Pôle emploi ouvre cet été dans le quartier Fieschi à Vernon*" articolo pubblicato nel quotidiano *Paris Normandie* il 9 ottobre 2016

1.2 MAPPATURA DELLE CONTROVERSIE

dei lotti A1, A2 e C, e gli alloggi sui lotti 11,12,13 e 15.

Attualmente tutti i cantieri della terza fase sono iniziati²⁹, soltanto il futuro dei lotti D, E e 14a e resta incerto. Fino all'inizio del 2017 la stessa incertezza valeva anche per il Convento dei Cappuccini, le cui numerose proposte di trasformazione non si erano mai concretizzate.

²⁹ Béatrice Cherry Pellat - *“Une première pierre pour l'immeuble intergénérationnel sur le quartier Fieschi à Vernon”* articolo pubblicato sul quotidiano *Le Démocrate Vernonnais* il 2 luglio 2018

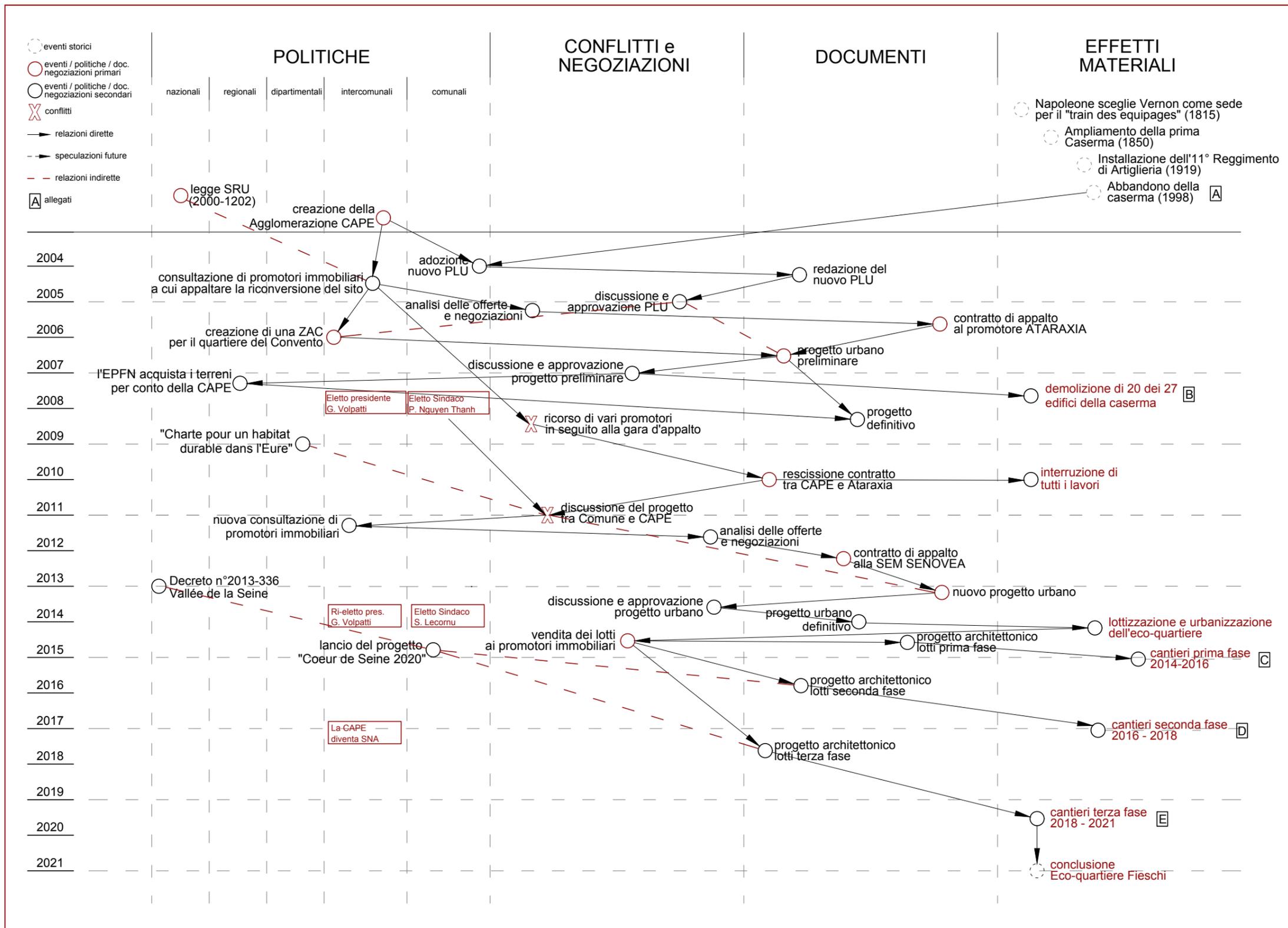


Diagramma di Shenzhen relativo al processo di realizzazione dell'eco-quartiere Fieschi. Elaborazione personale.

1.2.2 La trasformazione del Convento

Una volta analizzato il processo all'interno del quale la trasformazione del Convento si inserisce, mi sono concentrato sugli eventi che lo hanno coinvolto concretamente. Per raccontarli in ordine cronologico, devo tornare ancora una volta al 2004, al momento della redazione del nuovo Piano Regolatore per la città di Vernon.

A quella data, gran parte del patrimonio architettonico vernonese non era mai stato repertoriato, né all'interno della lista nazionale dei *Monuments Historiques* né all'interno di quella dipartimentale stilata dall'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Lot*. Nel corso della redazione del *PLU* del 2005, di cui abbiamo già parlato, il Comune ha quindi prodotto un nuovo documento che andava a integrare i due sopra citati e che dotava di protezione normativa gli edifici di particolare importanza storica o architettonica sul suo territorio. Il Convento dei Cappuccini, nonostante i suoi quattro secoli di storia, non vi è però stato incluso.

Per questo, al momento del primo progetto preliminare per la *ZAC Fieschi*, il futuro dell'edificio era in bilico e se ne valutava la possibile demolizione. Alla fine, nel progetto di *Ataraxia* approvato a giugno 2007, l'edificio appariva tra i sette da mantenere sul sito, ma il fatto che il Convento non fosse protetto dalla normativa ha comunque avuto i suoi effetti. Durante le demolizioni dello stesso anno la manica Sud, ricostruita in epoca ottocentesca, è stata distrutta.

Nel 2008, l'Agglomerazione di Comuni ha firmato in collaborazione con Stato e Regione un *Contrat d'Agglomération* per il periodo 2008-2014. Tra i progetti sui quali le istituzioni si impegnavano a investire nei sei anni successivi appariva il restauro del convento e la realizzazione di una *Maison pour l'environnement* al suo interno. L'idea contemplava l'installazione di un museo

e di alcuni spazi di formazione sul tema dell'ecologia nell'edificio storico, ma ne rinviava i finanziamenti al prossimo futuro.

Nel 2010 in vista del lancio di una nuova tranche di finanziamenti, la *CAPE* (che nel frattempo era diventata proprietaria dell'edificio) ha ordinato alla società specializzata *APAVE* una diagnosi approfondita dello stato del Convento. Questa ne ha fatto emergere le condizioni estremamente critiche e ne ha consigliato la demolizione. L'Agglomerazione, preoccupata dall'oneroso restauro che si prospettava, ha abbandonato la proposta di *Maison pour l'environnement* e rinviato il progetto a data da definirsi, senza però permettere la demolizione dell'edificio storico.

Con la rescissione del contratto tra la *CAPE* e *Ataraxia* e la nomina di *Senovea* nel 2012, un nuovo progetto urbano per la riconversione della caserma Fieschi è stato sviluppato. La posizione centrale del Convento e il suo valore storico e simbolico hanno fatto sì che l'edificio diventasse un punto focale del futuro quartiere, sul quale l'urbanista Thierry Huau ha più volte insistito.³⁰

Dopo due anni di stallo, con la firma del nuovo *Contrat d'Agglomération 2014-2020*, le collettività territoriali hanno ufficializzato ancora una volta la volontà di mantenere e restaurare il Convento. È stato inoltre ipotizzato che nel prossimo futuro l'edificio avrebbe potuto ospitare degli spazi dedicati alla collettività. Nello stesso documento è stato previsto lo stanziamento di fondi per effettuare i lavori di manutenzione più urgenti sull'edificio.

Non essendo stato individuato un programma preciso per il Convento e viste le sue condizioni, risultava però

³⁰ Célia Mick "A Vernon le couvent des Capucins en devenir" articolo pubblicato sul quotidiano *Paris Normandie* il 14 febbraio 2017



molto oneroso per l'Agglomerazione intervenire. È stato quindi richiesto l'intervento dell'*Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)* che già si era occupato dell'acquisto dei terreni per la riconversione della ex-caserma. Lo stesso ente disponeva infatti di un fondo dedicato alla riconversione degli edifici abbandonati attraverso finanziamenti propri e della Regione Normandia.

Il 12 marzo 2015 il *Consiglio di Amministrazione* dell'*EPFN* ha accettato ufficialmente di accompagnare l'Agglomerazione *CAPE* nel percorso di trasformazione del suddetto edificio. Questo prevedeva come prima tappa la realizzazione di una nuova analisi dello stato dell'edificio, seguita da uno studio di fattibilità relativo all'ipotesi di aprirlo al pubblico. Sono stati stanziati 72 mila euro, di cui la metà finanziati dall'Agglomerazione e i restanti divisi tra *EPFN* e Regione.

Nonostante l'aiuto economico ricevuto, gli studi effettuati hanno dimostrato ancora una volta l'impossibilità per le istituzioni di occuparsi della riconversione del Convento, stimata a quasi 2 milioni di euro. Così, nel gennaio 2017, la neonata *Seine Normandie Agglomération* ha lanciato l'*Appel à projets pour le Couvent des Capucins*, un bando aperto a tutti gli imprenditori disposti ad acquistare o affittare l'intero lotto e trasformarlo a loro spese.

Basandosi sulla diagnosi dell'edificio effettuata nel 2016 grazie all'intervento dell'*Établissement Public Foncier de Normandie* e sugli "orientamenti architettonici e paesaggistici" redatti dall'urbanista Thierry Huau per armonizzare la trasformazione del convento con il resto del quartiere, i partecipanti avevano tempo fino al 10 marzo 2017 per presentare un progetto di funzioni.



2007. Il momento della manica Sud del Convento.
© Seine Normandie Agglomération

1.2 MAPPATURA DELLE CONTROVERSIE

Quattro candidati hanno risposto alla bando e due di questi sono stati selezionati dalla committenza sulla base dei dossier preliminari per passare alla seconda fase. Ai due candidati scelti è stato chiesto di presentare il loro progetto davanti a un'assemblea pubblica e di preparare un secondo dossier per giugno 2017.

L'idea era quella di permettere uno scambio tra i potenziali investitori e i futuri utilizzatori della struttura, così che i primi potessero far evolvere il progetto in vista della seconda fase dell'*appel à projets*. Il nuovo dossier doveva inoltre approfondire i termini economici e architettonici del progetto di trasformazione. Infine, i due dossier dovevano essere presentati davanti ai rappresentanti del Comune, di *Seine Normandie Agglomération* (che nel frattempo aveva sostituito la *CAPE*) e del Dipartimento.

I due soggetti scelti erano l'associazione *Cap Solidarité* e il gruppo de "*Les Manufacturiers*" di cui fa parte lo studio *MWAH* in cui ho lavorato. Due mesi dopo, proprio questi ultimi sono stati nominati vincitori del progetto grazie alla proposta che vedremo in dettaglio al punto 1.3.2.³¹

³¹ Lucile Akrich - "*Les Manufacturiers veulent faire revivre le Couvent des Capucins de Vernon*" articolo pubblicato sul quotidiano *Le Démocrate Vernonnais* il 25 aprile 2018

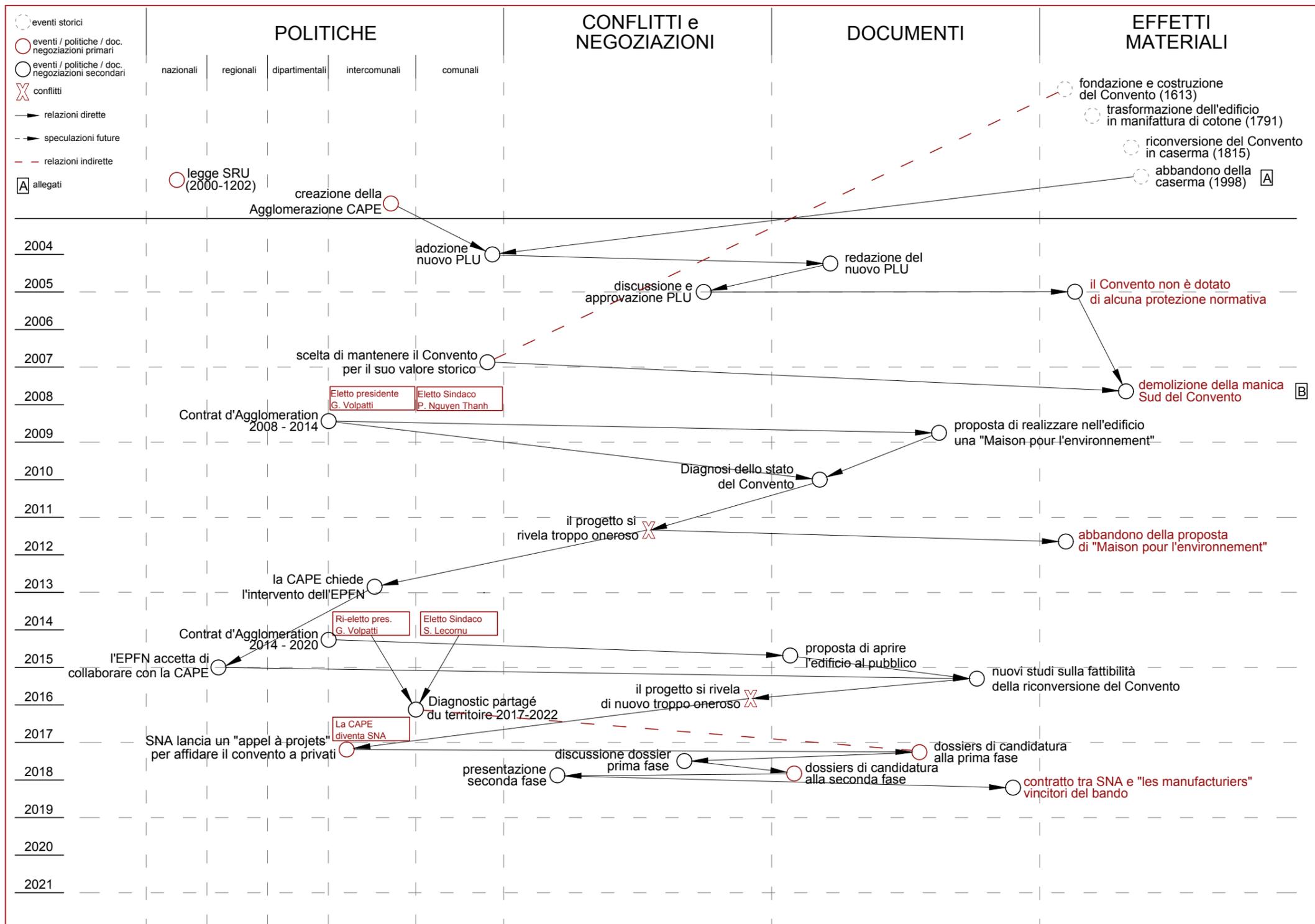


Diagramma di Shenzhen relativo al processo di trasformazione del Convento dei Cappuccini fino al 2017. Elaborazione personale.

1.3 IL BANDO

1.3.1 Gli strumenti istituzionali

Prima di entrare nel merito del progetto di trasformazione che è stato selezionato al termine dell'*Appel à projets*, credo che sia importante aprire una parentesi sugli strumenti utilizzati dalle istituzioni per individuare le priorità del territorio e per investire di conseguenza. Nel capitolo precedente ne sono stati nominati diversi ma i tre principali ad aver avuto degli effetti sul processo di riconversione del convento sono stati il *Conseil Économique, Social et Environnemental*, i vari *Contrats d'agglomération* e lo stesso *Appel à projets*.

Conseil Économique, Social et Environnemental

Come previsto dalla legge *Voynet* del 1999, l'Agglomerazione *CAPE* era dotata già dalla sua creazione di un *Conseil de Développement* (letteralmente consiglio di sviluppo) che aveva lo scopo di rappresentare le attività economiche, sociali, culturali e associative presenti sul territorio intercomunale e farsi portavoce dei loro interessi.

Nel corso del 2014, in vista delle votazioni per eleggere il Sindaco di Vernon e il Presidente dell'Agglomerazione, i candidati per le due istituzioni (rispettivamente Sébastien Lecornu e Gérard Volpatti) hanno preso l'impegno di creare un nuovo organo che rimpiazzasse il consiglio esistente. L'anno successivo, in seguito all'elezione di entrambi i candidati, il *Conseil Économique, Social et Environnemental (CESE)* è stato creato e Hervé Herry, consigliere comunale di Vernon, ne è stato nominato presidente.³²

L'organismo è stato immaginato come

³² Mathieu Normand - "Un nouveau conseil citoyen" articolo pubblicato sul quotidiano *Paris Normandie* il 24 settembre 2014

uno strumento di analisi e osservazione continua del territorio, con il compito di riferire i problemi riscontrati alle istituzioni e con minori oneri per la collettività rispetto a una società specializzata. Oltre alla fase di analisi, il *CESE* doveva pianificare la collaborazione tra gli attori del territorio e l'Agglomerazione, individuando i temi su cui quest'ultima avrebbe dovuto investire e formulando consigli e proposte.³³

Per permettere al *CESE* di esprimersi e di rispondere agli obiettivi per cui è stato creato, l'Agglomerazione gli ha affidato nel marzo 2016, l'*Animation de la démarche stratégique de développement territorial*. In altre parole, è stata commissionata all'ente la redazione di un progetto di sviluppo territoriale diviso in due tappe. Il *CESE* avrebbe dovuto occuparsi *in primis* dell'elaborazione di un *Diagnostic partagé du territoire* (diagnosi dei problemi del territorio) e in seguito della redazione di un *Projet de territoire* (proposte progettuali volte a risolvere i problemi evidenziati nel primo documento).

L'elaborazione di questi documenti si è basata sulla convinzione che, essendo il *CESE* nato per rappresentare la voce dei cittadini di fronte alle istituzioni, bisognasse partire da loro per identificare i problemi del territorio.³⁴ Così, un'equipe multidisciplinare di 24 vernonesi è stata scelta per portare avanti questo progetto e 220 interviste sono state realizzate sulle potenzialità, i rischi, le forze e le debolezze dell'Agglomerazione. Questi dati hanno avuto un peso importante nella redazione del *Diagnostic partagé du territoire* e hanno

³³ Béatrice Cherry Pellat - "Le CESE: à quoi ça sert" articolo pubblicato sul quotidiano *Le Démocrate Vernonnais* il 27 ottobre 2016

³⁴ "Au CESE, les bonnes idées font des projets" intervista a Hervé Herry pubblicata sul settimanale *Vernon Direct* il 30 ottobre 2015





2016. Il convento visto da Rue Saint-Lazare. Immagine del "Diagnostic technique du Convent des Capucins de Vernon". © CICLOP

permesso di individuare otto assi di lavoro per il futuro dell'Agglomerazione:

- A. *Condurre una strategia di sviluppo economico, turistico e agricolo*
- B. *Cercare un equilibrio nella pianificazione territoriale tra protezione del territorio e suo sviluppo*
- C. *Inventare un'identità unificante e attrattiva per tutto il territorio*
- D. *Appropriarsi dei principi dello sviluppo sostenibile per costruire un territorio più ecologico*
- E. *Favorire una coesione territoriale*
- F. *Rinforzare i dispositivi mirati all'impiego, alla formazione e all'inserimento professionale, rendendoli coerenti con i bisogni dell'economia locale*
- G. *Lottare contro il rischio di fratture sociali*
- H. *Promuovere il settore sanitario*

Questi punti, sono stati la base del successivo *Projet de territoire* che ha proposto 135 azioni concrete, discusse in occasione di numerose riunioni pubbliche, su cui le istituzioni avrebbero dovuto investire.³⁵

Una parte di queste azioni sono state riprese in occasione della redazione del *Contrat d'agglomération* da parte della CAPE. Altri progetti sono stati realizzati grazie

³⁵ Karine Leroy - "À Vernon, le CESE se veut être une boîte à idées pour le développement de l'Agglo" articolo pubblicato sul quotidiano *Paris Normandie* il 1 novembre 2016

a collaborazioni tra pubblico e privato e altre ancora sono state realizzate da privati e associazioni che si sono ispirati al lavoro del CESE. Tra questi ultimi, possiamo considerare il progetto per la riconversione del Convento dei Cappuccini proposto da otto privati riunitisi sotto il nome di "Manufacturiers".

Contrat d'Agglomération

Il *Contrat d'Agglomération* è un documento che formalizza gli assi di lavoro dell'Agglomerazione, intorno ai quali si sviluppano tutti i principali progetti portati avanti dall'istituzione. Questo contratto, realizzato in collaborazione con il Dipartimento, la Regione e lo Stato, si occupa inoltre di coordinare i finanziamenti ai progetti che vengono stanziati dai quattro enti.

Si tratta del documento più importante che possa essere realizzato da un'Agglomerazione di Comuni. La CAPE (poi SNA) ne ha approvati quattro tra il 2004 ed oggi. Ognuno di questi ha permesso la realizzazione di numerosi progetti sul territorio tra cui, come abbiamo visto, la riconversione della caserma Fieschi.

I due *Contrats d'Agglomération* relativi ai periodi 2008-2013 e 2014-2020 si sono entrambi occupati del finanziamento di Fieschi e del futuro del Convento dei Cappuccini. Sul modo in cui quest'ultimo è stato trattato, ci sono però state delle sostanziali differenze.

1.3 IL BANDO

Il primo documento stanziava 38 milioni per 40 progetti, sviluppati intorno a quattro assi di lavoro principali. Venivano destinati 3 milioni di euro all'asse che si occupava della riconversione dei siti industriali e militari abbandonati e tra questi, veniva indicata la riconversione della ex-caserma Fieschi. In contemporanea, l'asse che si proponeva di preservare e valorizzare il patrimonio dell'agglomerazione individuava un futuro per il Convento dei Cappuccini come *Maison pour l'environnement*, senza però stanziare fondi per la sua realizzazione.³⁶

Il secondo documento, redatto in seguito all'elezione di Sébastien Lecornu e Gérard Volpatti, stanziava circa 50 milioni di euro intorno a 23 progetti. Nell'ambito del progetto *Coeur de Seine 2020* da poco lanciato dal Comune di Vernon, molti di questi riguardavano lo sviluppo dell'asse fluviale. Venivano assegnati 1 milione e 200 mila euro per l'urbanizzazione del quartiere Fieschi, il cui cantiere era appena iniziato, mentre al Convento venivano assegnati solo i fondi necessari per gli urgenti lavori di manutenzione. Il documento prevedeva ancora l'installazione nell'edificio di un'attività attrattiva per l'eco-quartiere, ma non forniva aiuti alla sua concretizzazione.³⁷

Nell'aprile 2018, un "*Contrat de Territoire*" per il periodo 2017-2021 è stato promosso dalla nuova Agglomerazione SNA. Questo documento andava ad integrare i finanziamenti dell'ultimo *Contrat d'Agglomération* affiancandovi 69 nuovi progetti e un ulteriore investimento di 69 milioni di euro. Tra questi appariva ancora una volta la riconversione del Convento, venivano citati il concorso di idee da poco concluso e la vittoria del gruppo "*les Manufacturiers*". L'Agglomerazione

si impegnava quindi a supportare il progetto, individuava alcuni programmi di finanziamento pubblici che avrebbero potuto aiutarne la realizzazione ma ancora una volta non stanziava fondi in questo senso.³⁸

Appel à projets Couvent des Capucins

Il procedimento scelto per affidare il Convento a un investitore privato è stato, come abbiamo visto, l'*Appel à projets*. Se i documenti che abbiamo appena citato hanno influenzato i progetti candidati alla riconversione del Convento, il documento con cui è stato lanciato questo bando ne ha rappresentato il vincolo principale. Si leggeva infatti al suo interno:

*“La Comunità d'agglomerazione Seine Normandie Agglomération, proprietaria del Convento dei Cappuccini, desidera accogliere in questo edificio, in collaborazione con il Comune di Vernon, una o più attività attrattive e innovative, che valorizzino questo patrimonio unico contribuendo al tempo stesso a dinamizzare l'economia cittadina e a creare nuovi posti di lavoro”.*³⁹

Da anni l'Agglomerazione desiderava realizzare all'interno dell'edificio un progetto attrattivo, che contribuisse all'immagine dell'intero eco-quartiere Fieschi. Già nel 2008 il progetto di *Maison pour l'environnement* di cui abbiamo parlato andava in questo senso. Nel frattempo però, le analisi effettuate sullo stato di conservazione dell'edificio ne hanno rivelato i veri costi di restauro e l'Agglomerazione si è accorta di non avere i mezzi necessari per finanziarne la riconversione.

La neonata *Seine Normandie Agglomération* ha così deciso di darlo in gestione

36 Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure - "*Contrat d'Agglomération 2008-2013*", Douains, 2008

37 Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure - "*Contrat d'Agglomération 2014-2020*", Douains, 2014

38 Seine Normandie Agglomération - "*Contrat de territoire 2017-2021*", Vernon, 2017

39 Seine Normandie Agglomération - "*Appel à projets Couvent des Capucins*", Vernon, 2017

il processo progettuale

all'investitore capace di proporre il progetto più interessante per la città. I progetti proposti dovevano:

1. *conservare al massimo l'edificio*
2. *aprirlo al pubblico*
3. *occuparsi del terreno antistante*
4. *rispettare la trama del quartiere*
5. *inserirsi nel contesto*

Le proposte di estensione erano ammesse, così come era possibile installarvi tutte le funzioni desiderate a patto che si rispettassero le regole di cui sopra ed i vari documenti urbanistici che vedremo più in dettaglio nel capitolo 2.2.

Per selezionare i progetti al termine della prima fase dell'*Appel à projets*, che si è conclusa a marzo 2017, le candidature sono state giudicate rispetto a tre principali criteri. In ordine di importanza questi erano: la pertinenza del progetto, l'integrazione nell'eco-quartiere e la risposta agli obiettivi individuati dalla committenza.

I due candidati scelti hanno quindi dovuto preparare un secondo dossier tenendo in considerazione i commenti fatti al primo. In questo secondo documento hanno dovuto entrare più nel dettaglio del progetto, presentando:

1. *una proposta di acquisto o concessione del lotto*
2. *la fattibilità economica del progetto*
3. *la capacità del candidato a realizzarlo in termini economici e giuridici*
4. *le eventuali precedenti esperienze dei candidati nella gestione di progetti simili*
5. *le qualità architettoniche e paesaggistiche del progetto*
6. *il suo inserimento nel contesto dell'eco-quartiere*
7. *il suo impatto sul territorio, in termini economici, sociali, ambientali e culturali*



2018. Il pignone Sud-Est del convento
Fotografia personale

1.3 IL BANDO

1.3.2 La proposta progettuale vincente

Nel gennaio 2017 in occasione del lancio dell'*Appel à projet* per il Convento dei Cappuccini, un gruppo di otto privati cittadini interessati al futuro della città si sono riuniti sotto il nome di "*les Manufacturiers*". L'idea di questi otto era di rispondere alla chiamata di idee, reinventandosi imprenditori e proponendo la loro visione ideale per la trasformazione del Convento e quindi anche per il futuro di Vernon.

Tra questi era presente Etienne Lemoine, architetto dell'*agence d'architecture MWAH* (per cui ho in seguito lavorato) e grande conoscitore di questo territorio sul quale ha esercitato la professione per oltre vent'anni. Insieme a lui Xavier Wrona, professore dell'*Ecole Supérieure d'Architecture de Saint-Etienne* nonché vernonese di nascita e collaboratore esterno dello studio *MWAH*. Al loro fianco Hervé Herry, consigliere comunale di Vernon e presidente del *Conseil Économique, Social et Environnemental* di cui abbiamo già parlato, e Pascal Vazard, imprenditore locale membro anch'esso del *CESE*. Entrambi avevano promosso la redazione del *Diagnostic partagé du territoire* di cui abbiamo già parlato e desideravano applicarne i contenuti alla riconversione del Convento. Infine, hanno partecipato a questa proposta Philippe Lehrmann e Eric Lubert, rispettivamente consulente di management e di comunicazione, Jean-Pierre Bouquet, imprenditore, e Vincent Hervieu, contabile.⁴⁰

L'intenzione di questi otto soggetti era quella di rispondere, attraverso il progetto di riconversione del Convento, a quelle che credevano essere le vere necessità del territorio. La tipologia di procedura scelta dall'Agglomerazione, permetteva loro di

organizzare questo progetto dal basso, basandosi sugli assi di lavoro elaborati con i loro stessi concittadini nel *Diagnostic partagé du territoire 2017-2022* ed è questo che li ha spinti a passare all'azione.

Dopo numerose riunioni, i *Manufacturiers* si sono accordati sull'idea (ben espressa nel loro dossier di candidatura) che per rispondere al meglio alle necessità del territorio bisognasse utilizzare la trasformazione del convento per:

“innescare una politica di sviluppo responsabile e sostenibile, che partendo da Vernon si potesse estendere verso il Dipartimento e la Regione”⁴¹.

Più precisamente, la loro proposta a lungo termine era quella di utilizzare la trasformazione del Convento come punto di partenza per una successiva riconversione di tutta la rete di manifatture settecentesche ancora presenti sul territorio normanno in luoghi sensibilizzazione, formazione e accompagnamento verso un modo di vivere e abitare ecologicamente sostenibile.

Come abbiamo visto al punto 1.2.2, in seguito allo studio dei quattro progetti presentati, questa proposta dei *Manufacturiers*, è stata scelta dalle istituzioni. Vediamo in dettaglio che cosa prevedeva.

Progetto di funzioni e ipotesi architettoniche

Gli otto vernonesi, nel dossier di candidatura all'*Appel à projet*, si sono soffermati *in primis* sull'obiettivo principale del futuro convento di innescare un processo di trasformazione a scala regionale. In seguito, essi hanno seguito le direttive dell'Agglomerazione proponendo le funzioni da installare all'interno dell'edificio.

⁴⁰ "*La manufacture des capucins*" dossier di candidatura all'*Appel à projets Couvent des Capucins* del gruppo "*les Manufacturiers*", p. 8-11, Vernon, 2017

⁴¹ "*La manufacture des capucins*" dossier di candidatura all'*Appel à projets Couvent des Capucins* del gruppo "*les Manufacturiers*", p. 4, Vernon, 2017

Il loro progetto di riconversione prevedeva la realizzazione un *tiers-lieu* chiamato “*la Manufacture des Capucins*”, sviluppato intorno al tema della transizione ecologica. In altre parole, riprendendo la terminologia del sociologo americano Ray Oldenburg⁴², (il quale definisce luoghi terzi tutti quegli spazi di incontro diversi dal lavoro e dalla residenza) i candidati immaginavano nel Convento uno spazio di formazione, di discussione e di scambio intergenerazionale. Un luogo attrattivo e aperto a tutti, che potesse essere sede di eventi e manifestazioni di ogni tipo e movimentare la vita di un quartiere quasi totalmente residenziale come Fieschi.⁴³

Il progetto proposto rientrava nell’ambito di numerosi piani di sviluppo territoriale attivi sul territorio dell’agglomerazione. Naturalmente i principali collegamenti potevano essere tracciati con gli assi sviluppati dal CESE nel *Diagnostic partagé du territoire*, alla cui redazione hanno

partecipato due dei *Manufacturiers*. In particolare, l’idea del *tiers-lieu* dedicato alla transizione ecologica si iscriveva perfettamente nell’asse D “*appropriarsi dei principi dello sviluppo sostenibile per costruire un territorio sostenibile*” e nell’asse F “*rinforzare i dispositivi di impiego, formazione e inserimento professionale e renderli coerenti con i bisogni dell’economia locale*”.

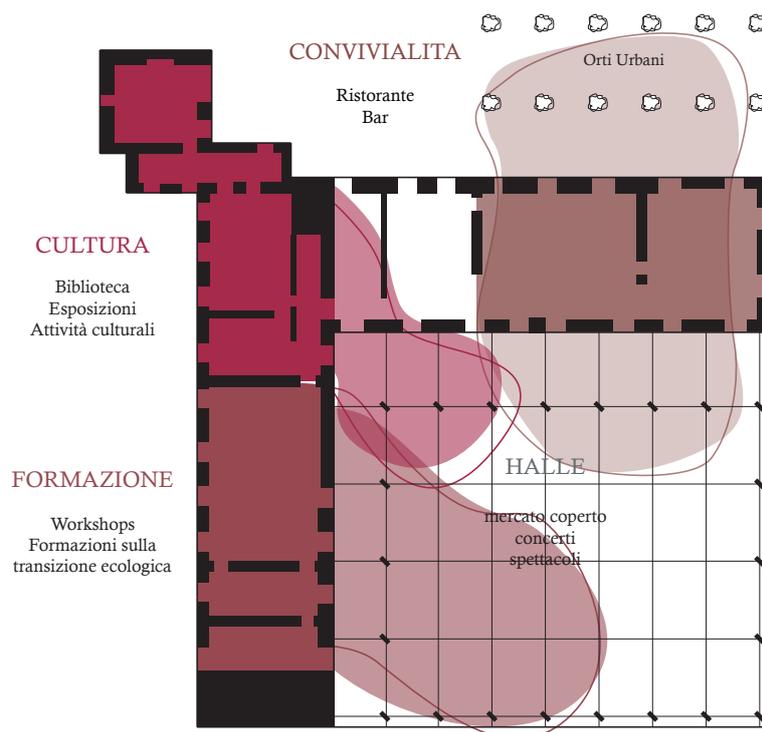
Altro documento di riferimento è stato il *Projet de Territoire*, elaborato anch’esso dal CESE, che individuava numerosi obiettivi tra cui quello di “*promuovere un territorio eco-responsabile*” e di “*creare dei luoghi di ritrovo, condivisione e innovazione*”.

Infine, l’idea di “*Manufacture des Capucins*” rientrava in modo trasversale negli assi di lavoro dei vari “*Contrat d’agglomération*”: valorizzazione del patrimonio architettonico dell’agglomerazione, sviluppo culturale del territorio, transizione ecologica ed energetica.

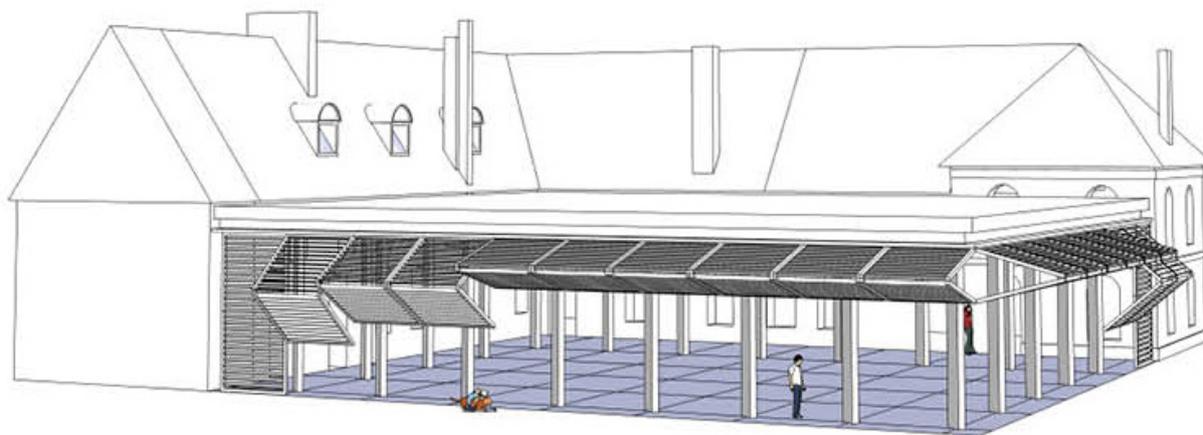
Più concretamente, il progetto di *tiers-lieu* prevedeva al suo interno numerose funzioni:

42 Ray Oldenburg - “*The great good place*”, Ed. Da Capo Press, New York, 1989

43 “*La manufacture des capucins*” dossier di candidatura all’*Appel à projets Couvent des Capucins* de “*les Manufacturiers*”, pag. 2-5, Vernon, 2017



1.3 IL BANDO



1. degli atelier da utilizzare per workshop e formazioni, con particolare attenzione al tema della transizione ecologica
2. una sala dedicata alle associazioni e all'organizzazione di attività culturali gratuite (conferenze, proiezioni)
3. uno spazio dedicato alla sensibilizzazione sui temi della transizione ecologica nel quotidiano
4. una biblioteca e uno spazio espositivo
5. un ristorante, un bar e un negozio di prodotti del territorio
6. un'estensione per ospitare il mercato dei produttori locali e gli eventi (concerti, spettacoli)
7. all'esterno orti e frutteti urbani

In termini architettonici, la proposta dei *Manufacturiers* prevedeva il restauro dell'edificio esistente e la realizzazione di un'ampia estensione che avrebbe coperto l'intera corte dell'edificio. Questo volume chiamato *Halle* (in riferimento alle strutture che storicamente ospitavano il mercato) era pensato come luogo di incontro ed avrebbe avuto come funzione principale quella di accogliere una parte del bar e del ristorante che altrimenti si sarebbero trovati in spazi troppo ristretti. In ogni periodo dell'anno, questo ampio spazio riscaldato avrebbe potuto trasformarsi, a seconda delle necessità, in mercato coperto, cinema, teatro o sala conferenze e ospitare fino a 200 persone.⁴⁴

⁴⁴ "La Manufacture des Capucins" dossier di candidatura all'appel à projets Couvent des Capucins de "les Manufacturiers", p. 15-17, Vernon, 2017

La proposta sfidava apertamente gli orientamenti urbani che erano stati redatti al momento della progettazione del quartiere. Questi regolamentavano il posizionamento dell'estensione del Convento, proponendo la ricostruzione della manica mancante o l'estensione a Nord della manica più settentrionale, ma non permettevano la copertura della corte.

Fattibilità economica e gestione del progetto

In termini di gestione, la proposta prevedeva che il progetto di trasformazione del convento fosse affidato alla *Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)* "Les Manufacturiers". In altre parole, per facilitare la realizzazione del progetto e la ricerca di fondi, gli otto imprenditori proponevano di riunirsi in una speciale società cooperativa, che poteva essere creata solo a condizione che la sua finalità fosse la realizzazione di beni o servizi d'interesse collettivo. Questa forma giuridica era stata scelta perché, oltre a rappresentare la dimensione sociale del progetto, era l'unica che permetteva agli associati di collaborare liberamente con dei volontari.

In termini di impiego, la proposta rispondeva inoltre alla volontà dell'Agglomerazione di creare attraverso la trasformazione del Convento dei posti di lavoro. Il progetto prevedeva infatti l'assunzione nel breve periodo di tre responsabili di progetto, esterni agli otto *Manufacturiers* che si

il processo progettuale

occupassero a tempo pieno dello sviluppo e dell'animazione del *tiers-lieu*, e si proponeva di raggiungere a pieno regime i venti dipendenti.

In termini economici invece, il progetto dei *Manufacturiers* proponeva che il terreno e l'edificio restassero di proprietà dell'agglomerazione e venissero dati in concessione alla *SCIC* per un prezzo simbolico. Le seguenti fasi del progetto, così come immaginate al momento del concorso, erano ripartite su 60 mesi secondo il seguente programma:

Fase 0

Progettazione architettonica dell'edificio e ricerca di fondi

Fase 1 - 12/14 mesi - 1 095 000 euro

Prima tranches di restauro dell'edificio (375 mila €), realizzazione della struttura per la *Halle* (470 mila €), installazione di una prima attività lucrativa di ristorazione (200 mila €), orto e frutteto (50 mila €)

Fase 2 - 22/24 mesi - 955 000 euro

Seconda tranches di restauro e demolizioni (150 mila €), organizzazione degli spazi interni e installazione degli atelier (375 mila €), conclusione della costruzione della *Halle* e realizzazione dell'impiantistica (430 mila €)

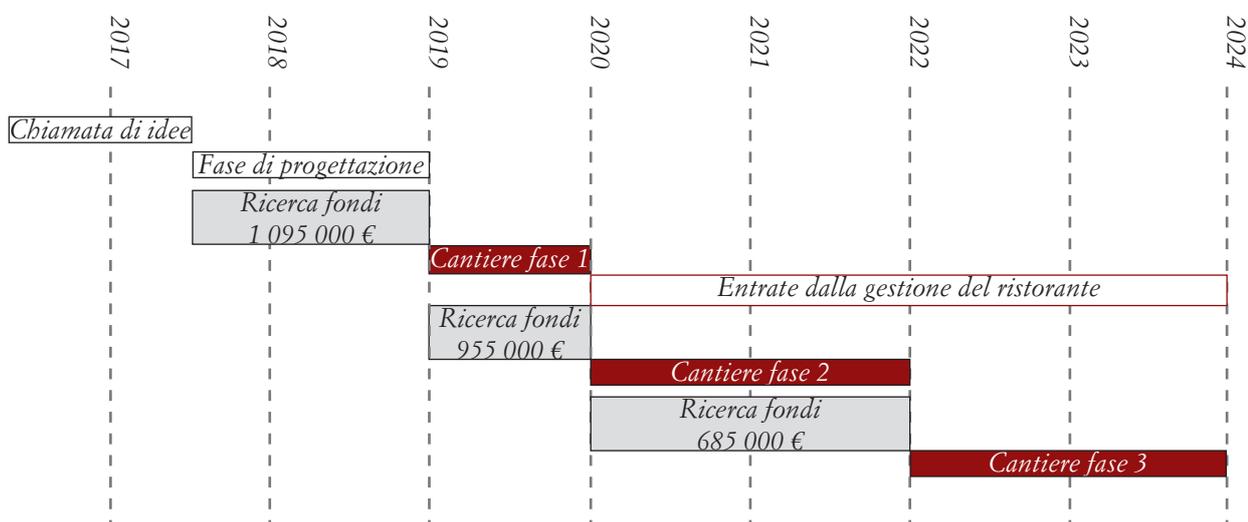
Fase 3 - 24 mesi - 685 000 euro

Conclusione del restauro e installazione delle restanti funzioni (685 mila €)

L'investimento totale previsto per il progetto era di 2 milioni 735 mila euro. Per arrivare a questa somma, oltre allo schema di finanziamenti immaginati, venivano ipotizzati dei prestiti da istituti di credito privati per un totale di 1 milione 220 mila euro. Secondo questo piano, il *tiers-lieu* avrebbe dovuto portare un guadagno minimo annuale di 1 268 000€, su almeno 15 anni, per permettere la restituzione dei prestiti, la copertura delle spese, il pagamento degli stipendi e il reinvestimento di una parte dei guadagni.

Per lanciare il progetto, gli investitori programmavano un periodo di ricerca di finanziamenti pubblici (europei, statali, regionali, dipartimentali, intercomunali e comunali), partner privati (sponsor, convenzioni, mecenatismo) e una campagna di *crowdfunding*. Per il finanziamento delle fasi successive, oltre ai prestiti, venivano presi in considerazione anche i potenziali guadagni generati dall'installazione della prima attività lucrativa.⁴⁵

⁴⁵ "La manufacture des capucins" dossier di candidatura all'Appel à projets Couvent des Capucins del gruppo "les Manufacturiers", pag. 33-36, Vernon, 2017



1.4 CONDIZIONI ATTUALI DEL PROCESSO

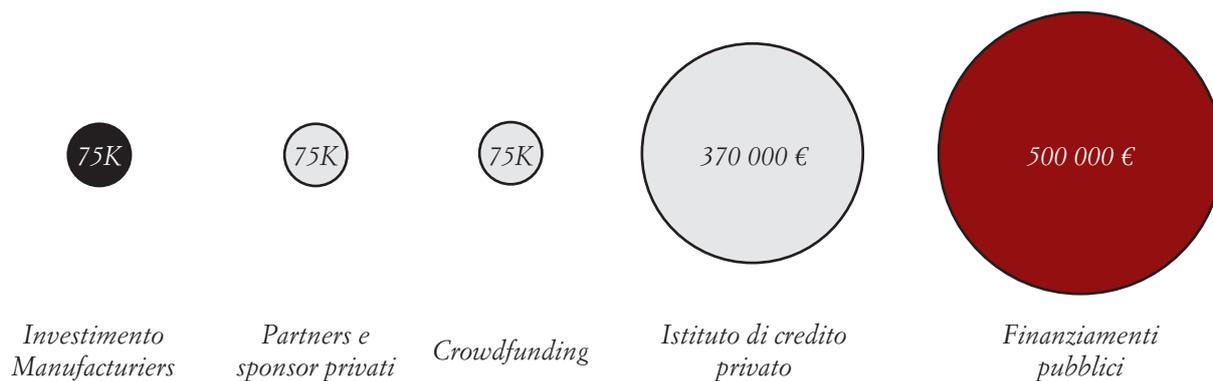
Per sviluppare il progetto nelle condizioni più verosimili possibili, ho dovuto scegliere una data precisa a partire dalla quale smettere di seguire il processo della riconversione del Convento e iniziare a tracciare degli scenari per il futuro. Possiamo identificare questo momento con il 30 giugno 2018, ultimo giorno in cui ho lavorato all'*agence MWAH*. In questo capitolo riporterò il quadro della situazione così come si prospettava a quella data e gli eventi che ho potuto seguire in prima persona nei dieci mesi compresi tra la vittoria dell'*Appel à projets* e le mie dimissioni. Molte di queste informazioni provengono da interviste effettuate con i *Manufacturiers* e conversazioni a cui ho potuto assistere in occasione delle riunioni di progetto. Per alcune di queste non dispongo di alcuna referenza scritta oltre ai miei appunti.

Come previsto nel dossier di candidatura, questo periodo di tempo compreso tra

luglio 2017 e giugno 2018 sarebbe dovuto servire agli otto imprenditori per trovare i finanziamenti necessari alla realizzazione del progetto e per costituire una società a cui l'Agglomerazione potesse dare in concessione l'edificio.

Gli investitori si erano infatti impegnati a trovare entro il 2019 un milione e 95 mila euro per dare il via alla prima fase del progetto il cui cantiere era previsto per quell'anno. Lo scenario ideale che avevano proposto alle istituzioni al momento della candidatura prevedeva un investimento di soli 75 mila euro da parte dei *Manufacturiers*. A questi si sarebbero dovuti aggiungere 75 mila euro provenienti da sponsor e collaborazioni private e altrettanti ottenuti tramite una campagna di *crowdfunding*. Infine, il totale dei finanziamenti pubblici che si aspettavano di ottenere si aggirava intorno ai 500 mila euro e i restanti sarebbero dovuti provenire da un Istituto





di credito privato.

Questo *timing* era troppo ottimista. Nei primi sei mesi, complici il poco tempo e la poca esperienza in questo settore degli investitori, nessun partner privato era stato trovato e la campagna di *crowdfunding* non era ancora stata lanciata. Gli istituti di credito a cui i *Manufacturiers* si erano rivolti avevano rifiutato il prestito per mancanza di garanzie e le lunghe tempistiche legate ai finanziamenti pubblici impedivano di avanzare correttamente.

Nonostante questo, nel febbraio 2018, la *Société Coopérative d'Intérêt Collectif* chiamata "*Les Manufacturiers*" è stata creata permettendo così agli otto imprenditori di riunirsi a livello giuridico in una sola società. In seguito a questo avvenimento, le istituzioni hanno potuto dare in concessione l'edificio alla *SCIC* che è diventata così committente della sua trasformazione. I soci hanno voluto immediatamente dare inizio alla redazione di un progetto architettonico preliminare, che avrebbe poi dovuto essere approvato dall'Agglomerazione, dal Comune, e dai promotori responsabili del progetto urbano dell'eco-quartiere.

Tra gli otto investitori, ad occuparsi della progettazione architettonica era Etienne Lemoine, architetto capo dell'*agence MWAH*, il quale aveva messo a disposizione le risorse dello studio per elaborare gli studi preliminari. Nel periodo compreso tra febbraio e giugno 2018 ho così avuto la possibilità di capire le dinamiche della

trasformazione del convento e le cause dei suoi lenti avanzamenti. Da una parte la mancanza di diagnosi abbastanza approfondite sullo stato della struttura e sulla possibile presenza di materiali nocivi (nella diagnosi realizzata in collaborazione con l'*EPFN* si parlava ad esempio della probabile presenza di amianto ma le informazioni non erano sufficienti per iniziare i lavori di bonifica) non permettevano di fare le scelte necessarie. Dall'altra invece la mancanza di fondi spingeva verso una modifica del progetto originale.

Il 28 giugno 2018, in occasione del consiglio dell'Agglomerazione, gli investitori sono stati chiamati a discutere con le istituzioni dei mancati avanzamenti del progetto. A quella data ancora nessun finanziamento era stato trovato e la pressione politica sui *Manufacturiers* da parte del Comune di Vernon e dell'Agglomerazione *SNA* stava aumentando considerevolmente. Le due istituzioni non solo avevano puntato su di loro per velocizzare la riconversione di un edificio storico che sarebbe stata complicata con soli fondi pubblici, ma avevano anche chiesto, al momento dell'*Appel à projets*, di provare la fattibilità economica del progetto. Quest'ultimo punto preoccupava particolarmente i *Manufacturiers* poiché la mancanza di finanziamenti in tempi brevi avrebbe potuto essere una causa in grado di invalidare il contratto che gli affidava la trasformazione del Convento dei Cappuccini.

1.2 MAPPATURA DELLE CONTROVERSIE

In occasione del Consiglio, gli otto investitori hanno spiegato ciò di cui avevano bisogno per riuscire a far partire il progetto: l'Agglomerazione avrebbe dovuto partecipare al capitale della *SCIC* e diventare garante di fronte agli istituti di credito perché questi approvassero i prestiti previsti. Con 84 voti a favore, 1 voto contro e 7 astenuti, il Consiglio ha approvato le due richieste, entrando a far parte della Società con una quota di 7500 euro e facendosi garante per una somma pari a 200 mila euro.⁴⁶

Nei periodo immediatamente successivo, gli investitori hanno quindi ottenuto il prestito di 200 mila euro e hanno cominciato a riflettere alla possibilità di modificare il progetto, per renderlo più economico ed evitarne il fallimento. In questa stessa ottica si inserisce la mia proposta che presenterò nella prossima parte.

⁴⁶ Seine Normandie Agglomération - "*Compte rendu du Conseil Communautaire de jeudi 28 juin 2018*", Vernon, 29 giugno 2018

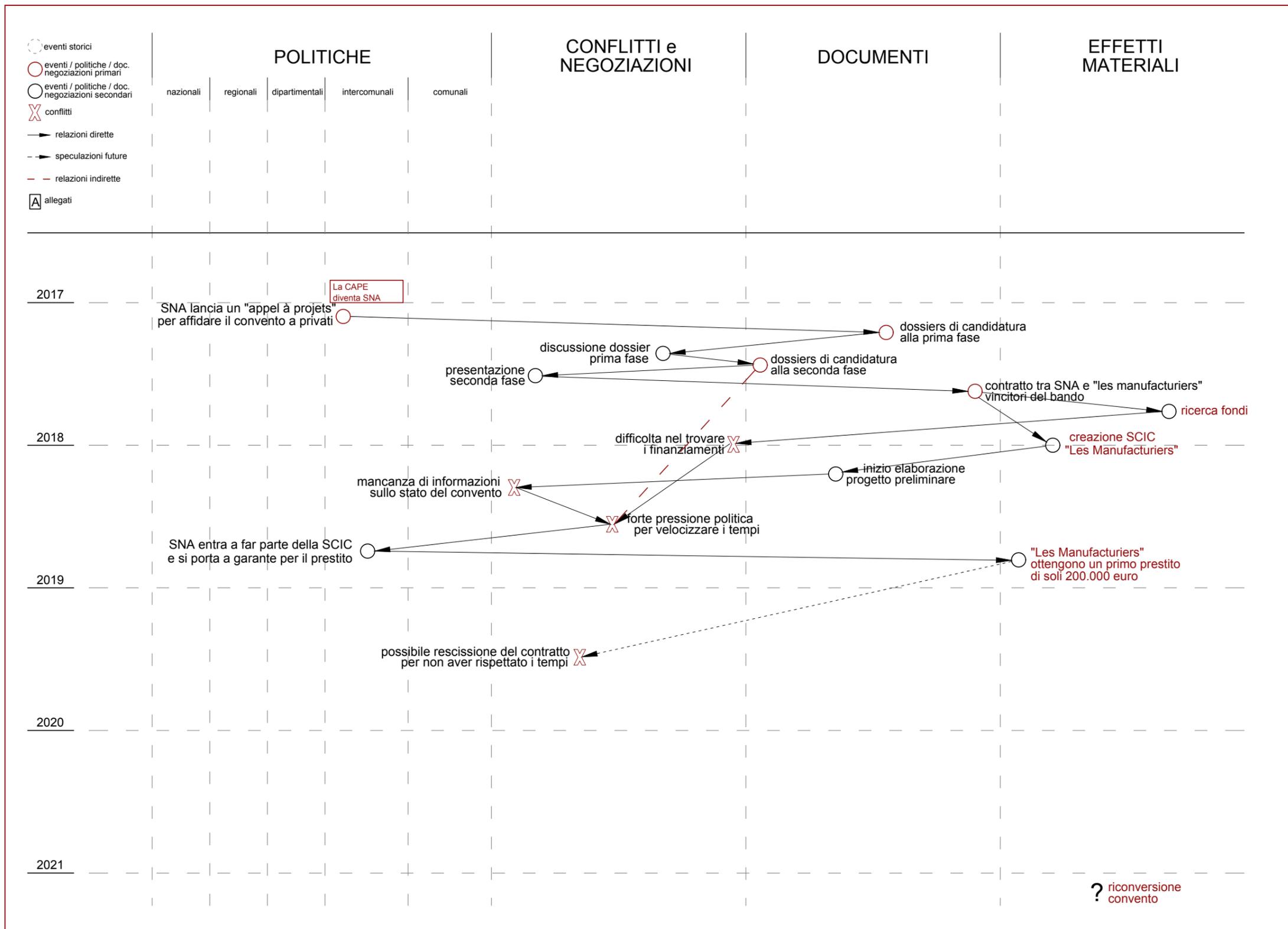


Diagramma di Shenzen relativo al processo di trasformazione del Convento dei Cappuccini dopo il 2017. Elaborazione personale.

2 - GLI SCENARI DELLA TRASFORMAZIONE DEL CONVENTO

In questa seconda parte della tesi racconterò le mie ipotesi per il futuro del Convento dei Cappuccini di Vernon. Queste sono il frutto del lavoro di analisi del processo che ho presentato nella prima parte, ma anche di uno studio degli obblighi normativi e dei limiti tecnici ed economici con cui ho dovuto confrontarmi. Nelle prossime pagine elencherò i vincoli che ho dovuto rispettare perché il mio progetto non fosse solo una sterile speculazione e su questa base entrerò nel merito della mia proposta progettuale.





*18 maggio 2018. Fotografia del Convento
Antonin Laroche - AS photographes
© SCIC Les Manufacturiers*

2.1 SCENARIO ALTERNATIVO

Alla fine della mia permanenza a Vernon, la situazione era quella che ho descritto al punto 1.4 e si rivelava per me complicato lavorare sul progetto di trasformazione dell'intero Convento dei Cappuccini in *tiers-lieu* come desideravo. La ragione principale era che in termini di progettazione, a causa della mancanza di informazioni e diagnosi accurate dello stato dell'edificio, non potevo procedere senza trovarmi costretto a fare delle ipotesi azzardate e poco realistiche. Inoltre, visti gli evidenti problemi economici di cui abbiamo parlato, anche un progetto verosimile dal punto di vista costruttivo ed architettonico avrebbe rischiato di non vedere mai la luce.

Per questo, basandomi sui dati e sui finanziamenti a disposizione, ho deciso di prendere una direzione diversa. Nell'ottica di evitare la possibile rescissione del contratto tra *Manufacturiers* e Agglomerazione ho quindi cercato di tracciare uno scenario alternativo a quello proposto. Questo avrebbe dovuto far convivere gli interessi di entrambi gli attori coinvolti e sbloccare la situazione di stallo odierna.

A causa delle pressioni politiche che sollecitavano la realizzazione del progetto di trasformazione del Convento, la prima questione da prendere in considerazione era quella temporale. Dai promotori agli acquirenti, tutti coloro che avevano investito nell'eco-quartiere Fieschi desideravano che il suo lotto centrale fosse aperto al pubblico e contribuisse alla dinamicità di un'area quasi esclusivamente residenziale. In contemporanea, i rappresentanti delle collettività territoriali coinvolte volevano dimostrare di aver raggiunto gli obiettivi prefissati nel loro mandato rispondendo alle richieste dei residenti del quartiere (che a progetto concluso saranno circa duemila, ovvero il 7% della popolazione vernonese) e contribuendo al dinamismo di una città

che rischia di trasformarsi in "dormitorio".

La seconda sfida, come abbiamo visto, era quella economica. Gli otto investitori si erano impegnati a trovare 2 milioni e 735 mila euro attraverso un piano di lavoro in tre fasi che si era rivelato irrealizzabile. In questo contesto, per riuscire a portare a termine la trasformazione dell'edificio storico era obbligatorio rivedere il cronoprogramma per l'ottenimento dei finanziamenti, ma era anche necessaria una modifica al progetto stesso, che fosse capace di renderlo coerente con i fondi disponibili.

Per queste ragioni, piuttosto che elaborare un'ipotesi di restauro per il Convento che si sarebbe presto rivelata irrealizzabile, ho voluto integrare il progetto originale con una nuova fase che fosse attuabile nell'immediato con i fondi a disposizione e che permettesse, in breve tempo, l'apertura del sito al pubblico.

Più concretamente, cercando di rispettare e non snaturare il progetto originale, ho voluto proporre al suo fianco una struttura temporanea che potesse entrare in funzione nel minor tempo possibile e all'interno della quale si potessero realizzare alcune delle funzioni previste in futuro nel Convento. Per rispondere alla questione economica, non solo in termini costruttivi ma anche in termini di gestione della struttura, ho naturalmente posto la mia attenzione sulle attività redditizie che consentissero una certa autosufficienza economica al nuovo progetto.

Il cronoprogramma che ho voluto rimettere in discussione prevedeva, come abbiamo visto, una prima fase (stimata 1 095 000 €) di restauro dell'edificio volto alla sua parziale messa in sicurezza e all'apertura al suo interno di uno spazio di ristorazione. Questa scelta, nonostante si sia rivelata



Secondo dopoguerra. La vita nelle strutture temporanee
Fotografie di autori vari
© Archivos Departamentales de Calabados

2.1 SCENARIO ALTERNATIVO

troppo onerosa, rispondeva alle volontà politiche e alle necessità economiche del progetto.

Vista la coerenza di questa opzione nei confronti delle mie volontà progettuali, sono giunto alla conclusione che la struttura temporanea che avevo in mente avrebbe dovuto ospitare proprio il bar/ristorante previsto dai *Manufacturiers*. Questo soddisferebbe le volontà degli imprenditori, delle istituzioni e di tutti gli attori coinvolti e permetterebbe, nel prossimo futuro, di accontentare tutte le parti con un minore investimento economico.

Sapendo che a causa dei numerosi problemi di sicurezza non sarebbe stato facile aprire al pubblico un sito su cui avrebbe presto insistito un cantiere, ho quindi cercato delle esperienze simili sul territorio francese. Ho studiato la normativa relativa alle strutture temporanee e quella relativa agli stabilimenti aperti al pubblico, con particolare attenzione ai vincoli per la realizzazione di bar e ristoranti. Infine, ho studiato la normativa relativa ai cantieri, per capire in che modo la costruzione che avevo in mente avrebbe potuto convivere negli anni a venire con il processo di trasformazione dell'edificio storico.

Nel prossimo capitolo vedremo a grandi linee i punti più vincolanti di queste normative, per poi entrare nel dettaglio della mia proposta in termini architettonici ed economici.

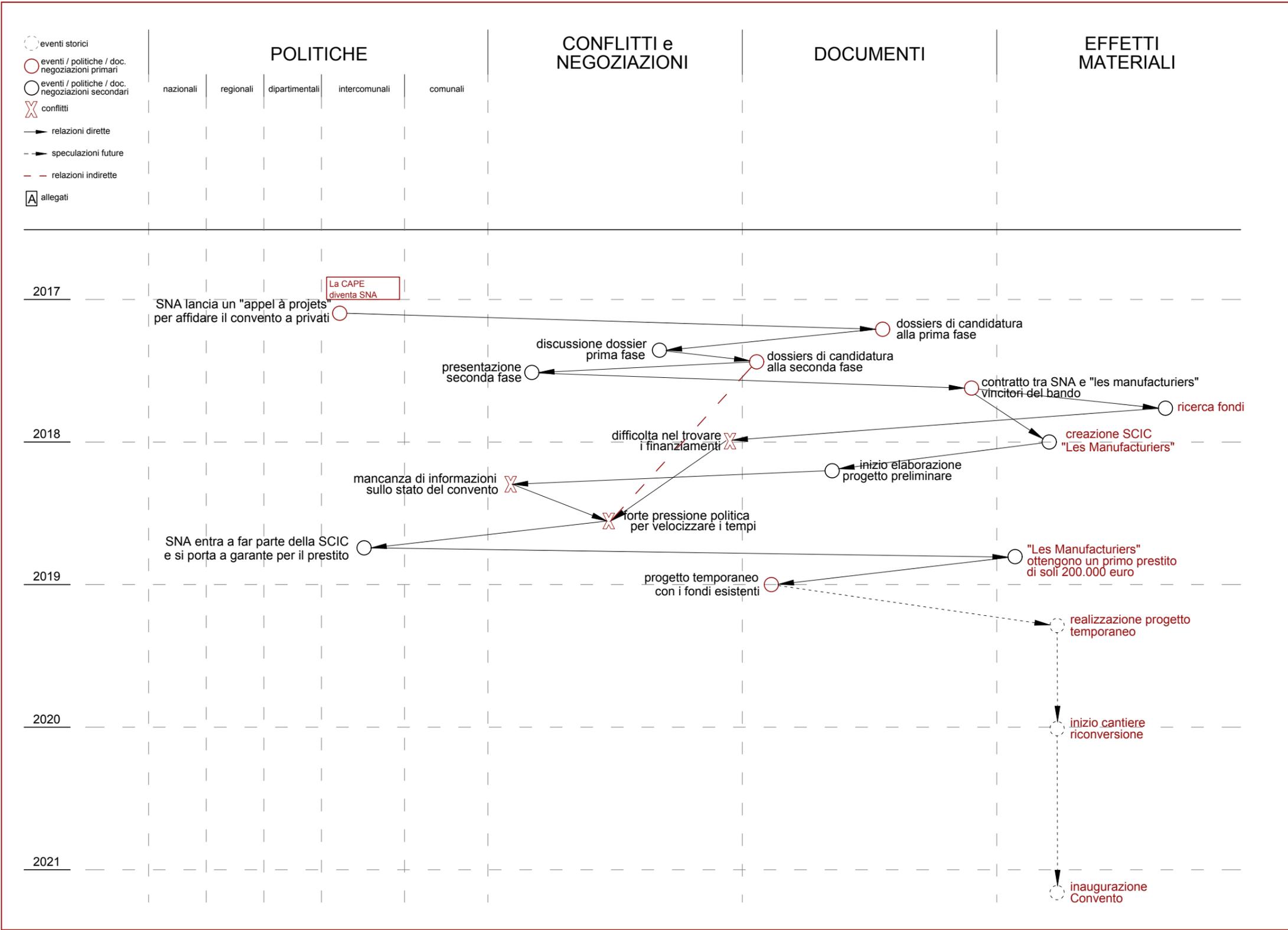


Diagramma di Shenzhen relativo alla mia proposta per il Convento dei Cappuccini. Elaborazione personale.

2.2 VINCOLI DI PROGETTO

2.2.1 Normativa

In termini di normativa francese, i testi da rispettare sono fondamentalmente quattro e raggruppano al loro interno tutte le disposizioni legislative e regolamentari che si applicano al mondo dell'architettura e dell'edilizia:

1. *Code de l'Urbanisme*
2. *Code de la Construction et de l'Habitation*
3. *Code du Travail*
4. *Code de l'Environnement*

Li nomino in questo ordine perché il primo, con i suoi sei volumi, si occupa di regolamentare l'edificio a livello urbanistico, il secondo di decretarne l'accessibilità e la sicurezza, il terzo norma la realizzazione dei luoghi di lavoro e l'ultimo gli impatti ambientali delle costruzioni.

Nonostante sia impossibile elencare in questa sede tutte le norme che si applicano al mio caso, vorrei citare - anche se in maniera non esaustiva - gli articoli che hanno influenzato in modo maggiore le mie scelte progettuali.⁴⁷

Code de l'Urbanisme

Libro IV: Norme applicabili a costruzioni, urbanizzazioni e demolizioni

Titolo II: Disposizioni comuni alle diverse autorizzazioni e dichiarazioni preventive

Capitolo I: Campi di applicazione

Sezione 1: Disposizioni applicabili alle nuove costruzioni

Articolo R. 421-1

“Le nuove costruzioni devono essere precedute dal rilascio [da parte delle

istituzioni] di un Permisso di Costruire, ad eccezione [...] delle costruzioni menzionate agli articoli da R. 421-2 a R. 421-8-2; queste ultime sono escluse da ogni formalità prevista dal Code de l'Urbanisme.”

Articolo R. 421-5

“Sono esonerate da tutte le formalità previste dal seguente Codice, in ragione della loro breve durata o del loro carattere temporaneo tenuto conto della destinazione d'uso a cui sono destinate, tutte le costruzioni la cui durata prevista non è superiore ai tre mesi. Tuttavia la durata massima è portata a: [...] Tutta la durata del cantiere, quando si tratta di costruzioni temporanee direttamente necessarie alla gestione dei lavori. [...] Al termine di questo periodo il costruttore è tenuto a riportare il sito al suo stato iniziale. [...]”

Il motivo per cui ho riportato questi primi due articoli è semplice: dimostrando che la struttura temporanea che ho immaginato è legalmente necessaria all'organizzazione del cantiere di restauro del Convento, questa potrebbe essere realizzata nell'immediato, senza bisogno di autorizzazioni o del permesso di costruire. In altre parole, se questa struttura contribuisse in qualche modo al rispetto dei requisiti di un cantiere (vedremo in dettaglio quali sono nel *Code du Travail*) essa potrebbe essere legalmente realizzata nell'immediato e mantenuta sul sito fino alla conclusione dei lavori. D'altro canto, poiché al termine del cantiere è previsto che il terreno sia riportato allo stato iniziale, è necessario che questa struttura temporanea sia completamente smontabile.

Per quanto riguarda le altre norme urbanistiche, queste sono individuate principalmente nei documenti del Comune di Vernon che vedremo in dettaglio al punto 2.2.2.

⁴⁷ Tutti gli estratti dai documenti sopra menzionati citati nel corso di questo paragrafo sono stati tradotti da me dall'originale francese.



Code de la Construction
et de l'Habitation

Libro I: Disposizioni generali

Titolo II: Sicurezza e protezione contro gli incendi

Capitolo III: Protezione contro i rischi di incendio e di panico in edifici aperti al pubblico

Sezione 1: Definizione e applicazioni delle norme di sicurezza

Article R. 123-2

“Per l'applicazione del presente capitolo costituiscono uno stabilimento aperto al pubblico (ERP) tutti gli edifici e locali nei quali le persone sono ammesse liberamente o tramite una retribuzione o partecipazione qualunque, o nei quali si tengono delle riunioni che siano aperte a tutti o su invito, a pagamento o gratuite. [...] Si considerano come facenti parte del pubblico tutte le persone ammesse nello stabilimento a qualunque titolo oltre a quello personale.”

Article R. 123-4

“Gli edifici e i locali in cui sono installati gli stabilimenti aperti al pubblico (ERP) devono essere costruiti in modo da permettere l'evacuazione rapida e ordinata della totalità degli occupanti. [...]”

Libro I: Disposizioni generali

Titolo I: Costruzione di edifici

Capitolo I: Regole generali

Sezione 3: Persone diversamente abili

Articolo L. 111-19-1

“Gli stabilimenti ERP definiti all'articolo R. 123-2 e le installazioni aperte al pubblico devono essere accessibili alle persone diversamente abili, qualunque sia la loro disabilità. L'obbligo di accessibilità è relativo alle parti esterne ed interne degli stabilimenti e delle installazioni e concerne le circolazioni, una parte dei posti auto, gli ascensori, i locali e i loro equipaggiamenti. [...]”

Articolo L. 111-19-14

“L'autorizzazione di costruire, installare o modificare uno stabilimento aperto al pubblico può essere concessa solo se il progetto risulta conforme:

- 1. Alle regole di accessibilità definite all'articolo L. 111-19 e successivi di questa stessa sezione;*
- 2. Alle regole di sicurezza contro gli incendi definite agli articoli da R. 123-1 a R. 123-21.”*

Riporto questi quattro articoli di base, relativi ai cosiddetti stabilimenti ERP aperti al pubblico, per dare un'idea di quei requisiti fondamentali che un edificio aperto al pubblico, sia esso temporaneo o meno, deve rispettare per garantire la sicurezza dei suoi occupanti. Bar e ristoranti rientrano ovviamente in tale categoria e per realizzarli è quindi necessario rispettare i principi di accessibilità per tutti e di prevenzione contro gli incendi. In modo particolare riguardo al dimensionamento, alla ventilazione, agli accessi e uscite di sicurezza dei locali.

Code du Travail

Parte quarta: Salute e sicurezza sul lavoro

Libro V: Prevenzione dei rischi legati a alcune attività ed operazioni

Titolo III: Edilizia e genio civile

Capitolo IV: Prescrizioni tecniche di protezione durante l'esecuzione dei lavori

Sezione 16: Misure d'igiene

Articolo R. 4534-139

“Il datore di lavoro mette a disposizione dei suoi dipendenti un locale adibito a spogliatoio:

- 1. Adeguatamente ventilato, illuminato e riscaldato;*
- 2. Pulito almeno una volta al giorno e tenuto in stato costante di pulizia;*

Articolo R.4534-140

“[...] Dei locali specialmente adibiti a questo scopo saranno messi a disposizione dei lavoratori perché essi possano provvedere

2.2 VINCOLI DI PROGETTO

alla loro igiene individuale. Questi saranno dotati di servizi igienici, spogliatoi e, ove possibile, docce.”

Articolo R.4534-142

“Nel caso in cui alcuni lavoratori desiderino mangiare in cantiere, un locale refettorio deve essere messo a loro disposizione. Questo locale risponde alle seguenti esigenze:

- 1. essere dotato di tavoli e sedie in numero sufficiente*
- 2. disporre di almeno un apparecchio che permette di cuocere o riscaldare gli alimenti e di un frigorifero. [...]”*

Riporto infine questi tre articoli del *Code du Travail* che elencano le obbligazioni del datore di lavoro nei confronti dei suoi dipendenti in occasione di un cantiere edile. Come abbiamo visto nel *Code de l'Urbanisme*, se la struttura temporanea che vorrei realizzare ospitasse questi locali previsti dalla legge, essa potrebbe essere considerata indispensabile alla riuscita del cantiere.

Inoltre, sui cantieri di lunga durata, il rispetto di questa normativa può avere forti ripercussioni economiche. Mettere a disposizione questi spazi rappresenta un costo importante per il datore di lavoro e integrare questi requisiti nella proposta di struttura temporanea potrebbe contribuire a rendere più economica la trasformazione del Convento.

2.2.2 Regolamento urbanistico

In termini di regolamenti urbanistici i documenti da rispettare sono principalmente il *Plan Local d'Urbanisme* di Vernon, equivalente a un piano regolatore di cui abbiamo già parlato, e il *Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères* che elenca i vincoli che devono rispettare gli edifici realizzati nei limiti della ZAC *Fieschi*. A questi documenti si aggiungono i suggerimenti dell'urbanista responsabile dell'eco-quartiere Thierry Huau, il quale ha redatto le *Orientations Architecturales et Paysagères* per l'estensione del Convento, nella speranza di portare il futuro progetto a inserirsi in perfetta armonia nel suo progetto urbano.

Così come ho fatto per i testi della normativa, andrò qui a citare - anche se in maniera non completa - gli articoli di questi tre testi che hanno influenzato il mio progetto.

Plan Locale d'Urbanisme ZONA UC

Il *PLU* originale approvato nel 2005 ha subito nel corso degli anni diverse revisioni la più recente delle quali, su cui mi sono basato, è datata ottobre 2016. In questa versione è presente la zona *UC*, che da sempre comprende le aree di trasformazione sul territorio vernonese. Al suo interno troviamo l'area della ex-caserma *Fieschi*, il vicino sito industriale abbandonato e l'area dell'ex centro di ricerca *LRBA*.

Il regolamento dedicato a queste tre zone è estremamente elastico per favorire e semplificare l'urbanizzazione di tali aree.

Articolo UC2 - occupazione e utilizzo del suolo

2.4 “La ricostruzione identica di un edificio distrutto o demolito da meno di dieci anni e che era stato regolarmente costruito è permessa. Il restauro di un edificio di cui

gli scenari di trasformazione del Convento

resta solo la struttura è permesso se il suo interesse storico o architettonico ne giustifica il mantenimento. [...]

2.7 “In conformità con quanto disposto dall’Articolo L 151-41 del Code de l’Urbanisme, nel perimetro dell’area UC sono autorizzati l’adattamento, il cambio di destinazione, il restauro e l’estensione delle costruzioni esistenti. [...]

Articolo UC8 - posizionamento delle costruzioni le une rispetto alle altre

8.1 “La costruzione su una stessa proprietà di diversi edifici è autorizzata, solamente nel caso in cui tutti i punti di facciata siano situati a una distanza di 3 metri minimo dalla costruzione vicina.”

8.2 “Questa regola non si applica agli stabilimenti aperti al pubblico, [...]

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères, ZAC Fieschi

Questo documento, anche chiamato CPAP, si occupa di fornire regole e raccomandazioni complementari a quelle contenute nel piano regolatore. In contemporanea con il PLU, anche questo documento è stato rivisto ed approvato negli ultimi mesi del 2016. A differenza della zona UC di cui abbiamo appena parlato, però, questo si occupa esclusivamente del perimetro dell’eco-quartiere Fieschi.

2.3 Organizzazione di un isolato

[...] All’interno di uno stesso isolato ogni costruzione potrà avere il suo volume e il suo materiale. Le altezze di tali edifici non saranno identiche, così da giocare sulla differenza di volumi e permettere l’illuminazione naturale del centro del lotto.”

3.2 Realizzazione in più fasi

“In caso di realizzazione di un’operazione su due o più fasi, il progetto dovrà prevedere delle soluzioni architettoniche affinché il cantiere

non nuoccia al paesaggio del quartiere.”

3.3 Colori e materiali in facciata

“Una composizione semplice e armonica sarà preferita ad un accumulazione di colori e materiali. [...] Alcuni materiali sono particolarmente raccomandati: pietra, cemento e intonaci per i volumi principali, rivestimenti in legno o in metallo per i volumi secondari.”

4.1 Tetti

“[...] Saranno privilegiati i tetti piani o a due falde. Nel caso di tetto a due falde [...] sarà necessario prevedere un sistema di gronde integrate nella copertura.”

4.2 Materiali in copertura

“Nel caso di tetto a due falde sono raccomandati lo zinco, l’acciaio o il rame.”

5.1 Aperture

“Sono ammesse sia le aperture tradizionali che le facciate vetrate. Le loro forme e geometrie devono essere semplici.”

Orientations architecturales et paysagères Couvent des Capucins

I suggerimenti e le regole presenti all’interno di questo documento sono stati redatti alla fine di novembre 2016 in vista del lancio dell’ “Appel à projets” per il Convento dei Cappuccini. Gli autori sono Thierry Huau, urbanista responsabile del progetto urbano, insieme all’architetto a capo della ZAC Fieschi, al Comune di Vernon e all’Agglomerazione. Il documento, che è stato poi pubblicato in contemporanea con il bando, è costituito di una serie di regole da applicarsi alle possibili estensioni del convento affinché queste possano integrarsi con il resto del progetto urbano.

2.2 VINCOLI DI PROGETTO

Estensione lato giardino: da 1 000 a 1 100 m²

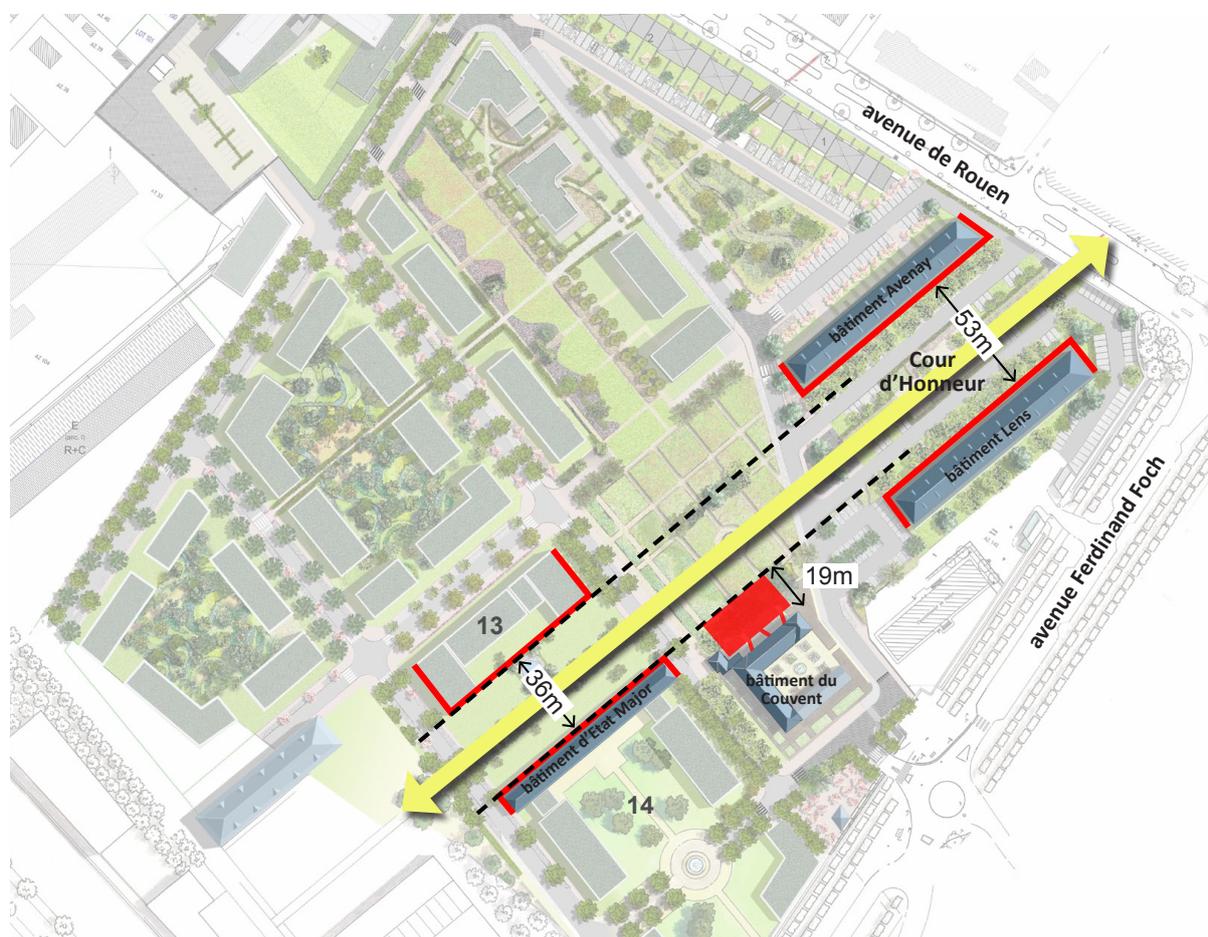
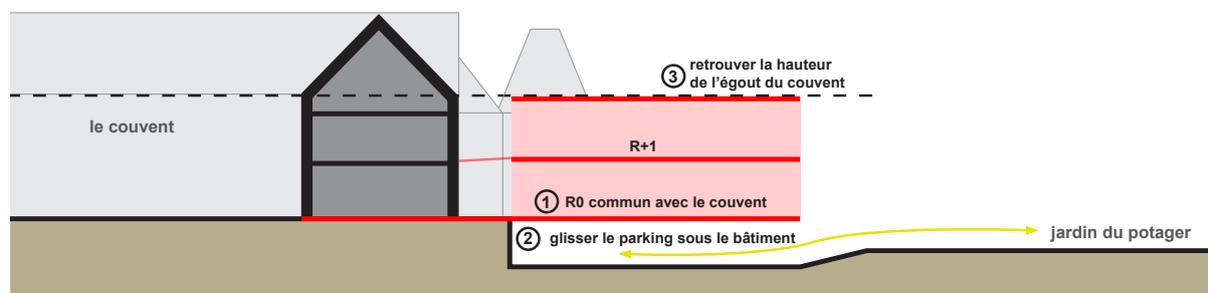
- Larghezza di 19 metri in modo da ritrovare l'allineamento con l'edificio denominato "Etat Major" [...]
- Lunghezza massima 30 metri
- Edificio su uno o massimo due piani fuori terra
- Spazio tampone tra la facciata del convento e quella dell'estensione [...]
- Alcuni parcheggi devono essere previsti nel sottosuolo dell'estensione. (22/24 posti auto)

Riedificazione della manica distrutta: da 200 a 500 m²

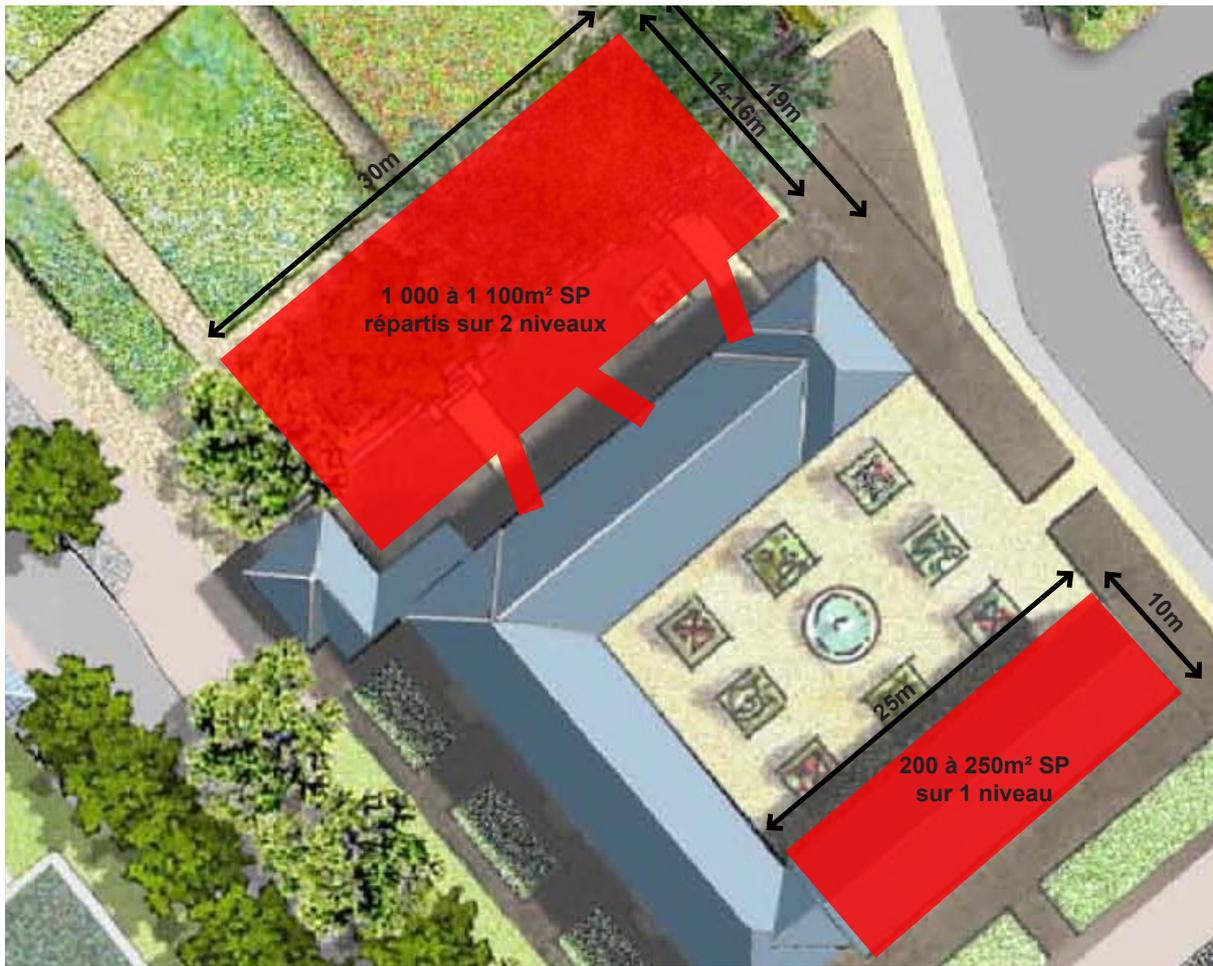
- Ricostruzione della manica demolita
- Proporzioni di circa 10 x 25 metri
- Edificio su un solo piano fuori terra
- Facciata vetrata (tipo serra)

Parcheggi

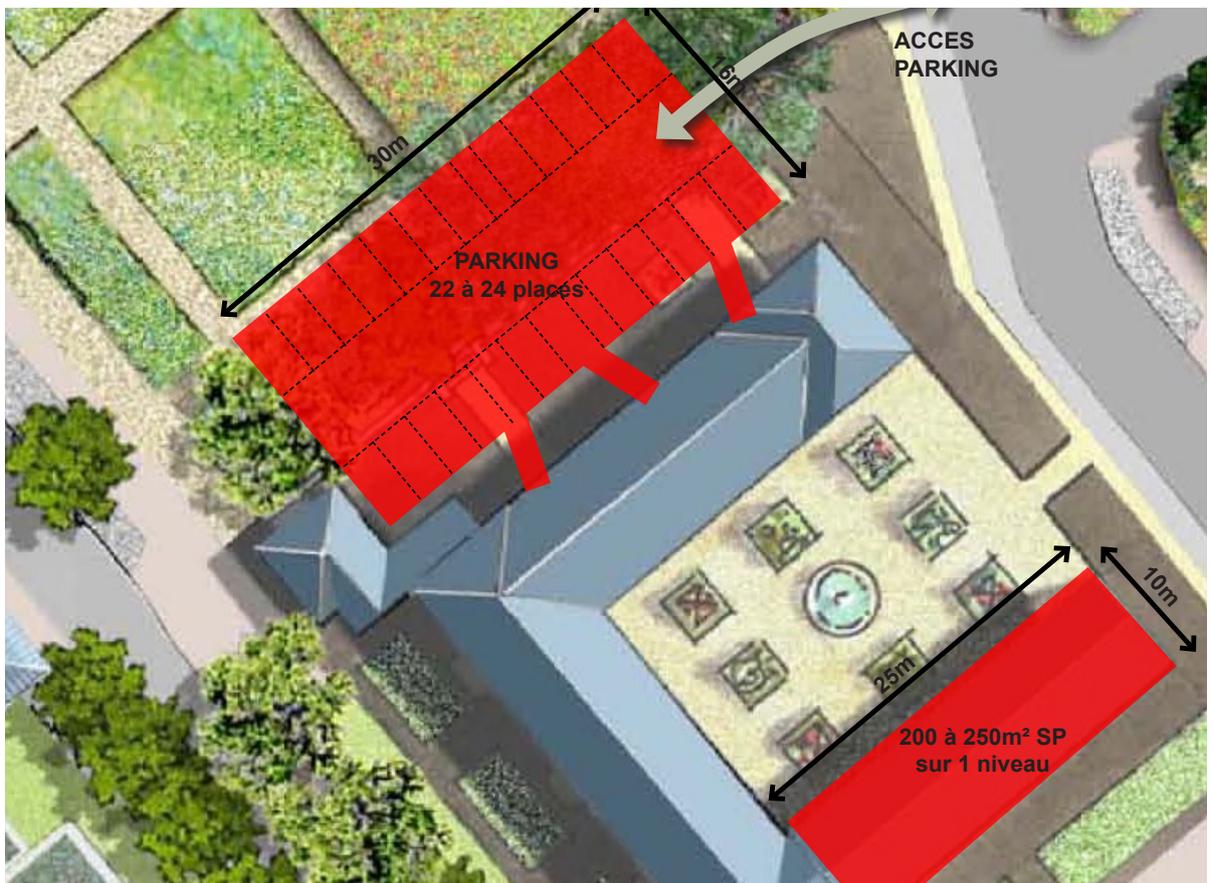
- Estensione lato giardino : 22/24 posti auto nel sottosuolo
- Rue Colonel Fieschi : 20 posti auto a bordo strada
- Rue Hannah Arendt : 9 posti auto a bordo strada



gli scenari di trasformazione del Convento



2016. Estratto dalle Orientations architecturales et paysagères
Elaborazione grafica dell'Atelier Interscène
© Seine Normandie Agglomération

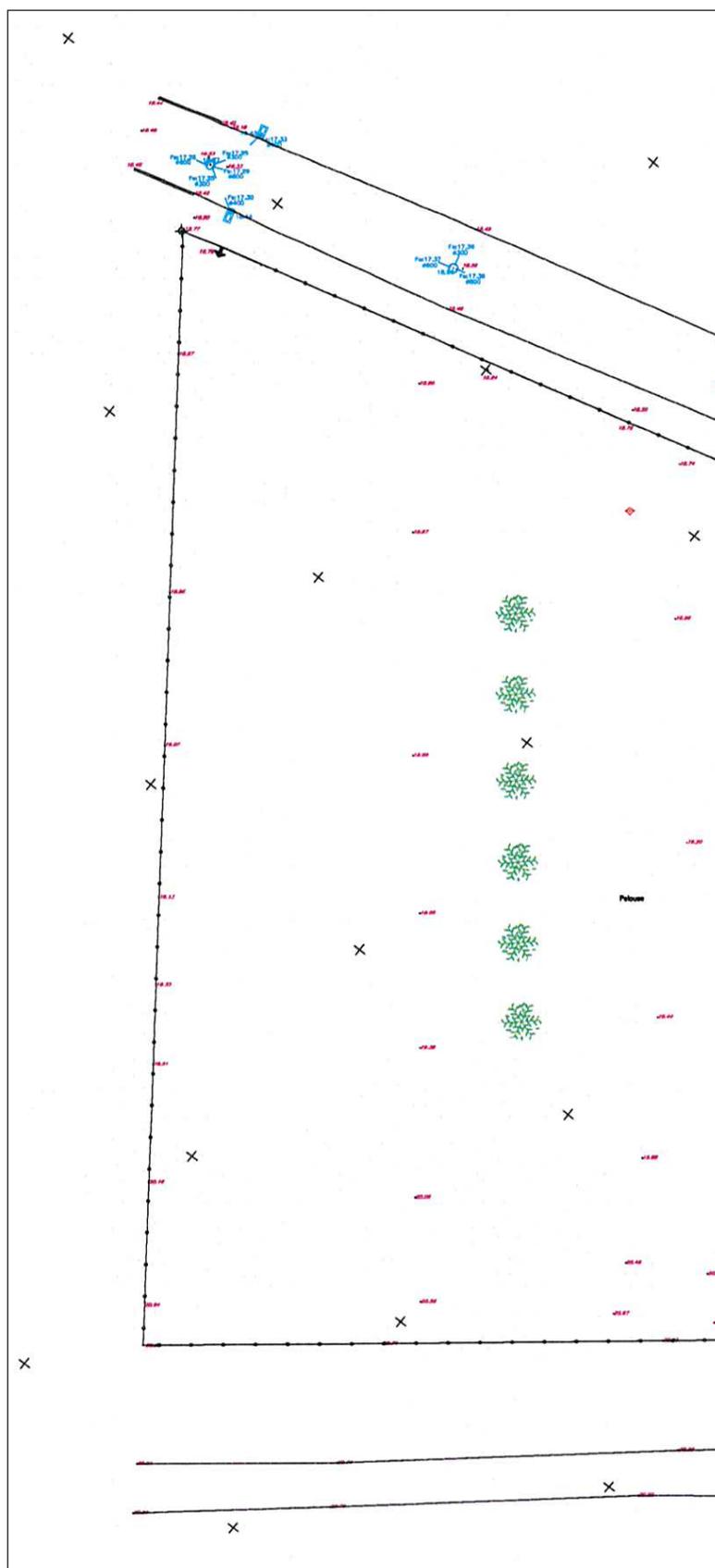


2016. Estratto dalle Orientations architecturales et paysagères
Elaborazione grafica dell'Atelier Interscène
© Seine Normandie Agglomération

2.3 RILIEVO DELL'ESISTENTE

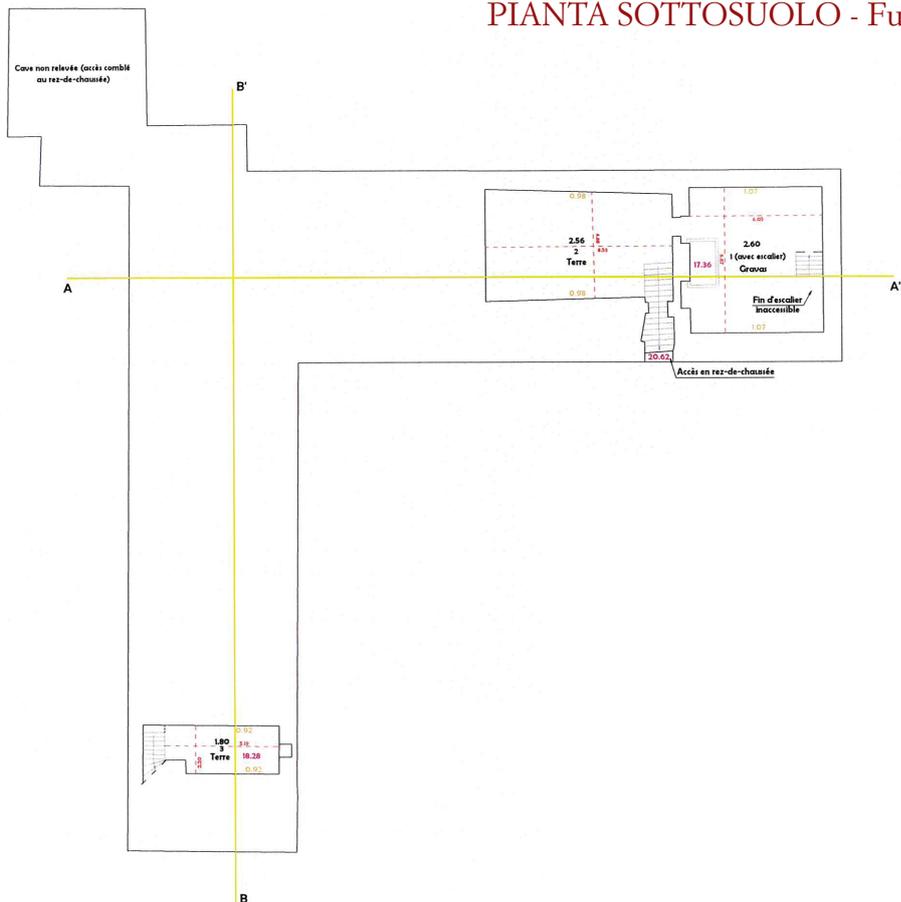
2.3.1 Rilievo geometrico

Dopo aver analizzato la normativa da rispettare, in questo capitolo presenterò lo stato di fatto del convento. Le condizioni sono quelle in cui esso versava al momento della diagnosi dell'edificio effettuata dall'EPFN Normandie per conto dell'Agglomerazione in vista del lancio dell'“*Appel à projets*”. Tutti i disegni che riporto qui di seguito sono stati realizzati dai geometri di *Euclid Eurotop* e provengono dal documento di cui sopra.

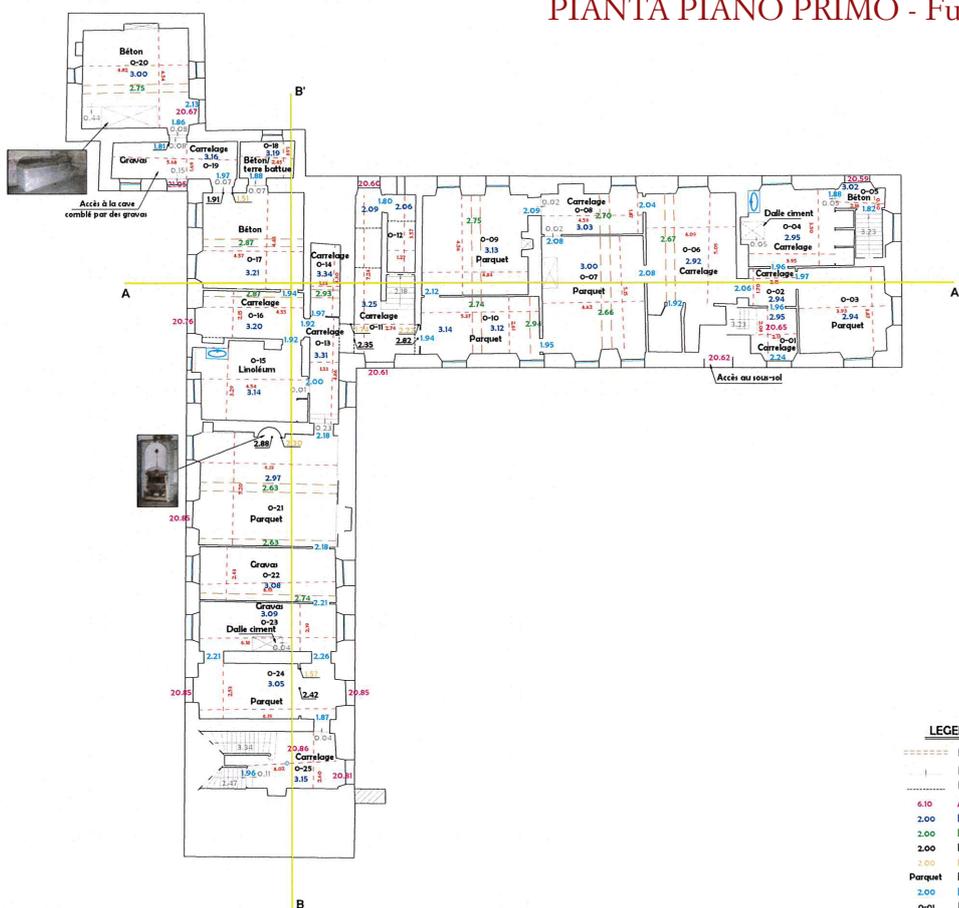


2.3 RILIEVO DELL'ESISTENTE

PIANTA SOTTOSUOLO - Fuori Scala



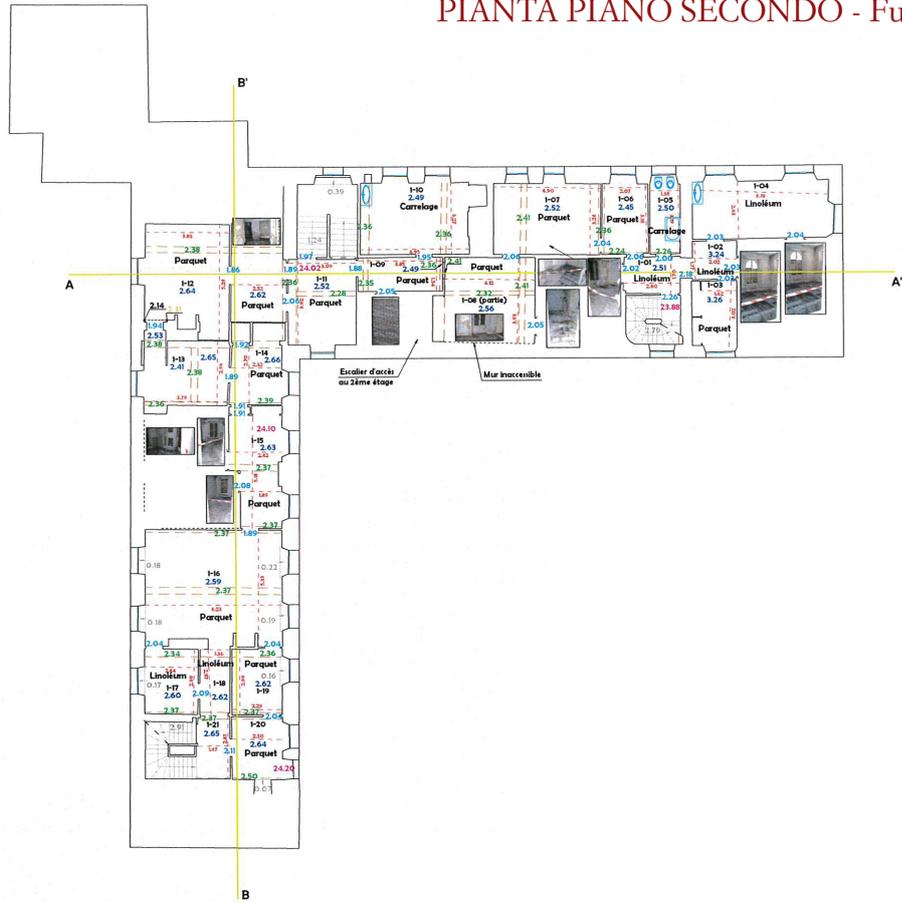
PIANTA PIANO PRIMO - Fuori Scala



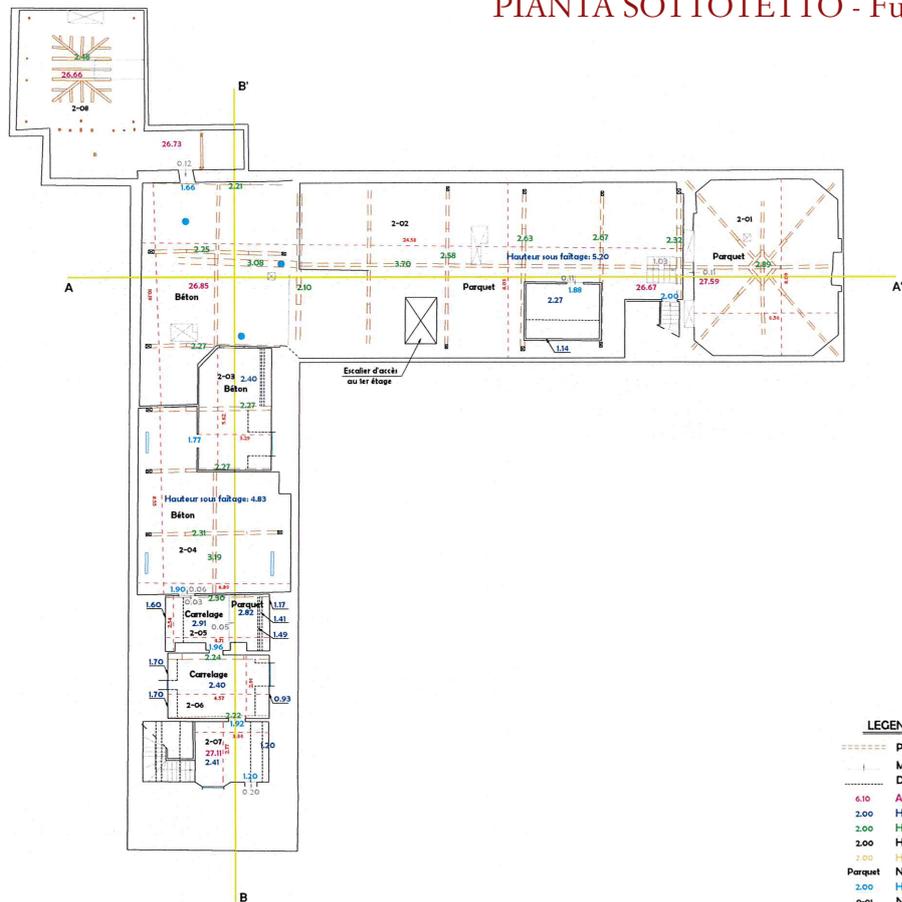
LEGENDE

- Poutre
- - - - - Marche
- Différence de plafond
- 6.10 Altitude
- 2.00 Hauteur sous plafond
- 2.00 Hauteur sous poutre
- 2.00 Hauteur milieu de voûte
- 2.00 Hauteur d'arrêt voûte
- Parquet Nature de sol
- 2.00 Hauteur porte
- o-01 Numéro pièces

PIANTA PIANO SECONDO - Fuori Scala



PIANTA SOTTOTETTO - Fuori Scala

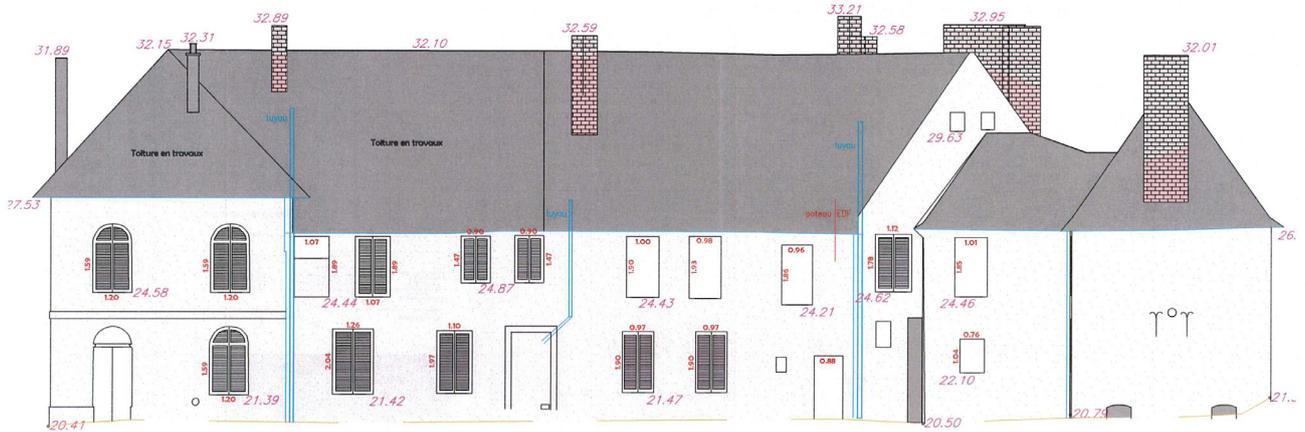


LEGENDE

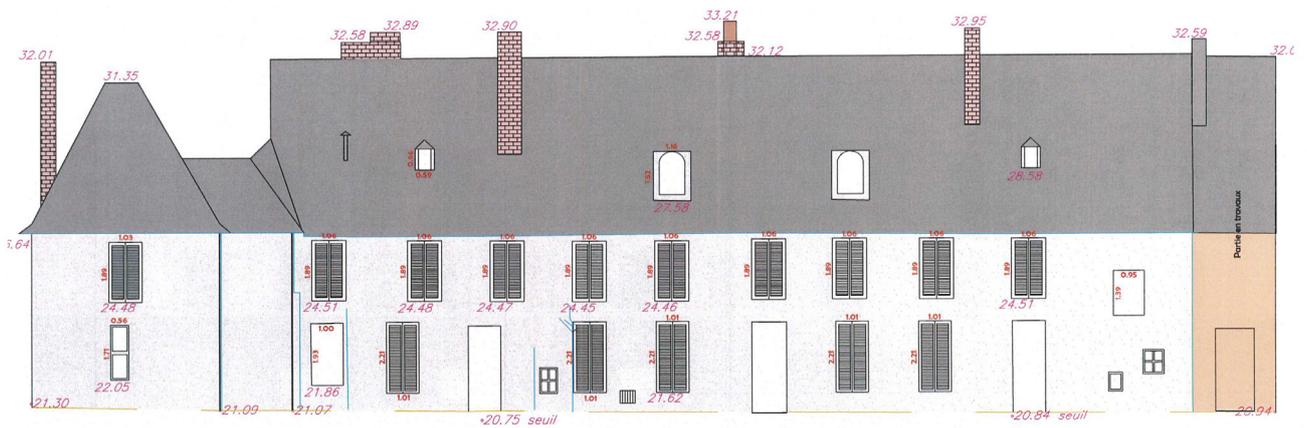
- Poutre
- Marche
- Différence de plafond
- 6.10 Altitude
- 2.00 Hauteur sous plafond
- 2.00 Hauteur sous poutre
- 2.00 Hauteur milieu de voûte
- 1.00 Hauteur début voûte
- Parquet Nature de sol
- 2.00 Hauteur porte
- 0-01 Numéro pièces

2.3 RILIEVO DELL'ESISTENTE

PROSPETTO NORD/OVEST - Fuori Scala



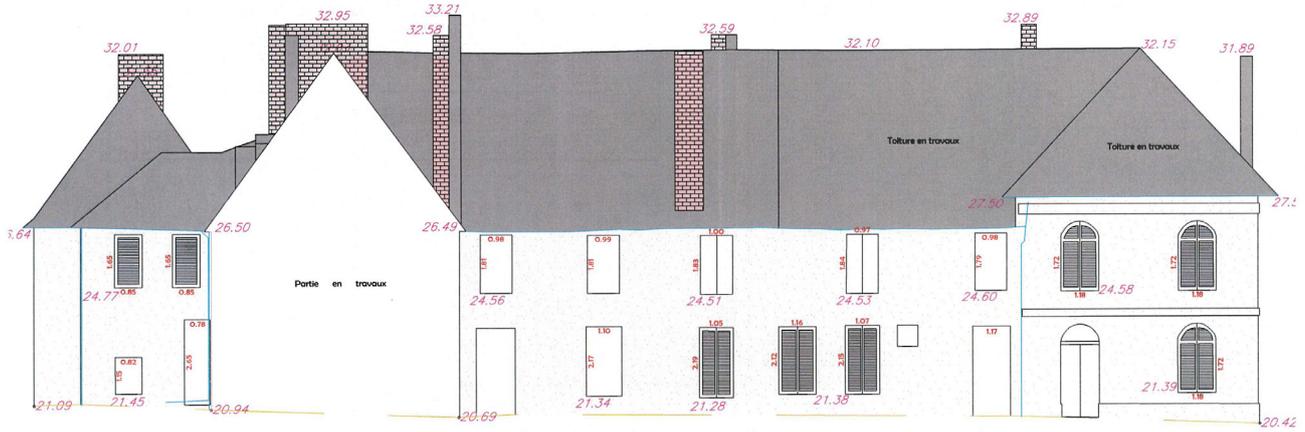
PROSPETTO SUD/OVEST - Fuori Scala



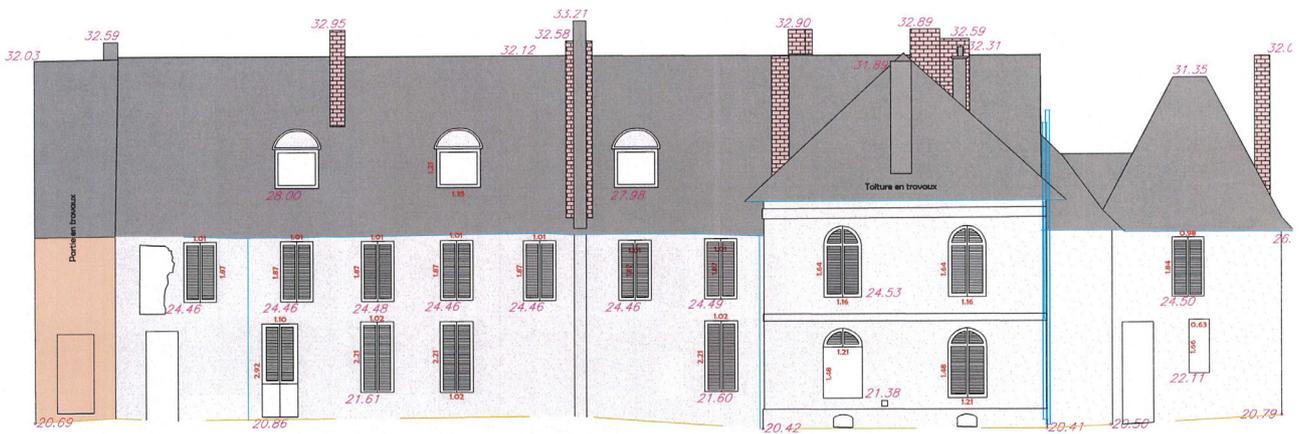
-  Pierre et enduit
-  Ardoise
-  Brique
-  Altitude
-  Cotation

gli scenari di trasformazione del Convento

PROSPETTO SUD/EST - Fuori Scala



PROSPETTO NORD/EST - Fuori Scala



- Pierre et enduit
- Ardoise
- ▒ Brique
- Altitude
- 1:100 Cotation

2.3 RILIEVO DELL'ESISTENTE

2.3.2 Rilievo fotografico

Nel corso del 2018, i *Manufacturiers* hanno commissionato alla società *AS photographes* un servizio fotografico sul Convento dei Cappuccini. Questo lavoro era stato pensato per raccontare le potenzialità dell'edificio storico e supportare la ricerca di finanziamenti in corso in quel momento. Tutte le fotografie che seguono sono di proprietà della *SCIC Les Manufacturiers* e sono opera del fotografo professionista Antonin Laroche.









2.4 PROPOSTA PROGETTUALE

*“Bisogna aggirare le norme,
per reintrodurre la vita”*

Patrick Bouchain⁴⁸

Ispirandomi al metodo dell'architetto francese Patrick Bouchain e all'esperienza del “*Théâtre équestre Zingaro*”⁴⁹, ho cercato di affrontare la normativa di cui sopra in maniera trasversale, nell'ottica di riuscire a realizzare in tempi brevi la struttura temporanea che avevo ipotizzato.

⁴⁸Patrick Bouchain & Loïc Julienne - “*Construire autrement, comment faire*”, Ed. Actes Sud, Parigi, 2006

⁴⁹Per questo progetto realizzato a Aubervilliers nel 1989, Bouchain è riuscito a costruire un teatro su di un terreno di proprietà pubblica per cui il Piano Regolatore prevedeva un ospedale. Per farlo ha progettato una struttura effimera e priva di fondazioni che avrebbe potuto essere smontata al momento in cui i fondi per la costruzione dell'ospedale fossero stati trovati. Trattandosi di un terreno altrimenti abbandonato, il Sindaco di Aubervilliers ha approvato questa costruzione temporanea. Oggi, a distanza di quasi trent'anni, il teatro è ancora attivo sullo stesso sito.

In seguito all'analisi di questi documenti, è stata proprio la normativa relativa ai requisiti che un cantiere edile deve rispettare a influenzarmi.

Uno dei punti da affrontare prima dell'inizio di qualsivoglia cantiere è infatti la disposizione delle strutture dedicate ai lavoratori (spogliatoi, servizi igienici, ecc.). Questi locali sono, come abbiamo visto, imposti dalla normativa e, nel caso del restauro del Convento, presentavano diversi problemi.

Volendo perseguire la strada più tradizionale, nel rispetto di tali requisiti, si sarebbe dovuto provvedere all'affitto di edifici prefabbricati atti a questo scopo ma nell'ultima diagnosi del convento, questa ipotesi era stata valutata a circa 35 mila euro l'anno (175 mila euro totali sui 60 mesi previsti di cantiere). L'altra opzione possibile prevedeva l'adattamento di alcuni locali dell'edificio storico per ospitare le suddette funzioni ma, viste le condizioni



*Théâtre équestre Zingaro, Patrick Bouchain.
Fotografia dell'entrata.
© Construire*

del Convento, anche questa era fortemente sconsigliata⁵⁰. Inoltre, entrambe le ipotesi avrebbero impedito la possibilità di aprire il sito al pubblico e ancor di più la possibilità di realizzare uno spazio dedicato alla ristorazione come desideravo.

Per risolvere la questione e rispondere alla volontà espressa nel CPAP di adottare soluzioni architettoniche che “non nuocessero al paesaggio durante i cantieri di lunga durata”⁵¹, sono quindi giunto alla conclusione che la struttura temporanea che avevo immaginato avrebbe dovuto ospitare questi locali di servizio. La presenza nell’edificio di spogliatoi, servizi igienici, una sala riunioni, e un refettorio dedicati ai lavoratori del cantiere, avrebbe infatti permesso di a facilitare le operazioni di restauro del Convento e, come abbiamo visto, di esentare la struttura temporanea dalla richiesta di un *Permesso di Costruire*.

Inoltre questa necessità economica e normativa di dedicare una parte dell’edificio agli operai non era obbligatoriamente in contrasto con la volontà istituzionale di aprire al più presto al pubblico il sito. Sebbene molti di questi spazi debbano essere riservati esclusivamente ai lavoratori, il refettorio richiesto dalla legge potrebbe infatti coincidere con il bar/ristorante che avevo immaginato all’interno della struttura temporanea. La norma prevede che il refettorio sia dotato di tavoli, sedie e alcuni elettrodomestici ma non impedisce che questo sia un locale commerciale a tutti gli effetti.

50 EPF Normandie - “*Diagnostic technique du Couvent des Capucins de Vernon*”, 2016

51 Ville de Vernon, “*Cahiers des prescriptions architecturales et paysagères pour la ZAC Fieschi*”



2.4 PROPOSTA PROGETTUALE

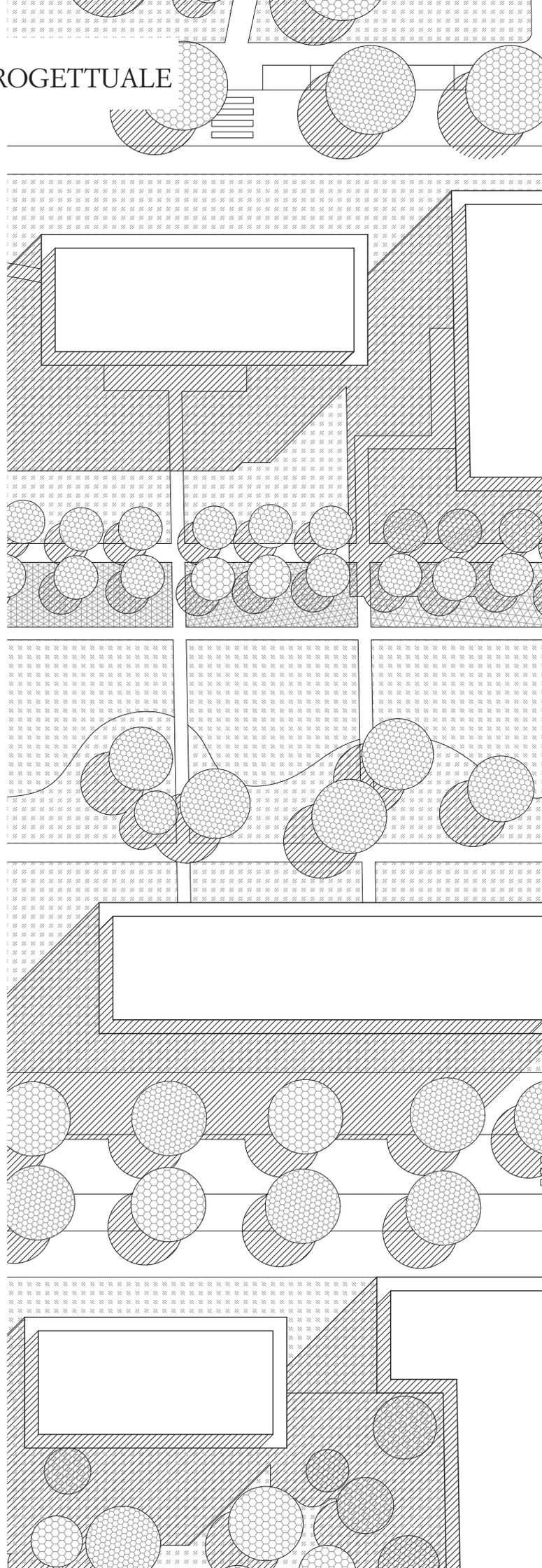
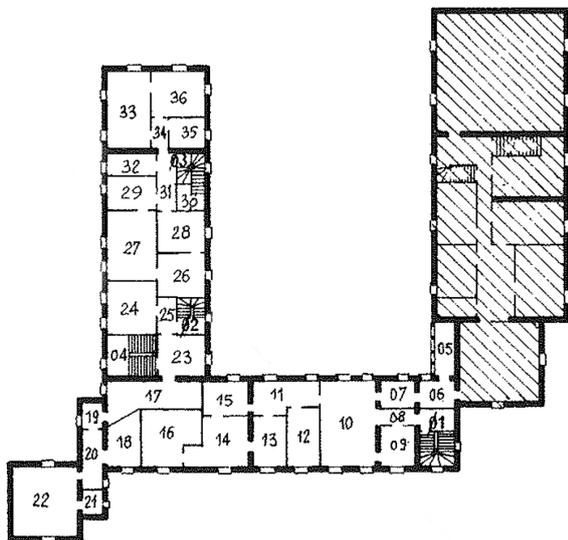
2.4.1 Progetto architettonico

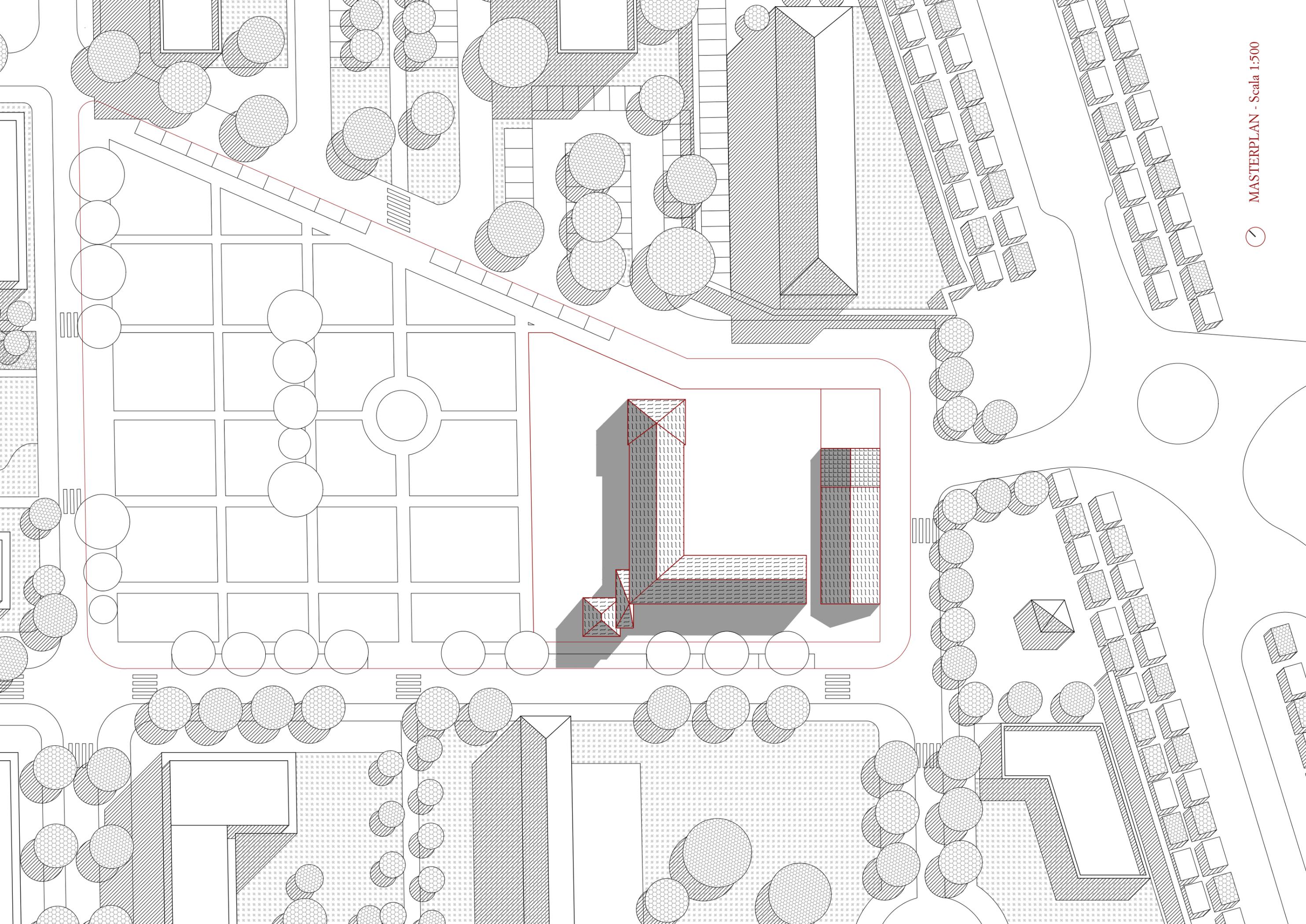
Per poter realizzare nel minor tempo possibile la struttura temporanea che avevo immaginato, ho quindi voluto riunire sotto uno stesso tetto il bar/ristorante (completamente assente nel quartiere e già previsto dai *Manufacturiers*) e i servizi del cantiere previsti dalla legge.

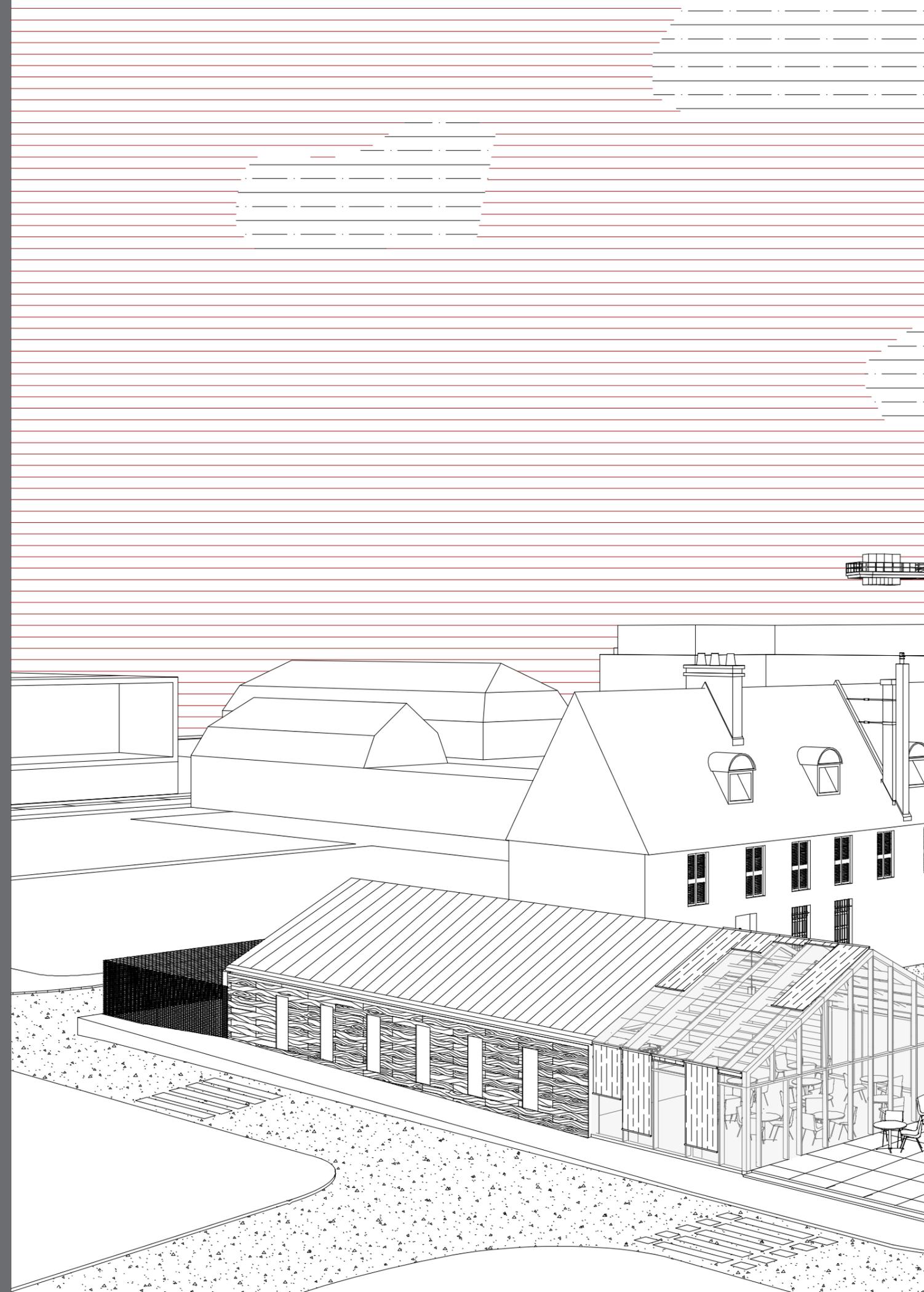
In termini di volumetria e di scelte architettoniche ho dovuto ancora una volta porre una speciale attenzione al rispetto dei numerosi vincoli che ho appena elencato.

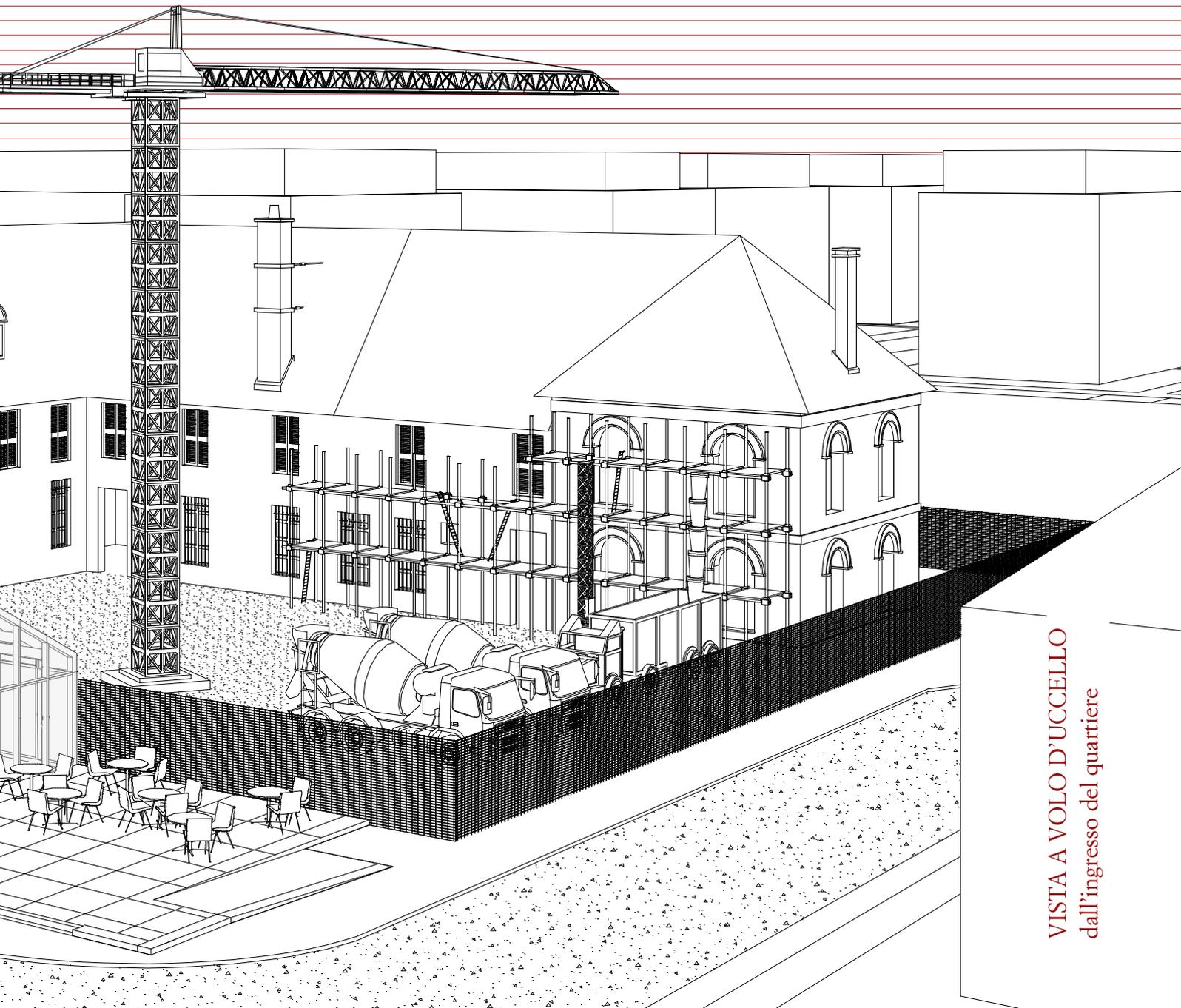
In termini di posizionamento volevo che la nuova costruzione, oltre a rispettare il regolamento urbanistico in vigore, si collocasse sul perimetro della manica Sud del convento demolita nel 2007. La ragione è che il nuovo volume, come abbiamo visto, si troverebbe così all'ingresso principale del quartiere, modificandone la percezione dall'esterno e proponendo una funzione dinamica e attrattiva che è completamente assente nel perimetro di Fieschi.

Questa struttura temporanea potrebbe così simbolizzare ed esaltare l'apertura del sito al pubblico dando un'immagine rinnovata del quartiere proprio in corrispondenza del suo ingresso principale.









VISTA A VOLO D'UCCELLO
dall'ingresso del quartiere

2.4 PROPOSTA PROGETTUALE

Le *Orientations architecturales et paysagères* redatte dall'urbanista responsabile del progetto Fieschi, permettono la ricostruzione della manica distrutta a patto che questa rispetti una superficie (da 200 a 500 mq) e un'altezza (un solo piano fuori terra) imposte.

Un'altra idea che è ritornata più volte nella fase di analisi (e da cui deriva la limitazione in altezza di cui sopra) è quella di non nascondere ma sottolineare il valore simbolico dell'edificio storico, trasformandolo in un simbolo per la città intera.

Per questo, nonostante la struttura che ho immaginato vada a posizionarsi proprio tra il Convento e l'entrata del quartiere, ho voluto limitarla in lunghezza in modo da non ostruire lo scorcio del Convento

che si offre a chi accede nella zona. Come suggerito da Huau, ho anche ritenuto che una parte di questa struttura dovesse essere vetrata, per permettere ancora una volta di intravedere l'edificio seicentesco attraverso di essa.

L'idea è quindi di realizzare una struttura di 25 metri di lunghezza, di cui 6 vetrati, e 9.75 metri di larghezza. La superficie di circa 240 mq rientra così nei limiti imposti. In altezza, l'edificio si sviluppa come da regolamento su di un piano solo, con una copertura a due falde a pendenza uguale di 30° in richiamo alla copertura della manica demolita.

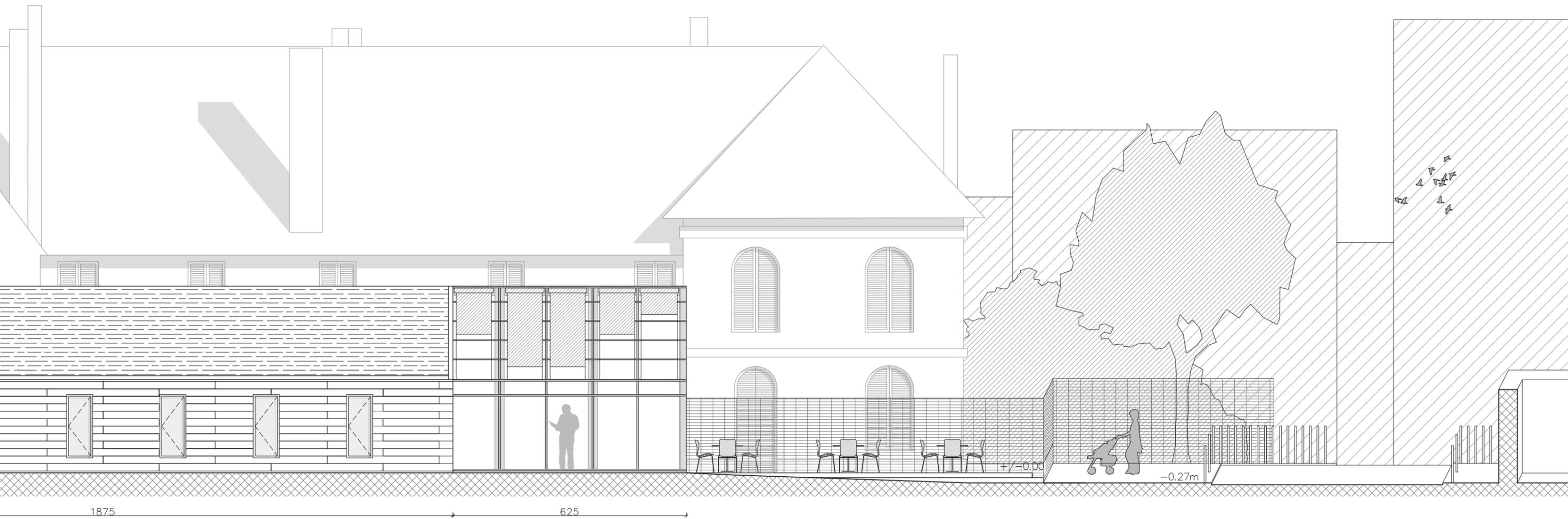
Una terrazza dedicata alla clientela del bar/ristorante conclude il volume, andando a ritrovare l'allineamento con la manica Nord, più lunga di circa sette metri.

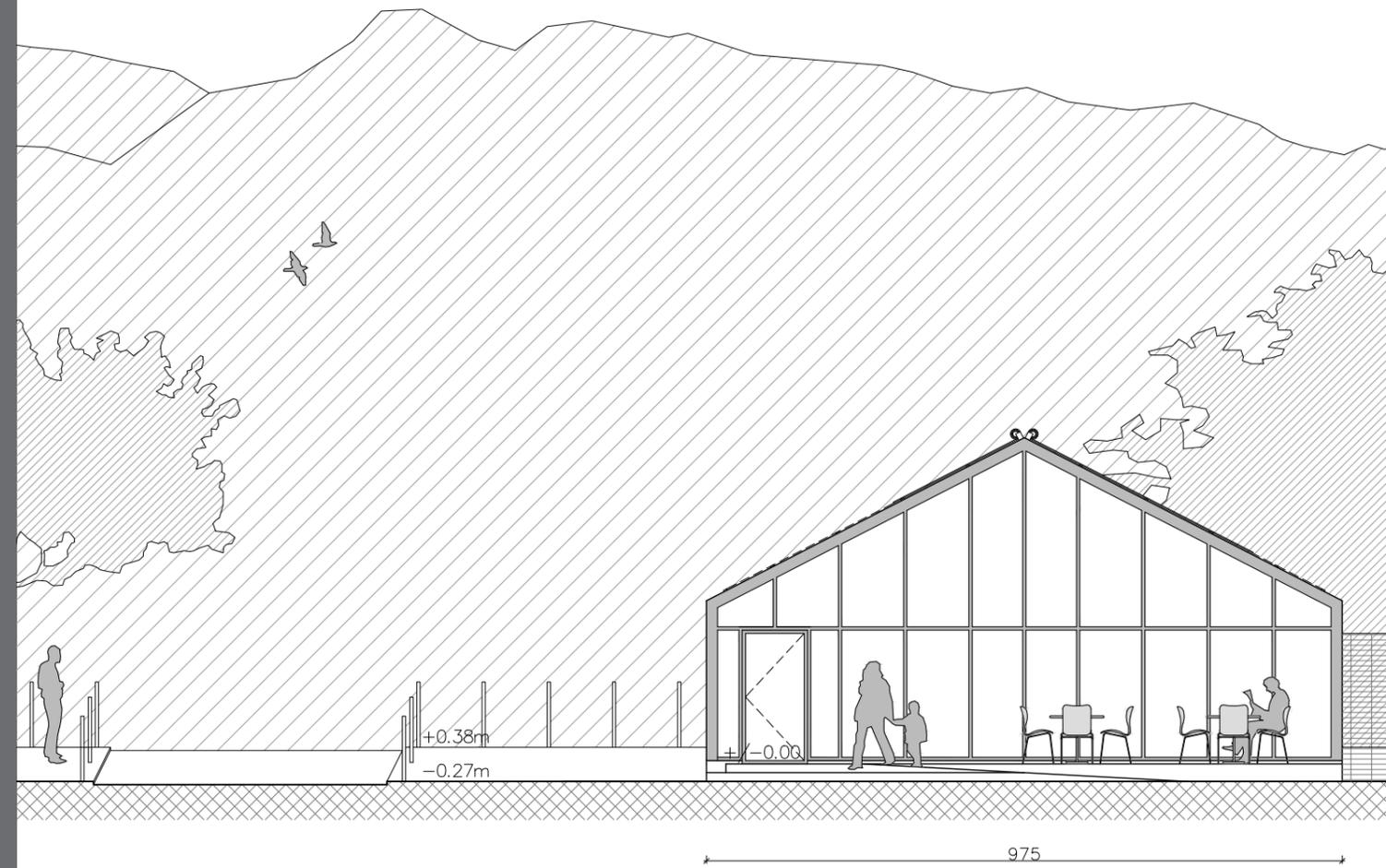




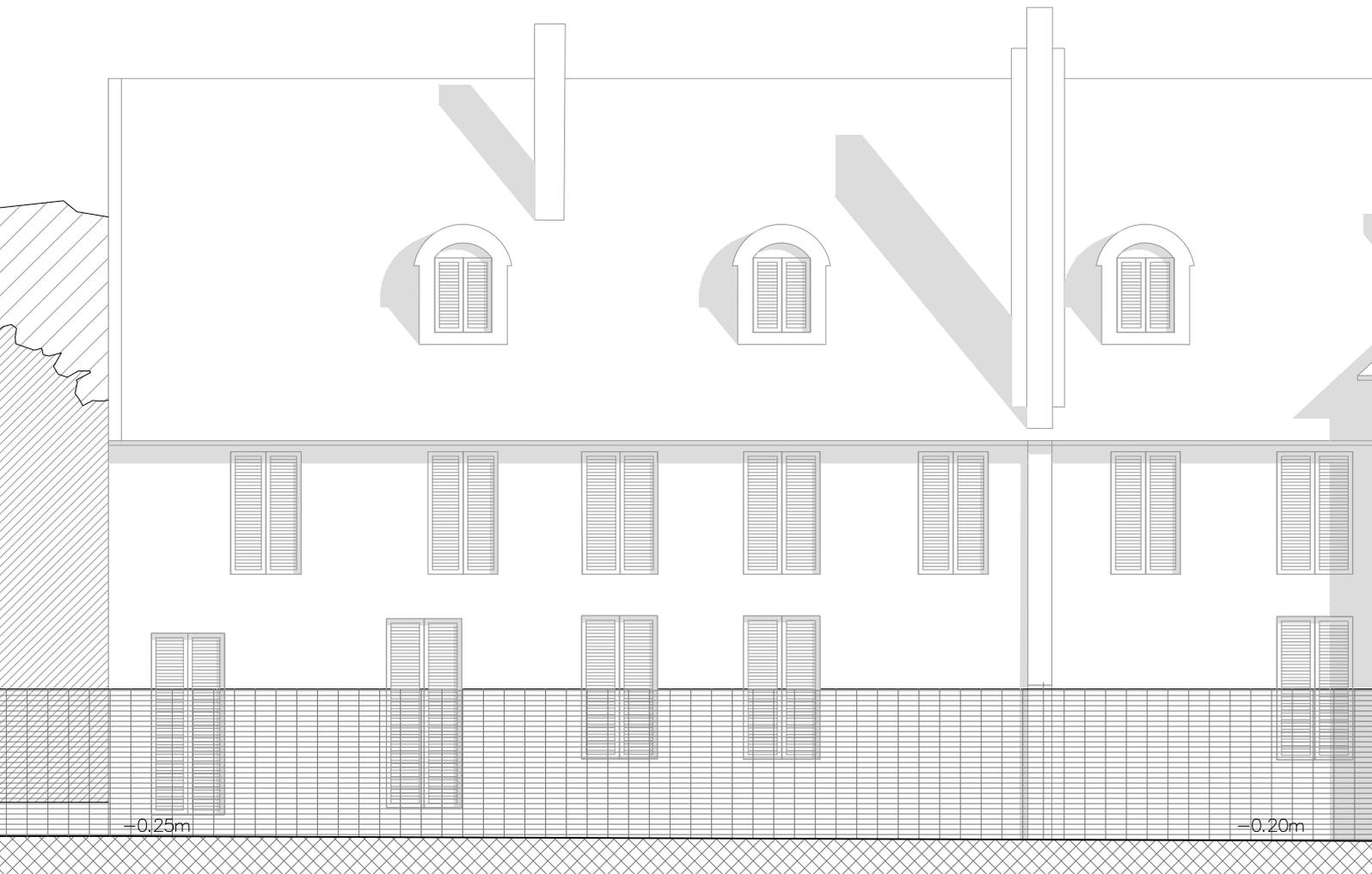
2005. Il convento abbandonato prima delle demolizioni
Autore sconosciuto
© Seine Normandie Agglomération

PROSPETTO SUD/EST - Scala 1:100





gli scenari di trasformazione del Convento



PROSPETTO NORD/EST - Scala 1:100

2.4 PROPOSTA PROGETTUALE

In termini costruttivi l'edificio doveva rivelarsi economico e realizzabile in breve tempo e per approfittare dello status di struttura temporanea, questo doveva dimostrarsi smontabile e privo di fondazioni.

In questo senso una fonte di ispirazione sono state le strutture temporanee realizzate nel dopoguerra in tutta Francia ed in particolare nelle regioni settentrionali che hanno subito ingenti danni dovuti ai bombardamenti alleati. Nonostante questi edifici dovessero essere realizzati in tempi brevi e con disponibilità economiche limitate (proprio come nel mio caso) si sono spesso dimostrati di ottima qualità ed hanno costituito delle intere città temporanee durante i lunghi cantieri di ricostruzione.

Queste strutture venivano tendenzialmente realizzate in legno e altri materiali reperibili in loco, il che rappresenta ancora una volta un parallelismo con la costruzione che ho progettato, che a buon titolo si inserirà nel contesto di un progetto legato alla transizione ecologica.

Ho quindi optato per una struttura portante in legno lamellare, composta da 10 capriate disposte con un interasse di 2.5 metri, che sostengono la copertura mentre i muri perimetrali, anch'essi realizzati a secco, sono sostenuti da una struttura secondaria in legno.

In facciata, per sottolineare lo stacco dall'esistente in intonaco e pietra, ho scelto di impiegare un rivestimento in assi di legno. Questo, oltre ad essere tra i materiali previsti per le costruzioni del quartiere rientra nell'idea di realizzare un edificio smontabile con materiali reperibili in loco.

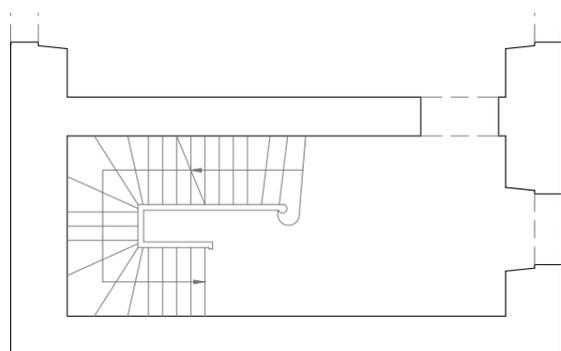
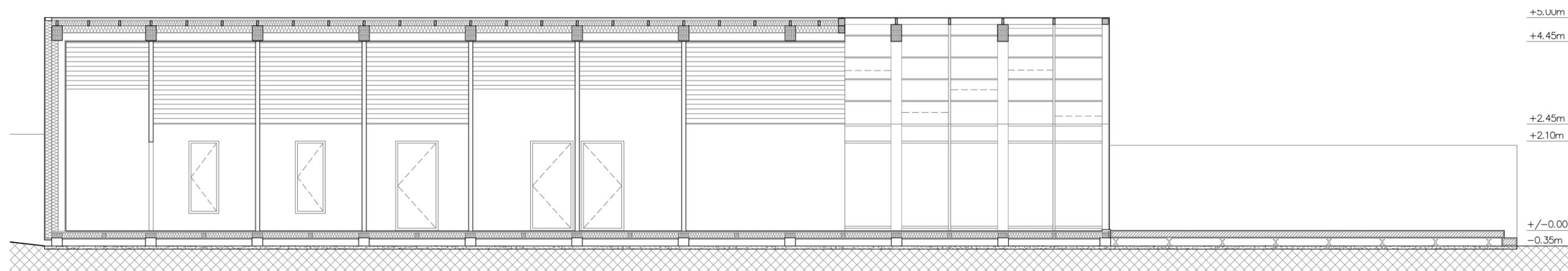
La struttura vetrata, che prolunga l'edificio verso Est, è composta da una maglia di montanti e traversi che sostengono le superfici trasparenti e che a loro volta appoggiano sulle ultime due capriate della struttura in legno. Un sistema di oscuranti esterni limita, in caso di necessità, gli apporti solari.

Riguardo all'organizzazione interna dell'edificio, questa si divide in due parti. La

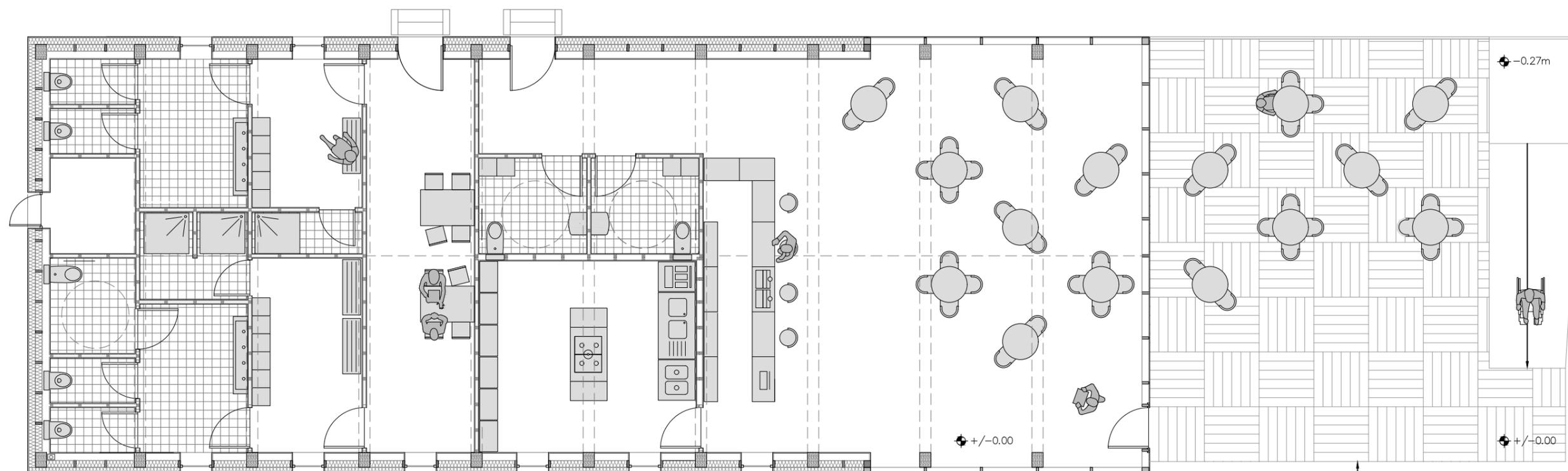


*Secondo dopoguerra. Un bar in una struttura temporanea a L'Aigle
Fotografia pubblicata sul quotidiano La Manche Libre
© Pascal Bernard*

SEZIONE LONGITUDINALE - Scala 1:100

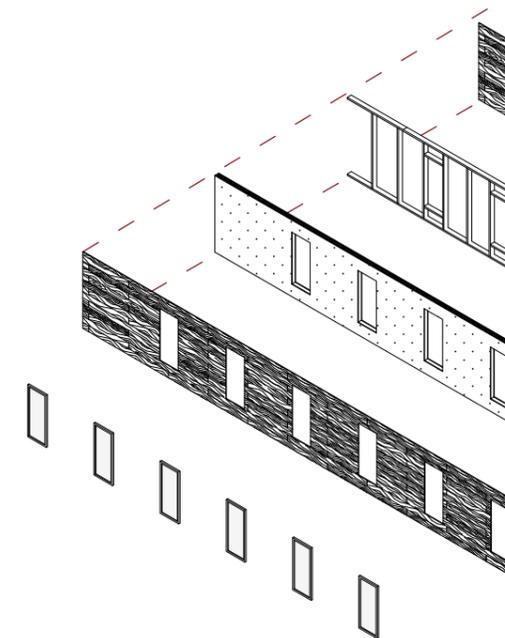


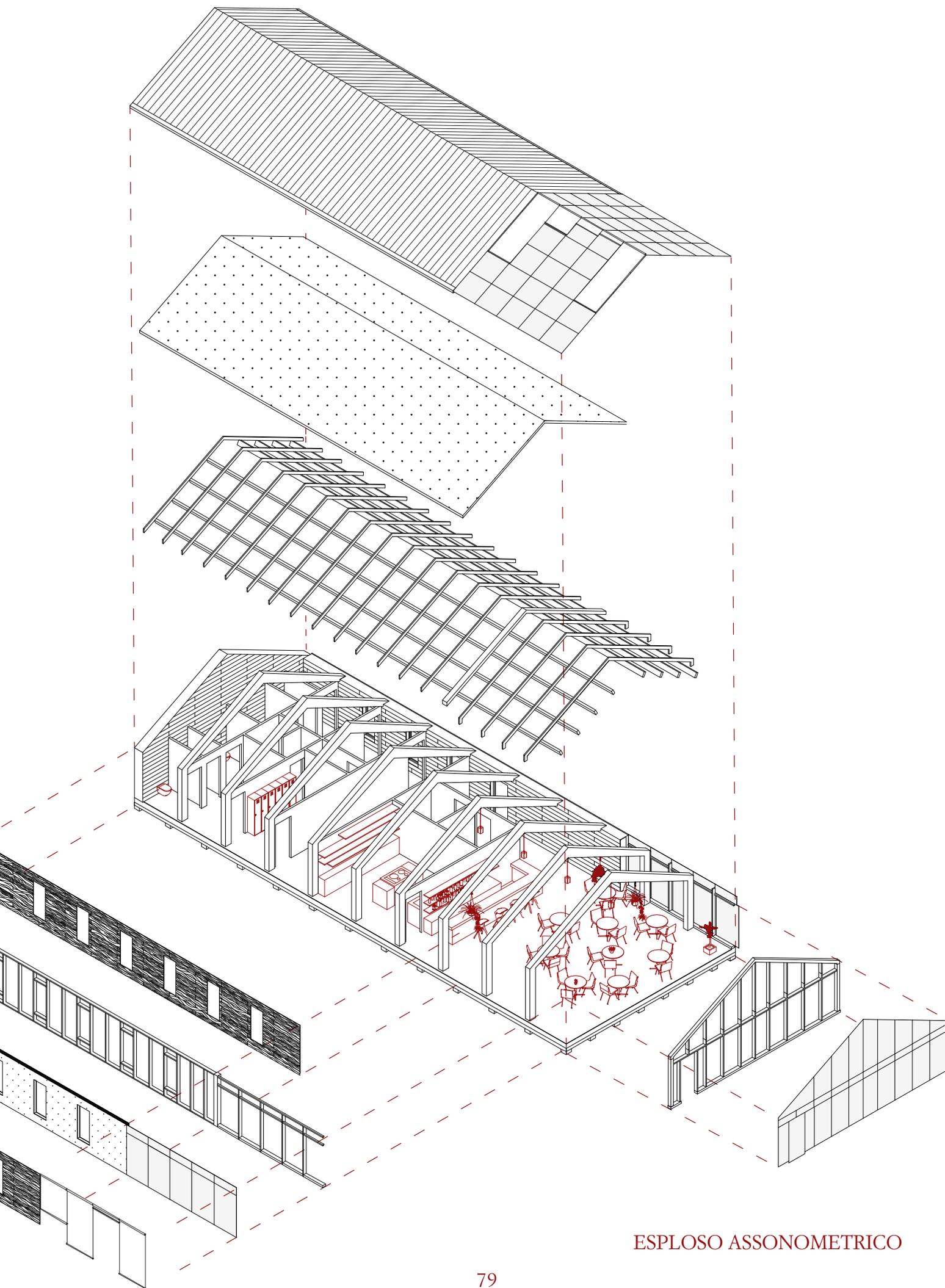
PIANTA PIANO UNICO - Scala 1:100



parte Ovest, 100 mq, accessibile solamente dall'interno del perimetro del cantiere, è destinata agli operai e ospita una sala riunioni, spogliatoi, docce e servizi igienici. La parte Est, 140 mq, in parte trasparente è accessibile agli addetti ai lavori tramite un'apertura verso l'edificio storico, ma anche ai potenziali clienti direttamente dallo spazio pubblico. Qui troviamo il bar / ristorante, la cucina e i servizi igienici. In direzione dello spazio pubblico, il bar si estende su di una terrazza aperta.

A causa del leggero dislivello tra la parte Est e la parte Ovest del lotto, l'edificio è stato pensato in modo da allinearsi con l'edificio storico. Per questo, tra la terrazza ed il marciapiede i 27 centimetri di differenza di livello sono risolti tramite una rampa per rendere accessibile a tutti lo spazio.





ESPLOSO ASSONOMETRICO

2.4 PROPOSTA PROGETTUALE

2.4.2 Fattibilità economica

In termini economici, ho voluto immaginare una struttura che fosse realizzabile con i fondi già a disposizione dei *Manufacturiers* al momento del mio rientro in Italia. Come abbiamo visto questi comprendevano i 75.000 euro di investimento proveniente dagli otto imprenditori, i 7.500 euro con cui l'Agglomerazione era entrata a far parte della società fondata per gestire il progetto ed i 200.000 euro ottenuti in prestito da un istituto di credito privato, per un totale di 282.500 euro.

Per rispettare questo vincolo, ho cercato di realizzare una struttura i cui costi di costruzione potessero essere finanziati con il capitale già a disposizione. Inoltre ho ipotizzato, in linea con la proposta che avevano fatto i *Manufacturiers* nel dossier di candidatura, che gli imprenditori potranno dare in gestione l'edificio una volta realizzato a dei professionisti che si occupino della parte bar/ristorante in cambio di un affitto. In questo modo i committenti non dovranno occuparsi delle spese di gestione dell'edificio e potranno utilizzare i guadagni provenienti dall'affitto per la restituzione del prestito o eventualmente per la riconversione dell'edificio storico.

Dopo aver cercato di rispettare la normativa francese nella parte progettuale, per stimare i costi di costruzione della struttura temporanea ho utilizzato il prezzario di riferimento locale, pubblicato annualmente da *Batiprix*⁵². Contemporaneamente ho verificato i costi di costruzione al metro

quadro per una struttura di questo tipo sul prezzario delle tipologie edilizie redatto da *DEI tipografia del Genio Civile*.⁵³

Il calcolo dei costi ottenuto dalla somma dei prezzi unitari moltiplicati per le quantità (riportato nella pagina a fianco) ha portato ad un totale di circa 275.547 euro ovvero 1.148 euro al metro quadro. Considerando l'approssimazione che in questa fase può arrivare fino al 20%, questa cifra è in accordo con il prezzario delle tipologie edilizie che per la costruzione di un refettorio scolastico di dimensioni simili indica 982 euro al metro quadro.

Questa cifra, sebbene approssimativa, è stata calcolata per dimostrare la possibilità per i *Manufacturiers* di farsi carico nell'immediato dei costi di costruzione della struttura temporanea.

La realizzazione della struttura solleverà inoltre gli imprenditori dalla spesa di 175.000 euro legata all'affitto per tutta la durata del cantiere di una struttura prefabbricata dedicata agli operai.

Infine, i *Manufacturiers* avevano stimato a circa 40.000 euro le entrate derivanti dall'affitto del locale bar/ristorante che avevano previsto all'interno del convento. Nonostante io non abbia le informazioni necessarie per adattare questa cifra al locale che ho previsto all'interno della struttura temporanea ed elaborare un'analisi costiricavi, credo di poter comunque sostenere la fattibilità economica del progetto.

52 AA.VV. "Le Coût des travaux de bâtiment", Ed. Batiprix, 2017

53 AA.VV. "Prezzi tipologie edilizie", Ed. DEI tipografia del genio civile, 2014

gli scenari di trasformazione del Convento

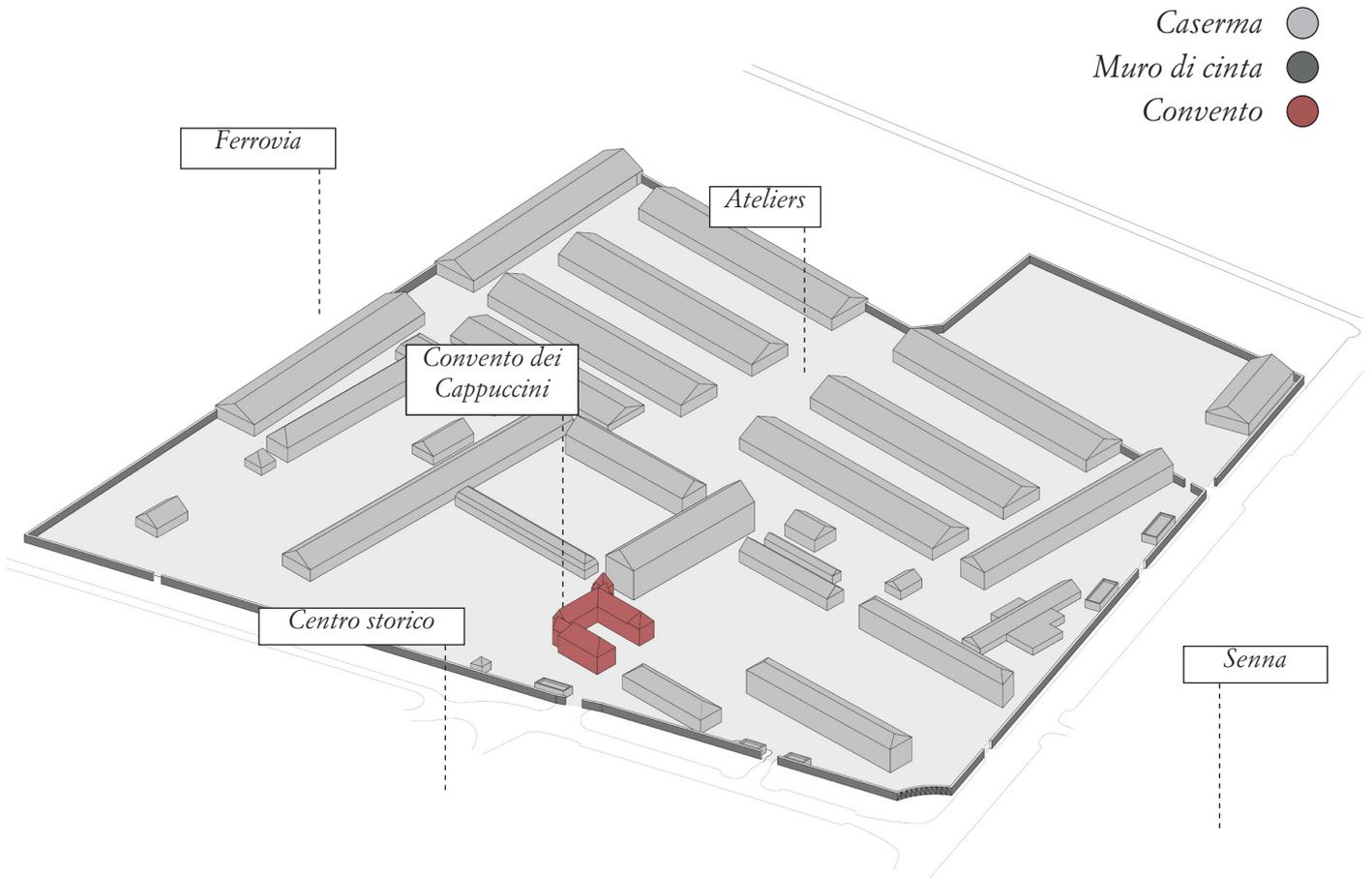
Estensione del Convento dei Cappuccini				
Stima dei costi di costruzione	Superficie	Unità	Prezzo unitario	Prezzo totale
Terrazzamenti	100	mc	17,00 €	1.700,00 €
Solaio inferiore	250	mq	87,05 €	21.762,50 €
Fornitura e posa di struttura portante in legno lamellare realizzata in atelier	144	ml	187,08 €	26.939,52 €
Muri perimetrali compresi di struttura portante in legno, isolante tra i montanti e barriera al vapore	115	mq	147,00 €	16.905,00 €
Cappotto esterno	115	mq	85,90 €	9.878,50 €
Fornitura e posa di rivestimento esterno in assi di legno	115	mq	114,31 €	13.145,65 €
Fornitura e montaggio di una struttura vetrata compresa di montanti e traversi secondo il sistema VEC	115	mq	387,70 €	44.585,50 €
Struttura secondaria tetto	4,2	mc	1706,09 €	7.165,58 €
Isolamento Tetto	180	mq	100,00 €	18.000,00 €
Rivestimento Tetto	180	mq	70,00 €	12.600,00 €
Terrazzo	20	mq	100,00 €	2.000,00 €
Tramezzi 98/48	180	mq	51,54 €	9.277,20 €
Porte interne in legno	15	u	417,87 €	6.268,05 €
Infissi esterni in alluminio 60x170	8	u	732,68 €	5.861,44 €
Porte esterne vetrate con struttura in alluminio	3	u	1102,71 €	3.308,13 €
Cucina	1	ins	5000,00 €	5.000,00 €
Elettrico	1	Ins	20000,00 €	20.000,00 €
Idraulico	1	Ins	10000,00 €	10.000,00 €
Riscaldamento / Ventilazione	1	ins	20000,00 €	20.000,00 €
Pavimentazione	175		45,00 €	7.875,00 €
Piastrellatura bagni	65		75,00 €	4.875,00 €
Finizioni bagni	90		60,00 €	5.400,00 €
Pittura	200		15,00 €	3.000,00 €
TOTALE				275.547,07 €
	240	mq		
TOTALE €/mq				1.148,11 €
BUDGET				282.500,00 €
				6.952,93 €

INDICE DEGLI ALLEGATI

<u>Allegato A</u> <i>La trasformazione del quartiere Fieschi</i>	86
<u>Allegato B</u> <i>Ville de Vernon, Estratto del Plan Local d'Urbanisme</i>	92
<u>Allegato C</u> <i>Conseil Économique, Social et Environnemental, Estratto del Diagnostic Partagé du Territoire 2017-2022</i>	94
<u>Allegato D</u> <i>Seine Normandie Agglomération, Appel à projet pour le Couvent des Capucins</i>	100
<u>Allegato E</u> <i>Les Manufacturiers - Estratti del dossier di candidatura "La Manufacture des Capucins"</i>	106

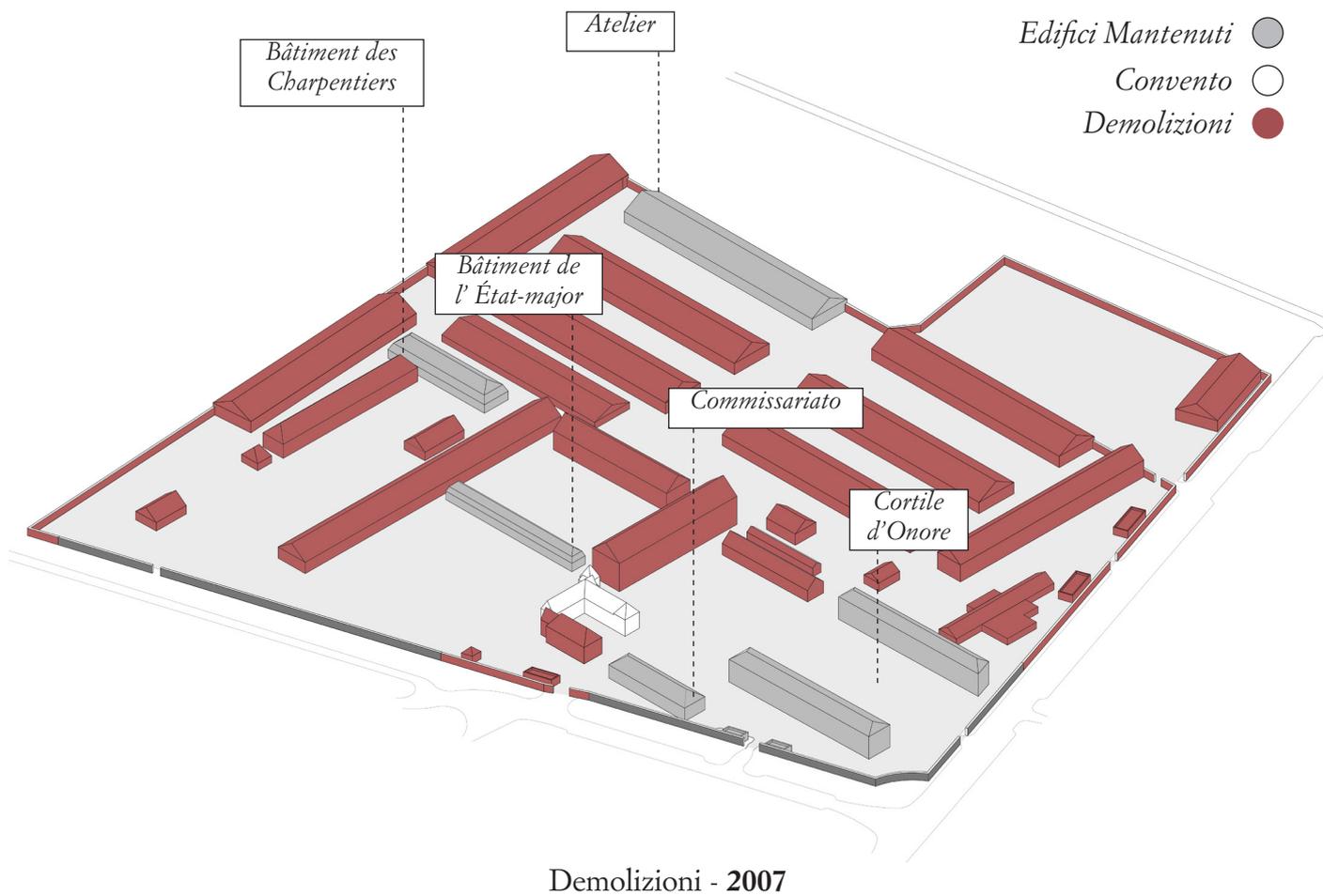
A - LA TRASFORMAZIONE DEL QUARTIERE FIESCHI

ALLEGATI

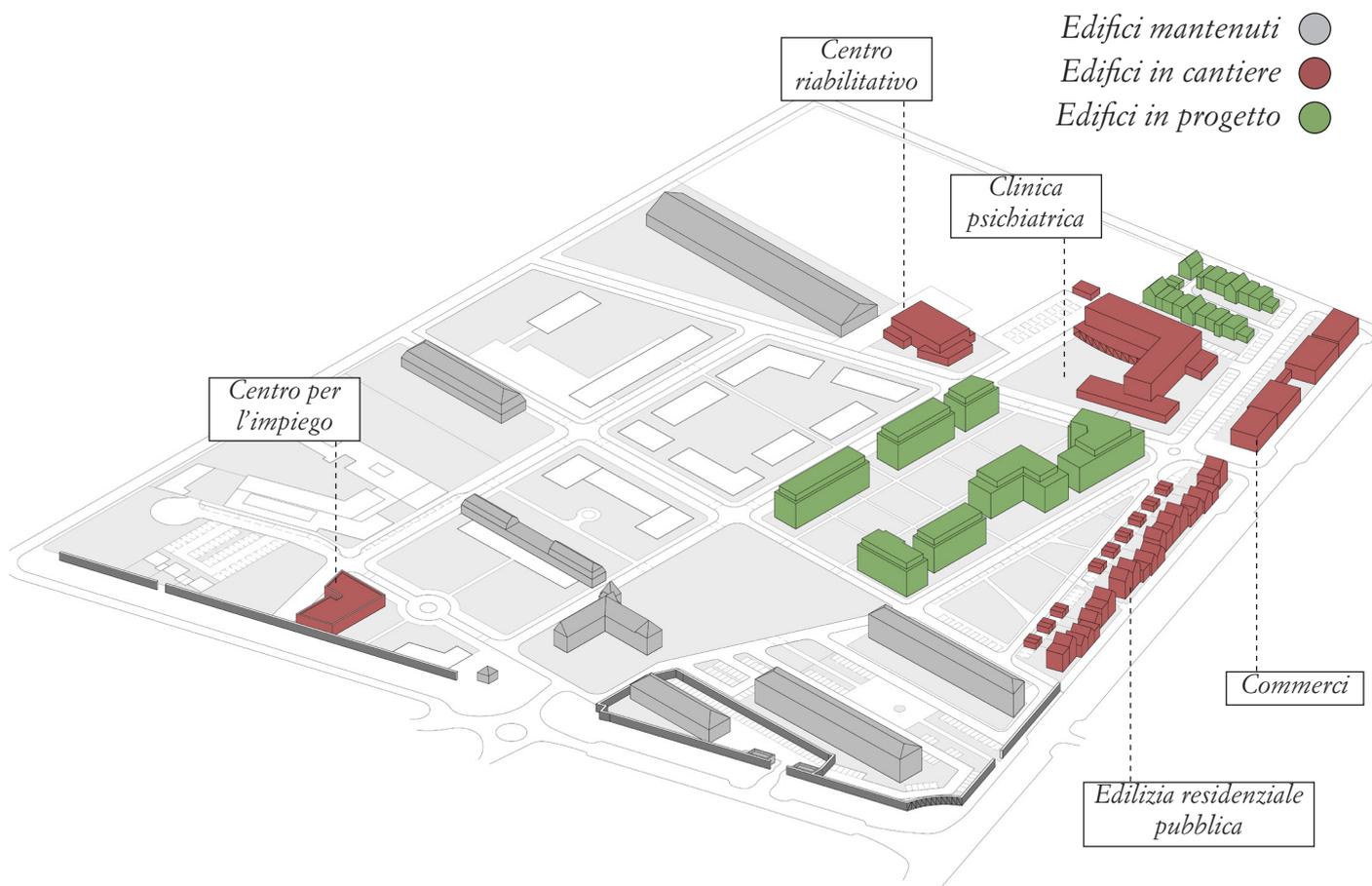


Caserma Fieschi - 1998

A - La trasformazione del quartiere Fieschi

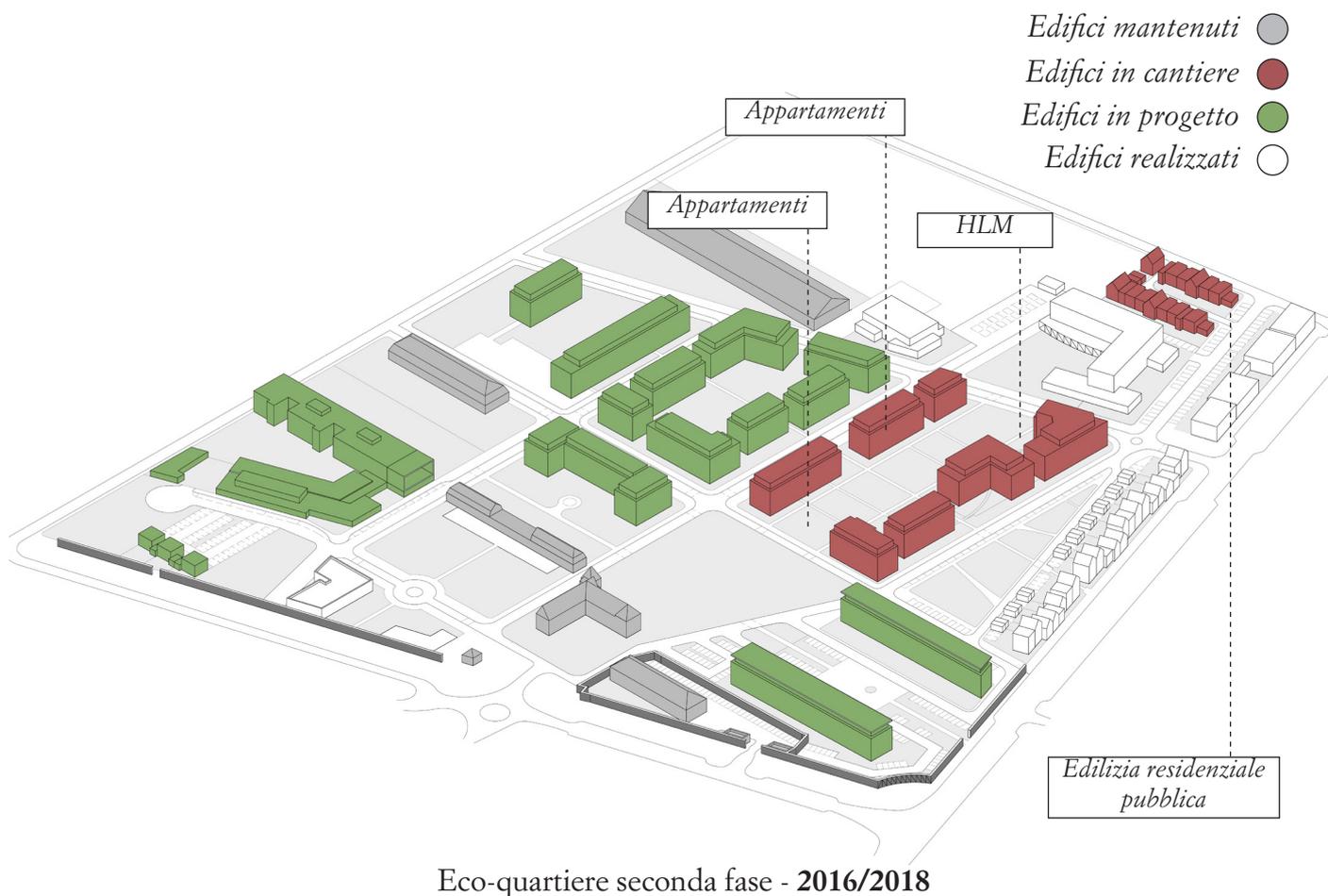


ALLEGATI

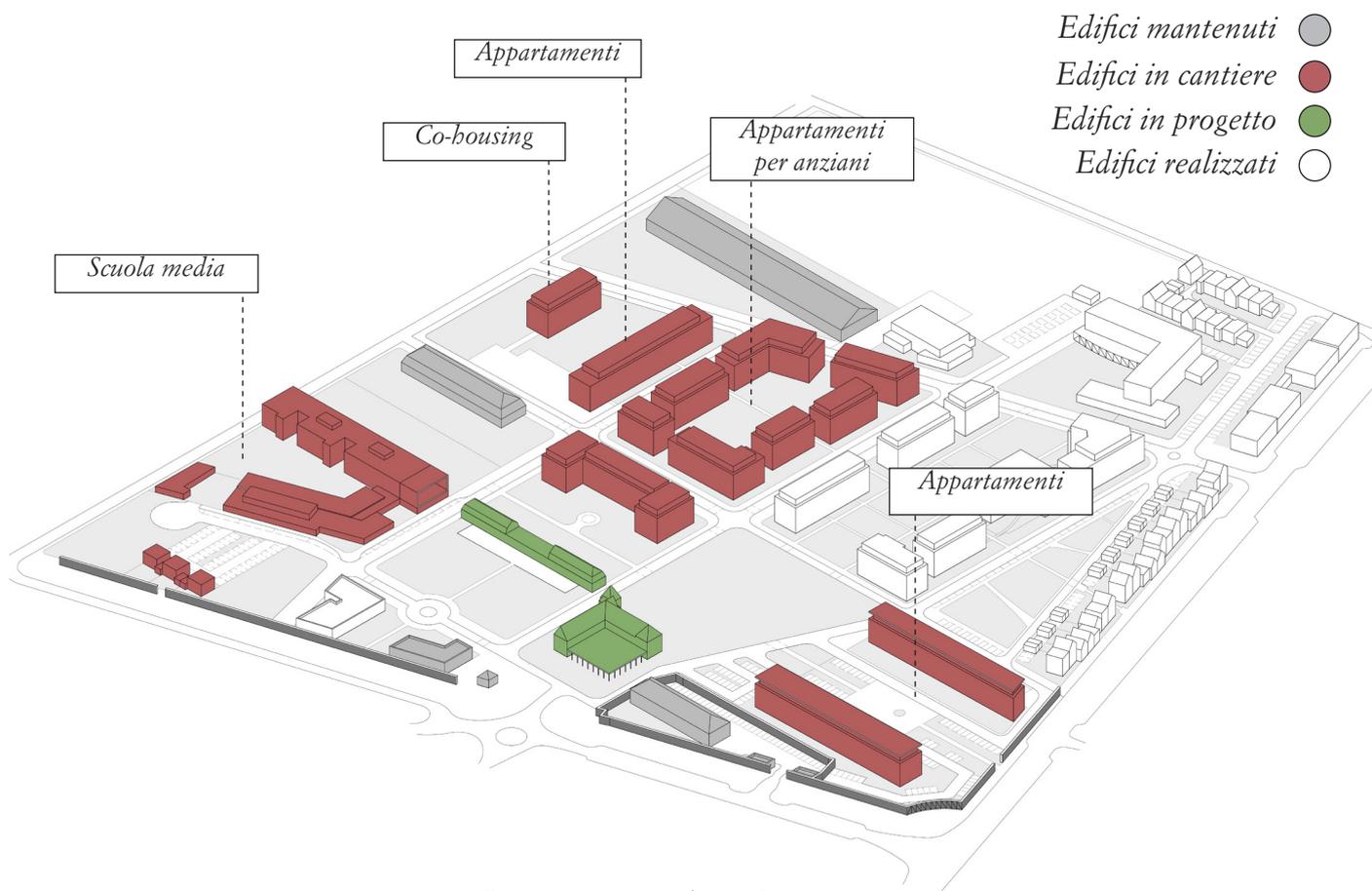


Eco-quartiere prima fase - 2014/2016

A - La trasformazione del quartiere Fieschi



ALLEGATI



Situazione attuale - giugno 2018

B - PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE VERNON

Plan Local d'Urbanisme de VERNON

PIECE N°4.3 Plan de zonage, Centre

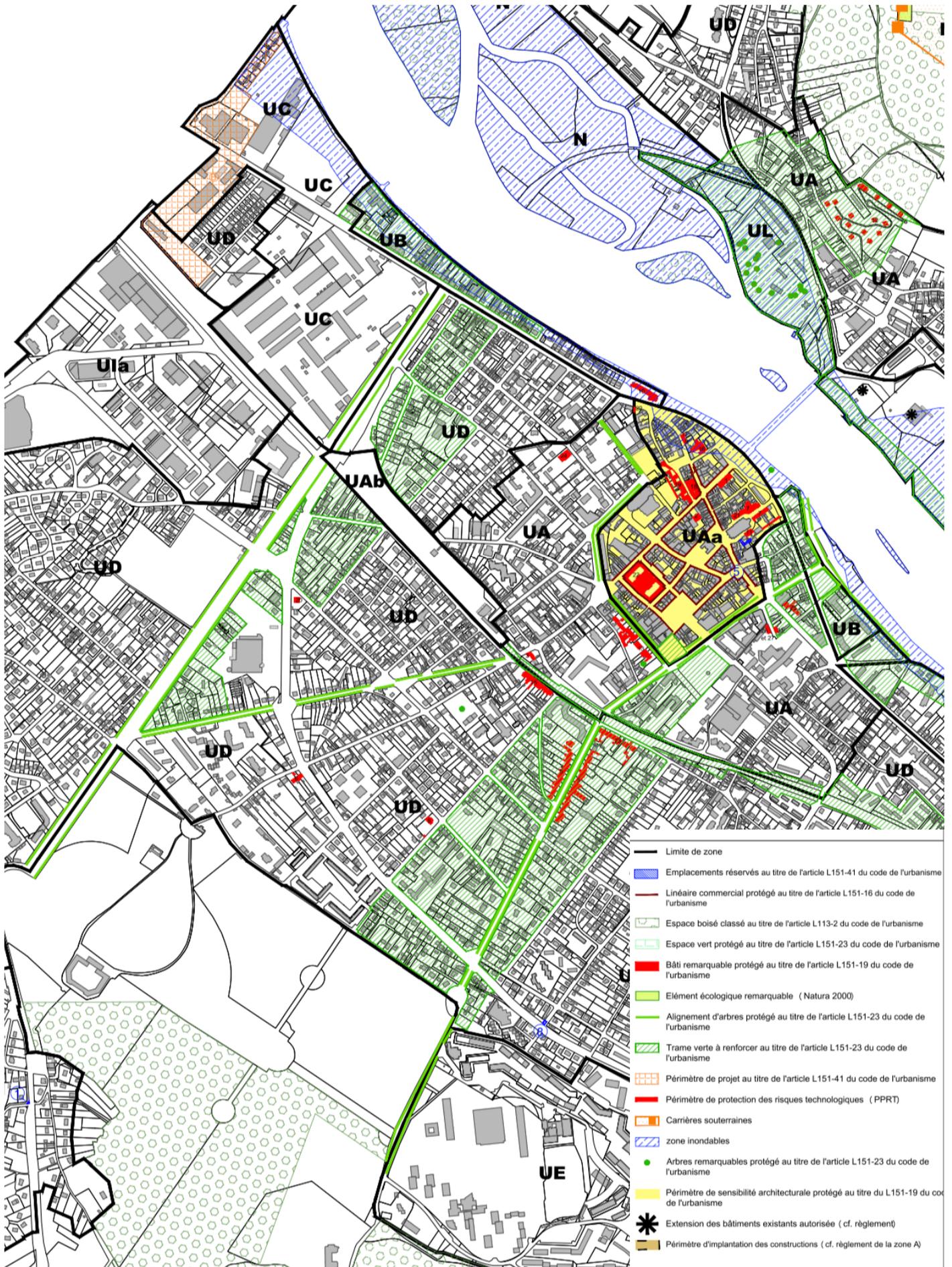


Echelle : 1/3500

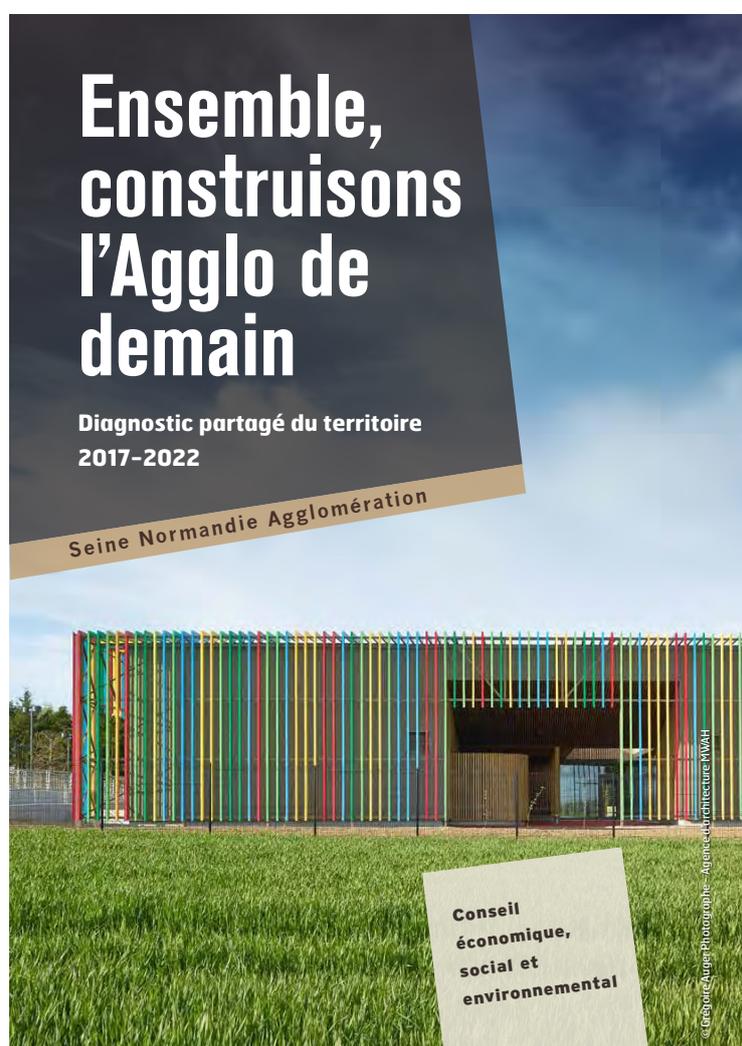
PLU approuvé le 21 octobre 2016

Synthèse Architecture - Urbaconseil - MédiaterreConseil

ALLEGATI



C - DIAGNOSTIC PARTAGE DU TERRITOIRE 2017-2022



ENJEU D

S'approprier les principes du développement durable pour construire un territoire durable

2 - ANALYSE - FORCES ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE VIS-À-VIS DE L'ENJEU

<p style="text-align: center;"><u>POTENTIALITÉS</u></p> <p>Diversité du territoire : espaces agricoles, espaces forestiers, cours d'eau (ressources énergétiques).</p>	<p style="text-align: center;"><u>FRAGILITÉS</u></p> <p>Territoire trop petit pour le développement de certaines filières. Fracture sociale et économique importante nuisant à l'équité, la viabilité et la vivabilité du territoire.</p>
<p style="text-align: center;"><u>DYNAMIQUES LOCALES</u></p> <p>Des opérations locales et ponctuelles (Foyers témoins).</p>	<p style="text-align: center;"><u>RISQUES À MOYEN TERME</u></p> <p>Manque d'appropriation par les acteurs et faible mobilisation.</p>
<p style="text-align: center;"><u>OUVERTURES</u></p> <p>Degré 0 du développement durable : tout reste à construire avec de la volonté et du portage</p>	<p style="text-align: center;"><u>MENACES</u></p> <p>Incompatibilité entre le développement durable et l'évolution actuelle du territoire (dortoir).</p>
<p style="text-align: center;"><u>IMPACTS POSITIFS ATTENDUS</u></p> <p>Développement de l'éco-citoyenneté et du respect de l'espace de vie. Amélioration de l'empreinte carbone de Seine Normandie Agglomération. Développement de l'autonomie du territoire. Des pratiques en cohérence avec l'image du territoire.</p>	<p style="text-align: center;"><u>IMPACTS NÉGATIFS PROBABLES</u></p> <p>Oui, si rien n'est fait.</p>

ENJEU D

S'approprier les principes du développement durable pour construire un territoire durable

3 - PISTES POUR L'ACTION

- ▶ Elaborer un Agenda 21 à l'échelle de la nouvelle agglomération. Utiliser cet exercice pour :
 - constituer un pôle développement durable rassemblant l'ensemble des techniciens et des élus en charge du développement durable
 - renforcer les habitudes de travail en mode projet
 - se fixer un calendrier pour faire progresser concrètement tous les sujets du développement durable.
- ▶ Construire une véritable politique de communication pour toucher tous les publics : Communiquer sur les actions menées en faveur du Développement Durable afin d'obtenir un effet démultiplicateur.
- ▶ Développer un réseau d'ambassadeurs locaux du développement durable au sein de Seine Normandie Agglomération.
- ▶ Répéter et transposer l'opération des Foyers témoins sur l'ensemble du territoire.
- ▶ Etendre le succès des Foyers témoins sur d'autres thématiques : covoiturage, déplacement multimodal, économies d'énergie, achats responsables.
- ▶ Développer un système d'échange local (ex. plateforme d'échange, monnaie locale, etc.) pour impliquer l'ensemble des citoyens dans la vie de leur territoire.
- ▶ Promouvoir la création d'un tiers-lieu favorisant le partage d'expériences sur les changements de mode de vie (ex. La Recyclerie à Paris).
- ▶ Mettre en place une veille relative aux actions et réglementations en matière de développement durable, pour assurer une complémentarité parfaite entre les projets mis en place sur le territoire de la future agglomération, de l'échelle locale à l'échelle globale.
- ▶ Accompagner les habitants dans le changement des modes de vie (habitat, transports, consommation locale, eau, énergie, déchets, etc.).
- ▶ Encourager le processus de rénovation énergétique des logements, à travers un programme exemplaire permettant une réhabilitation profonde des logements existants (Logement social BEPOS) et assurant une protection des ménages en matière de dépenses énergétiques (objectif prioritaire du PECT).
- ▶ Développer des plateformes de télétravail pour limiter les déplacements, en lien avec des services de proximité, des commerces,...
- ▶ Développer l'usage des mobilités douces et des transports en commun.

ENJEU D

S'approprier les principes du développement durable pour construire un territoire durable

- ▶ Améliorer la capacité d'absorption en carbone du territoire grâce à la plantation d'arbres et de haies (développement de la ressource en bois et en biomasse).
- ▶ Créer une filière locale de production de produits isolants renouvelables.
- ▶ Développer une pépinière d'entreprises dédiée à l'écoconstruction, à proximité directe d'un pôle de formation dédié aux métiers de l'écoconstruction (développement dans le Normandie-Parc). Objectif, accompagner la rénovation des bâtiments.
- ▶ Diagnostiquer les potentiels de production d'énergies renouvelables.
- ▶ Développer les énergies renouvelables dont le potentiel sur le territoire est important, et valoriser la production d'électricité comme ressource financière complémentaire pour la nouvelle agglomération.
- ▶ Revoir la gouvernance des syndicats existants afin d'impulser une dynamique en faveur d'une meilleure valorisation des déchets.
- ▶ Développer les filières existantes de valorisation des déchets encore inconnues aujourd'hui du grand public pour assurer leur pérennité économique.
- ▶ Construire une agglomération compétente dans tous les domaines de l'eau, afin d'apporter une réponse cohérente aux problèmes de qualité et de ressource en eau.
- ▶ Préserver les milieux aquatiques du territoire de la nouvelle agglomération, ainsi que les cours d'eau, en lien avec les autres territoires.
- ▶ Développer la notion de trame verte / trame bleue comme levier pour assurer la protection et le développement de la biodiversité.
- ▶ Protéger la ressource en eau comme moyen de l'adaptation du territoire au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur).
- ▶ Préserver les espaces naturels pour maintenir la biodiversité et préserver la richesse paysagère tout en assurant dans ces espaces le développement d'activités économiques respectueuses de l'environnement (développement des ENR, agriculture extensive et durable,...), et en développant l'attractivité touristique du territoire grâce à sa richesse paysagère (tourisme vert).
- ▶ Développer l'agriculture et le maraîchage de proximité pour rapprocher les produits du consommateur (ex. l'Arbre aux Légumes à Gaillon, l'AMAP à Gasny).
- ▶ Développer les circuits courts.
- ▶ Développer le tourisme vert (éco-gîtes).

ENJEU F

Renforcer et mettre en cohérence nos dispositifs d'emploi, de formation, d'insertion avec les besoins de l'économie locale

2 - ANALYSE - FORCES ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE VIS-À-VIS DE L'ENJEU

<p style="text-align: center;"><u>POTENTIALITÉS</u></p> <p>Des projets de recrutement qui augmentent plus vite qu'en région. Un secteur des services qui offre de belles perspectives d'emplois. Une industrie qui pèse encore en termes d'emplois avec des champions sur des marchés innovants. Des TPE qui embauchent et constituent le principal gisement d'emplois. Des gisements d'emplois inexploités, tourisme, éco-construction, agriculture vivrière, production d'énergies renouvelables ...</p>	<p style="text-align: center;"><u>FRAGILITÉS</u></p> <p>Un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale Un chômage des jeunes et des jeunes diplômés qui augmente plus vite que pour les autres tranches d'âges. Des dispositifs/structures d'insertion trop peu présents.</p>
<p style="text-align: center;"><u>DYNAMIQUES LOCALES</u></p> <p>Les reprises d'emplois qui s'accroissent par rapport à 2014. Une offre de formations locales et en proximité y compris par l'apprentissage. Des groupements d'entreprises dynamiques et prêt à collaborer avec les acteurs de l'emploi.</p>	<p style="text-align: center;"><u>RISQUES À MOYEN TERME</u></p> <p>Des difficultés de recrutement qui progressent plus qu'en région. Un décalage très important entre les métiers souhaités par les demandeurs d'emplois et les postes offerts par les entreprises.</p>
<p style="text-align: center;"><u>OUVERTURES</u></p> <p>De très beaux projets économiques prévus ou programmés sur le territoire.</p>	<p style="text-align: center;"><u>MENACES</u></p> <p>Un risque de délocalisation exprimé par certains dirigeants d'entreprises, lié à la difficulté récurrente de recruter certains profils. Une contradiction qu'il est urgent de traiter : la fuite des jeunes, le chômage des jeunes diplômés et les difficultés de recrutement des entreprises.</p>
<p style="text-align: center;"><u>IMPACTS POSITIFS ATTENDUS</u></p> <p>Réduire le chômage Réduire le chômage des jeunes diplômés afin de garder nos jeunes talents Garder nos entreprises en leur offrant du sur-mesure en termes de recrutement. Réduire le risque de fracture sociale.</p>	<p style="text-align: center;"><u>IMPACTS NÉGATIFS PROBABLES</u></p> <p>Aucun, si on active tous les leviers de l'emploi, de la formation et de l'insertion.</p>

ENJEU F

Renforcer et mettre en cohérence nos dispositifs d'emploi, de formation, d'insertion avec les besoins de l'économie locale

3 - PISTES POUR L'ACTION

- ▶ Orienter nos efforts vers certains métiers de services à fort potentiel de recrutement. Multiplier les initiatives originales associant les TPE des services pour résoudre leurs problèmes de recrutement. (exemple : forum de l'hôtellerie et de la restauration organisé par Pôle emploi) Réorienter une partie des demandeurs d'emploi vers des secteurs porteurs et notamment les services.
- ▶ Réorienter nos effectifs et nos outils vers l'accompagnement des TPE. Créer un accueil spécifique TPE sous forme d'un numéro unique, pour centraliser leurs besoins et simplifier leurs démarches de recrutement. (Portage Pôle emploi ?)
- ▶ Informer l'ensemble des experts comptables du territoire des aides aux recrutements afin de les positionner comme relais auprès des TPE.
- ▶ Afin d'amener les jeunes des QPV à s'ouvrir et à participer à la vie de la cité, créer un partenariat avec les médiathèques de l'agglomération en leur proposant d'installer un «point accueil et accompagnement des jeunes» en leur sein (portage médiathèques / Mission Locale). (Exemple : point accueil jeunes médiathèque de Condé sur Noireau).
On peut poursuivre les mêmes objectifs avec d'autres lieux de vie et de culture (théâtre, musée, conservatoire...)
- ▶ Créer un « package de services » spécifique pour l'accueil et l'accompagnement des jeunes diplômés (portage Maison des compétences / Mission Locale)
- ▶ Créer un outil / structure locale spécifique pour l'accueil et l'accompagnement des primo créateurs d'entreprises, par exemple sous forme de pépinière (portage SNA Développement économique / Mission Locale)
- ▶ Afin de résoudre les difficultés de recrutement, créer des actions originales « sur-mesure », métier par métier impliquant directement les entreprises concernées. (Exemple : parcours qualifiant collectif négocié sous forme de contrat de professionnalisation). (Portage mission locale et entreprises).
- ▶ Soutenir les projets de formation interne entreprise préalable au recrutement (type AFPR)
- ▶ Créer un dispositif local d'observation des besoins en compétences des entreprises (portage CESE)

D - APPEL A PROJETS
POUR LE COUVENT DES CAPUCINS



Appel à projets Couvent des Capucins

ZAC Fieschi – Ecoquartier – Vernon
(25 000 habitants - 40 min de Paris et de Rouen en train – 1^{ère}
Ville de Normandie sur l'autoroute A13)

1/ Le contexte

Suite au départ des militaires en 1998, les élus ont souhaité faire de l'ancienne caserne militaire de Vernon un véritable Ecoquartier (600 logements), au sein d'un pôle urbain de 30 000 habitants, sur l'Axe Seine et à proximité des grandes métropoles franciliennes et rouennaises.

Le choix a été d'y conserver un certain nombre de **bâtiments emblématiques du passé de la Ville**, et constitutifs de la nouvelle trame urbaine. Ce **lien entre l'histoire de la ville, le centre-ville, les berges de la Seine et le nouveau quartier** est aujourd'hui effectif avec l'ouverture du site et l'arrivée des 1^{er} occupants (Clinique, Maison de santé, commerces, logements...). Il doit être consolidé par la réhabilitation et la réaffectation des bâtiments conservés, dont le **Couvent des Capucins** (construit en 1613), situé à l'entrée Sud-est du quartier Fieschi.



La Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération (SNA) qui en est propriétaire, désire accueillir dans ce bâtiment, en partenariat étroit avec la commune de Vernon, **une ou des activités attractives et innovantes** qui valoriseront ce patrimoine unique tout en contribuant au dynamisme économique de ce secteur et à la création d'emplois.

Le présent appel à projets propose le site du Couvent des Capucins à **tout investisseur public ou privé** intéressé pour y mettre en œuvre un **projet innovant**, et **ce en l'occupant, l'animant, le louant et/ou en l'achetant**.

Les investisseurs intéressés pour valoriser ce bâtiment devront répondre aux objectifs suivants :

- Conserver au maximum le bâtiment
- Réserver un espace à la collectivité (atelier urbain)

D - Appel à projets

- Extension possible sans dénaturer le bâtiment (orientations en annexe)
- Aménager le jardin du potager tout en maintenant la trame paysagère du quartier
- S'insérer, en termes de volumétrie et d'aspect, dans les dimensions et le contexte du site (orientations en annexe)

2/ Informations sur le site

Programmation / usages futurs envisagés

Tout type d'usage

Type de transfert de droits envisagé

A déterminer selon le projet proposé

Surface de la parcelle

Environ 7 300 m² incluant le terrain d'emprise du couvent (2 280 m²) et le jardin du Potager (5 030 m²)

Surface de plancher globale

Environ 1 100 m² (385 m² au sol)

Propriétaire

Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération (domaine privé)

Occupations actuelles

Aucune

Contexte urbain

Le site est entouré par 3 rues (dont 2 sont déjà réalisées) et 1 chemin piéton. Desservi par les réseaux. Stationnement public à proximité. A 800 m de la gare. A 10 min de l'échangeur autoroutier A 13.

Qualité de la desserte

Site localisé au niveau de l'une des deux entrées du quartier, donnant sur le rond-point desservant également le centre-ville / quartier de la gare à l'est et les accès à la départementale RD6015 Paris-Rouen, et à la Seine.

Dispositions réglementaires

- Zone urbaine UC au PLU de Vernon : règlement très souple (pas d'emprise au sol, ni de règles de hauteur...)
- Cahier des prescriptions environnementales
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC Fieschi (à titre de recommandation)

Protections / Servitudes d'utilité publique

Hors PPRI et hors Protection MH

Contraintes spécifiques

Nuisances sonores (RD6015 et voie ferrée)

Opportunités / enjeux

- Situation dans un Ecoquartier dont plus de la moitié des constructions prévues ont été livrées ou sont en cours de construction
- Situation en entrée de quartier
- Bâtiment chargé d'histoire (l'un des plus anciens de la ville)

Historique – Bâtiment des Capucins

Construit en 1613 à l'initiative de l'Ordre des Capucins sur un terrain donné à l'Eglise, le couvent a accueilli les moines capucins près de 180 ans. Leur nombre va toutefois se réduire fortement au 18^{ème} siècle, et les derniers Capucins sont chassés à la Révolution.

1793 : Création d'une manufacture de coton par Casimir Brown. Elle employa 120 ouvriers pendant une vingtaine d'année.

1814 : Installation de l'armée sur le site avec le parc de construction des matériels du train des Equipages, destiné à permettre les déplacements à travers l'Europe de la « Grande Armée ».

1919 : Départ du train des équipages et arrivée du 11^{ème} Régiment d'artillerie à Vernon.

1984 : Installation du 517^{ème} Régiment du Train des Equipages à Vernon où il assure des missions de transport de matériel. Le bâtiment du Couvent accueille les logements de la Direction et des bureaux.

3/ La réponse à l'appel à projets

3-1 – Déroulement de l'appel à projets :

La remise et l'analyse des offres de candidature se feront en 2 temps :

- 1^{ère} étape (lancement dans le cadre du présent document - janvier 2017) :
Les offres de candidatures devront être soumises à la collectivité selon les modalités décrites ci-dessous (article 3-2). Cette 1^{ère} étape fera l'objet d'échanges avec la collectivité qui pourront amener à faire évoluer le projet.
Une 1^{ère} sélection sera effectuée par la collectivité au regard de la pertinence du projet, au vu de son intégration au sein de l'Ecoquartier et au vu des objectifs de la collectivité précisés dans l'article 1 du présent document.
- 2^{ème} étape :
Le ou les candidats retenus dans le cadre de la 1^{ère} étape en seront avertis par un courrier qui précisera les modalités de réponse à la 2^{ème} étape de l'appel à projets. Ils devront remettre un dossier complet qui fera l'objet d'une sélection au vu des critères suivants :
 - le prix (en cas de vente) ou redevance proposés (en cas d'occupation),
 - le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier proposé (capacité du candidat à mettre en œuvre le projet et à en assurer sa pérennité, de par sa capacité financière, la rentabilité économique du projet, la sécurisation du montage juridique...),
 - la mise en valeur patrimoniale du bâtiment,
 - les qualités paysagères et architecturales du projet et de son intégration dans son environnement immédiat,
 - la qualité et la pertinence du projet au regard de son impact et de son rayonnement économique, social, culturel, environnemental, patrimonial... sur l'Ecoquartier et plus largement le pôle urbain ;
 - les références et expériences dans la gestion d'établissement similaire,

D - Appel à projets

- les caractéristiques et performances environnementales et sociales du projet.
- Les engagements définitifs du candidat (dont les conditions de transfert du bâtiment et du site) seront apportés à l'issue de cette 2^{ème} étape, à travers une offre qui sera définie avec la collectivité après négociation et finalisation du projet.

S'agissant des candidatures qui n'auront pas été retenues par la communauté d'agglomération, aucune indemnité, aucun remboursement, ne pourront être réclamés, au titre des frais et charges engagés.

3-2 - Remise des offres de candidature - 1^{ère} étape :

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en Euros, et hors taxe.

Un exemplaire papier et une copie des documents en version numérique (format .pdf, .doc, .xls) seront fournis sur Cd-rom ou clé USB dans une enveloppe cachetée et marquée : « Confidentiel, ne pas ouvrir, Appel à projets pour la réhabilitation du Couvent des Capucins – Direction de l'aménagement territorial – Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération » :

- contre récépissé au service/accueil aux horaires d'ouverture au public (8h30–12h / 13h30-17h du lundi au vendredi) ;
- ou en Recommandé avec Accusé de Réception, à l'adresse suivante : Siège de SNA, Direction de l'aménagement territorial, 12 rue de la Mare à Jouy, 27120 Douains.

3-3 - Composition du dossier de candidature – 1^{ère} étape :

Le dossier de candidature comprendra les éléments suivants :

- une lettre de candidature précisant les motivations et intentions du candidat (concept et principes du projet),
- la raison sociale de la société candidate et le nom du gérant/représentant, et les coordonnées du candidat (numéro de téléphone et de télécopie, adresse Email, adresse postale),
- ses références en termes d'expérience et de savoir-faire,
- un dossier descriptif de l'activité envisagée et de son fonctionnement,
- une présentation des principes architecturaux et techniques du projet,
- le montage juridique et financier envisagé à ce stade.

Une visite du site sera organisée le 10 février 2017 à 10h.

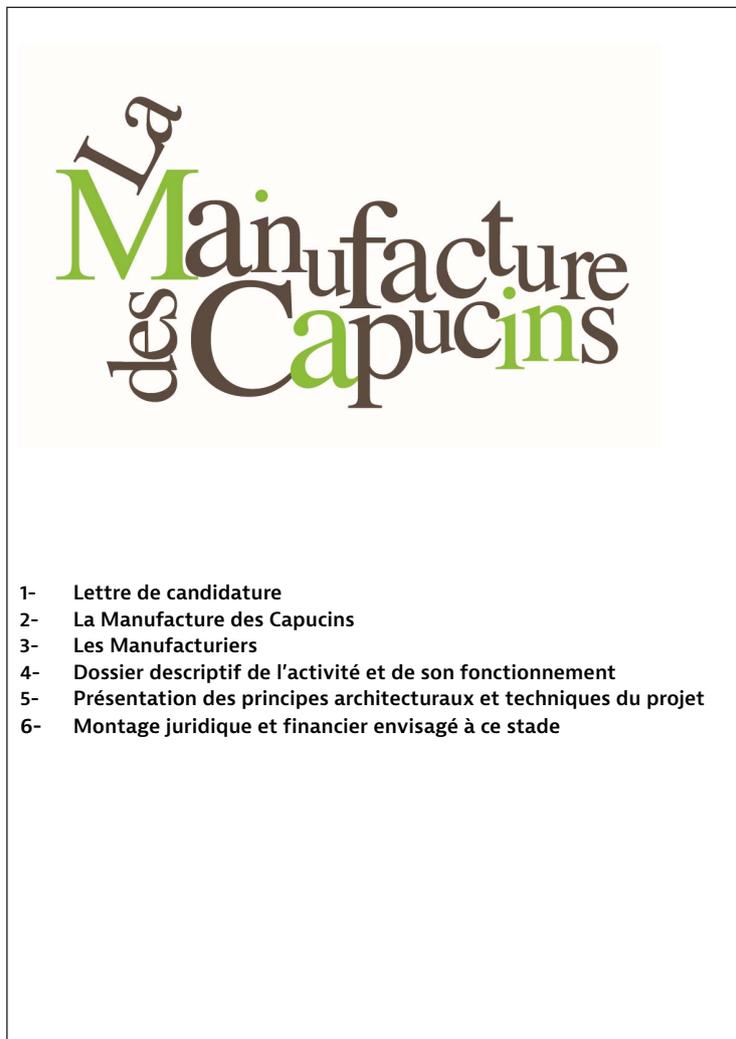
3-4 - Calendrier de la procédure :

Lancement de l'appel à projets : 13 janvier 2017

Date limite de réception des candidatures : vendredi 10 mars 2017 à 12h00

ALLEGATI

E - DOSSIER DI CANDIDATURA “LA MANUFACTURE DES CAPUCINS”



1- Lettre de candidature

Un lieu d'innovation, de transmission, de partage, emblématique du renouveau d'un territoire qui prend en main son avenir

Bien qu'ayant été structurée sur des infrastructures politiques, militaires, culturelles et industrielles l'échelle tant régionale que nationale, il est étonnant de constater que la ville de Vernon accuse aujourd'hui un retard si important sur la question de la transition énergétique. Les carrières de pierre de Vernon, la Caserne Fieschi, Airbus Safran Launchers, le Château de Bizy sont autant d'infrastructures articulant l'histoire locale de Vernon à l'histoire productive, culturelle, politique et militaire nationale dont il paraît à ce jour difficile localement de lire les perspectives de long terme, voire, les raisons pour lesquelles elles s'articulèrent historiquement sur ce territoire. De fait, le tissu de l'emploi se fragilise, le centre-ville voit son activité économique s'affaiblir et la commune tend à voir son fonctionnement se pendulariser.

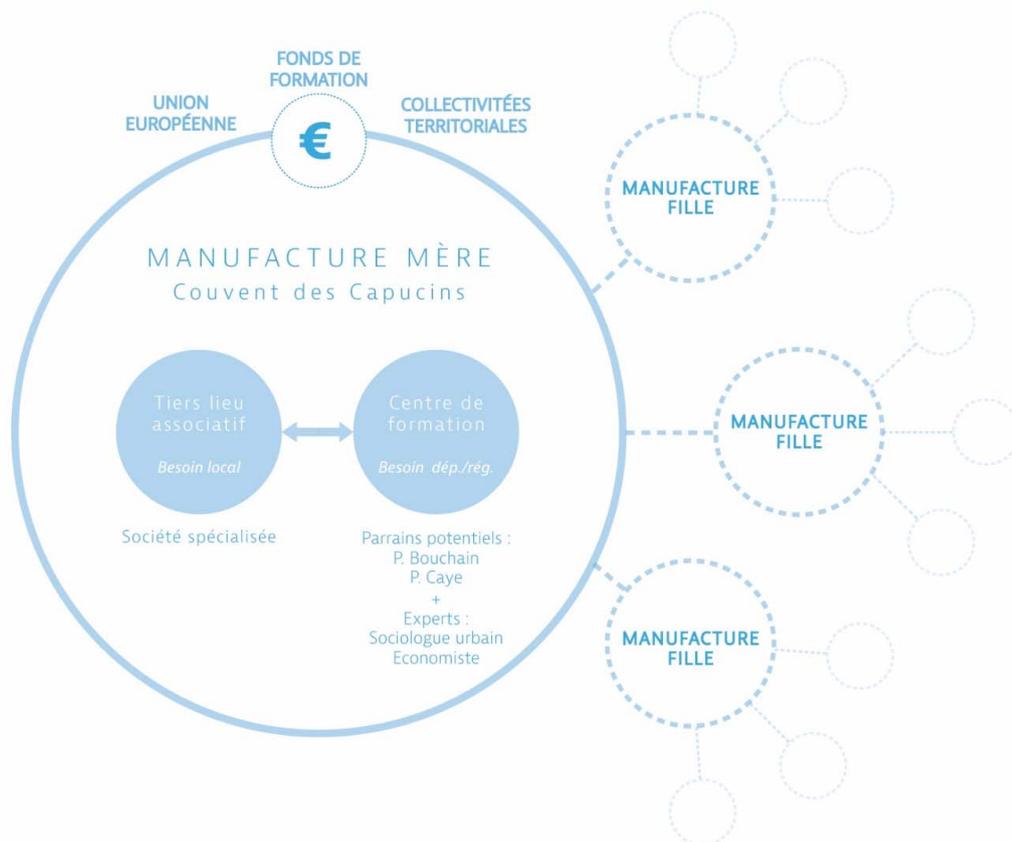
Ceci participe d'un déséquilibre important dans le développement urbain de la ville, notamment dans son articulation à la commune de Saint-Marcel, par les difficultés de tissage du centre-ville avec le quartier de la gare, le nouvel éco-quartier Fieschi ainsi que la dissolution d'un des axes majeurs ayant structuré la ville qu'est l'avenue des Capucins.

La constitution en cours d'une réflexion territoriale visant à développer l'axe Seine Paris-Rouen-Le Havre ré-ouvre la possibilité d'une vision articulant le local, le régional et le national étant en capacité de redonner une direction sociale et de politique de développement à la commune de Vernon. Articulant un territoire culturel et productif allant de Paris à l'embouchure du Havre, cette réflexion amène à considérer l'hypothèse d'une réactivation du territoire Vernonnais en ce sens. Ancrée localement et d'ambition territoriale nationale, on pourrait voir un précédent de nature et d'échelle similaire dans l'actuelle politique de développement dite de troisième révolution industrielle portée par Jeremy Rifkin dans les Hauts de France.

Le couvent des Capucins est situé à un emplacement stratégiquement crucial pour la réarticulation des divers pans urbains actuellement en difficulté de tissage. Mais il permet aussi de situer l'ensemble de l'initiative ici proposée dans une histoire d'un territoire productif raisonné qu'était le réseau des manufactures en Normandie dès le XVII^e siècle. Afin de proposer un projet d'une échelle suffisamment importante pour pouvoir opérer des effets sensibles sur le bassin d'emploi de Vernon, de l'Eure et de la Normandie, la transition énergétique et le développement d'actions de développement durable à l'échelle de la ville, du département et de la région, le projet ici proposé de Manufacture des Capucins articule sur un même site deux éléments majeurs de programmation :

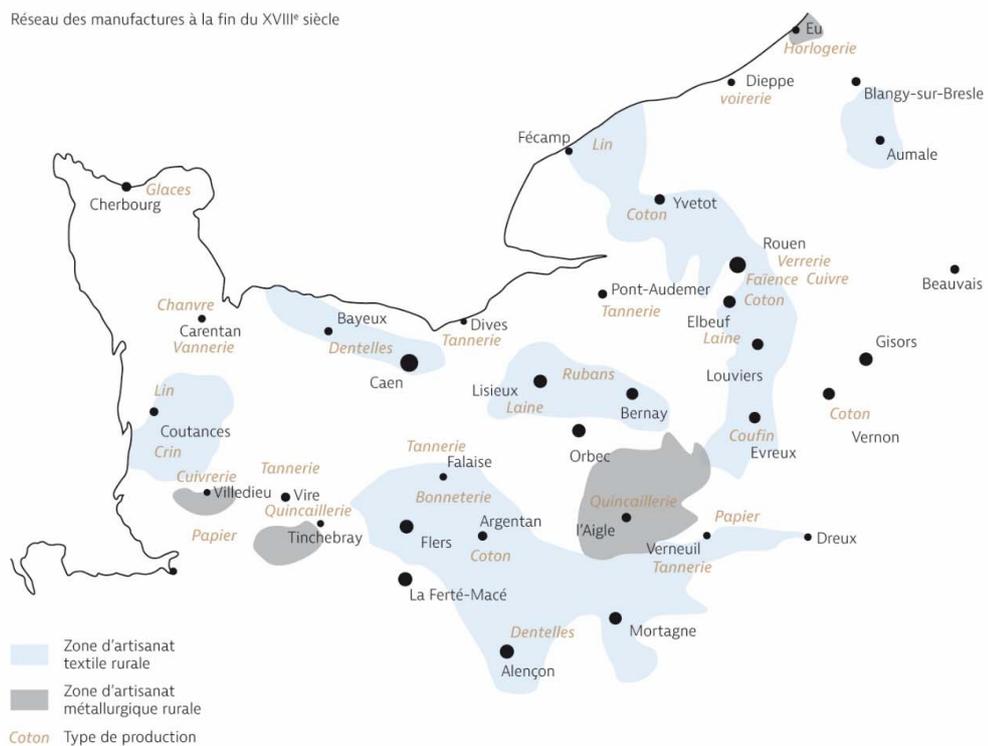
- Un centre de formation aux métiers et savoir-faire à forte valeur ajoutée ayant pour vocation à être porté par des financements territoriaux, de formation et de fonds Européens.
- Un tiers lieu d'initiative associative et d'économie privée articulant de nombreux éléments de programme n'étant actuellement pas à disposition des habitants de Vernon.

Deux ambitions pour un même lieu

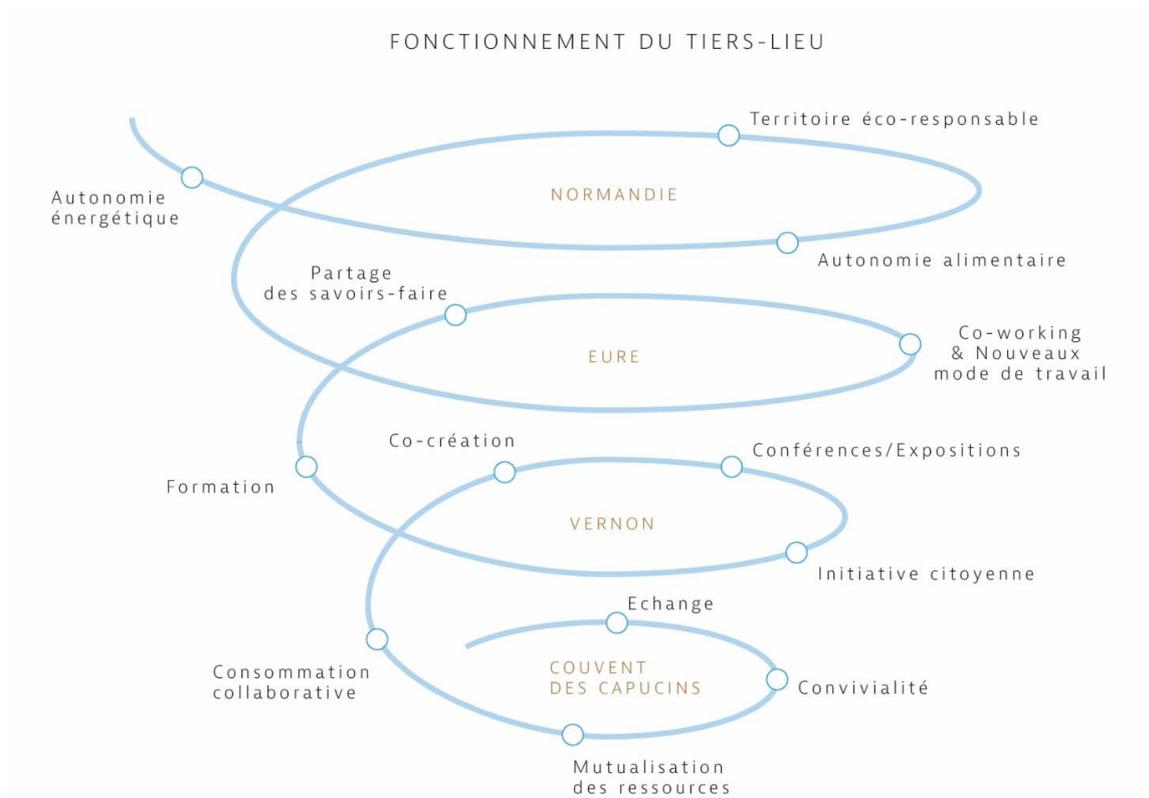


ALLEGATI

Ce double projet a pour vocation de participer du déclenchement d'une politique de développement responsable et durable des savoir-faire partant de Vernon vers le département et la région. S'appuyant sur le mécanisme de fonctionnement, ainsi que le tissu d'infrastructures encore existant, des manufactures des XVII et XVIIIe siècles, la Manufacture des Capucins sera le premier lieu d'un réseau de lieux de formation, d'apprentissage et d'accompagnements des changements des modes de vies des particuliers et des professionnels en Normandie.



Le lieu de formation pourra trouver son horizon de développement sur le précédent que fût l'Ecole Nationale Supérieure de Création industrielle dont le modèle d'enseignement alternatif fut portée par l'architecte Patrick Bouchain et avec lequel nous sommes en contact pour nous articuler à son expérience. Ce lieu pourra être porté par un réseau d'experts travaillant notamment à l'Ecole Normale Supérieure et dans l'école d'architecture de Saint-Etienne, par des personnalités très engagées dans la redéfinition d'un système productif non destructif. Il sera le lieu tant d'un apprentissage diplômant que d'une auto-formation accompagnée à destination des particuliers.



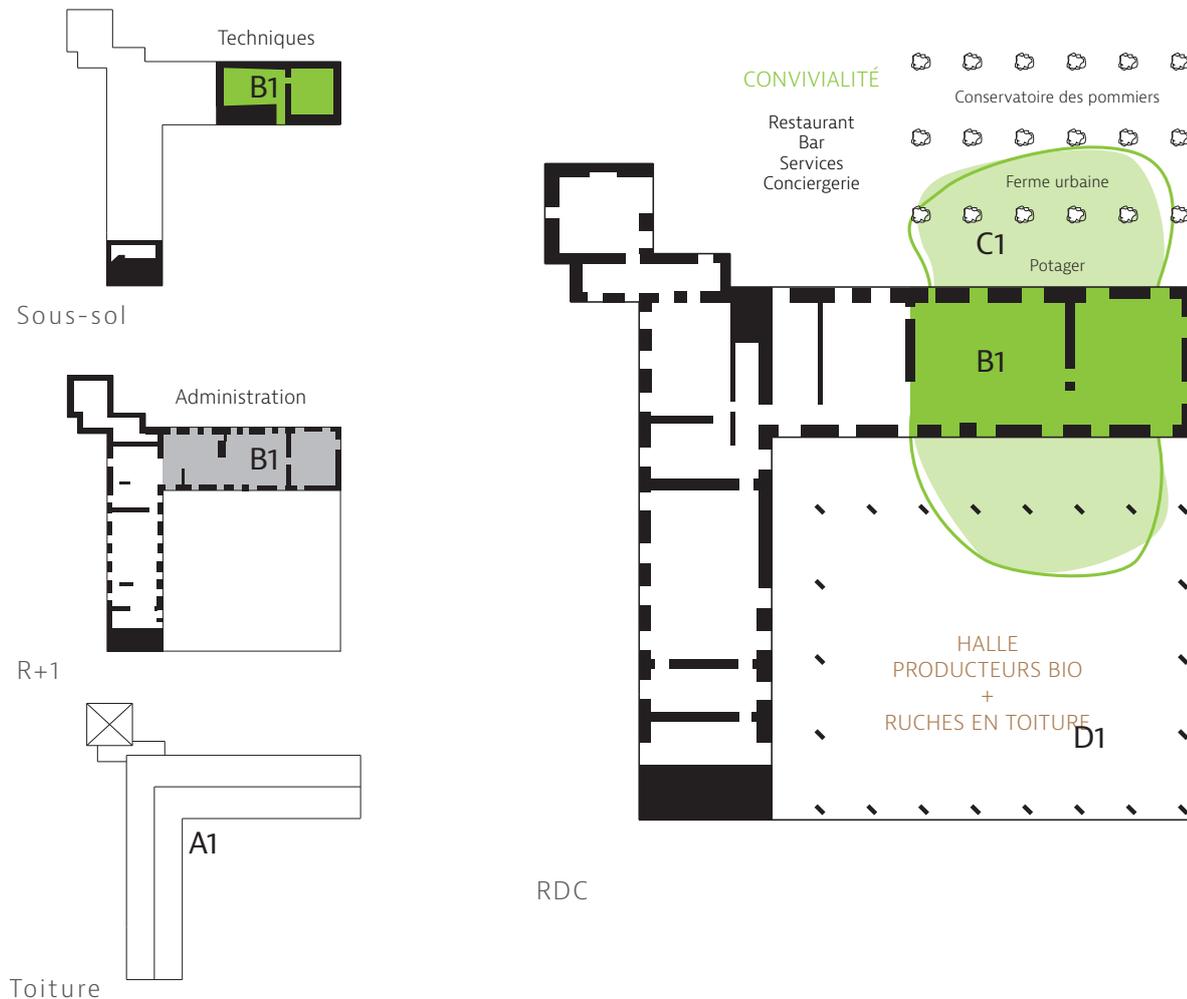
Le tiers-lieu trouve son horizon de développement parmi les exemples ayant démontré leur pertinence et le succès de leurs modèles économiques à Bordeaux (Darwin) ou Paris (la Recyclerie). Lieux d'une grande convivialité et incubateurs fertiles des transformations des modes de vie, de travail, de production et d'alimentation il offrira la possibilité d'un cadre de vie alternatif répondant à la demande de la société civile de voir les modes de vies, de culture et de consommation se transformer. Ce tiers lieu fait l'objet d'une description détaillée dans la présente candidature.

Premier maillon d'une chaîne de phasage visant à reconstruire et réveiller un tissu de lieux de productions pré-industriels à croissance raisonnée et fort potentiel de développement humain, ce tiers lieu sera porté par la société spécialisée dans la mise en oeuvre de ce type de lieu : Sinny et Ooko.

Le dialogue entre l'entité publique de formation à l'échelle territoriale et l'équipement associatif fonctionnant au niveau local permettra de faire émerger une première génération de personnes qualifiées permettant par la suite de travailler sur la requalification des autres manufactures environnantes.

MANUFACTURE DES CAPUCINS

PHASE I



TRAVAUX

A1 | Travaux de mise hors d'eau et hors d'air sur les corps des bâtiments anciens : 375 k€ ht

B1 | Travaux de réalisation des espaces de convivialité et services : 200 k€ ht
Réalisation de bureaux à l'étage

C1 | Plantations : 50 k€ ht

D1 | Halle : 470 k€ ht:

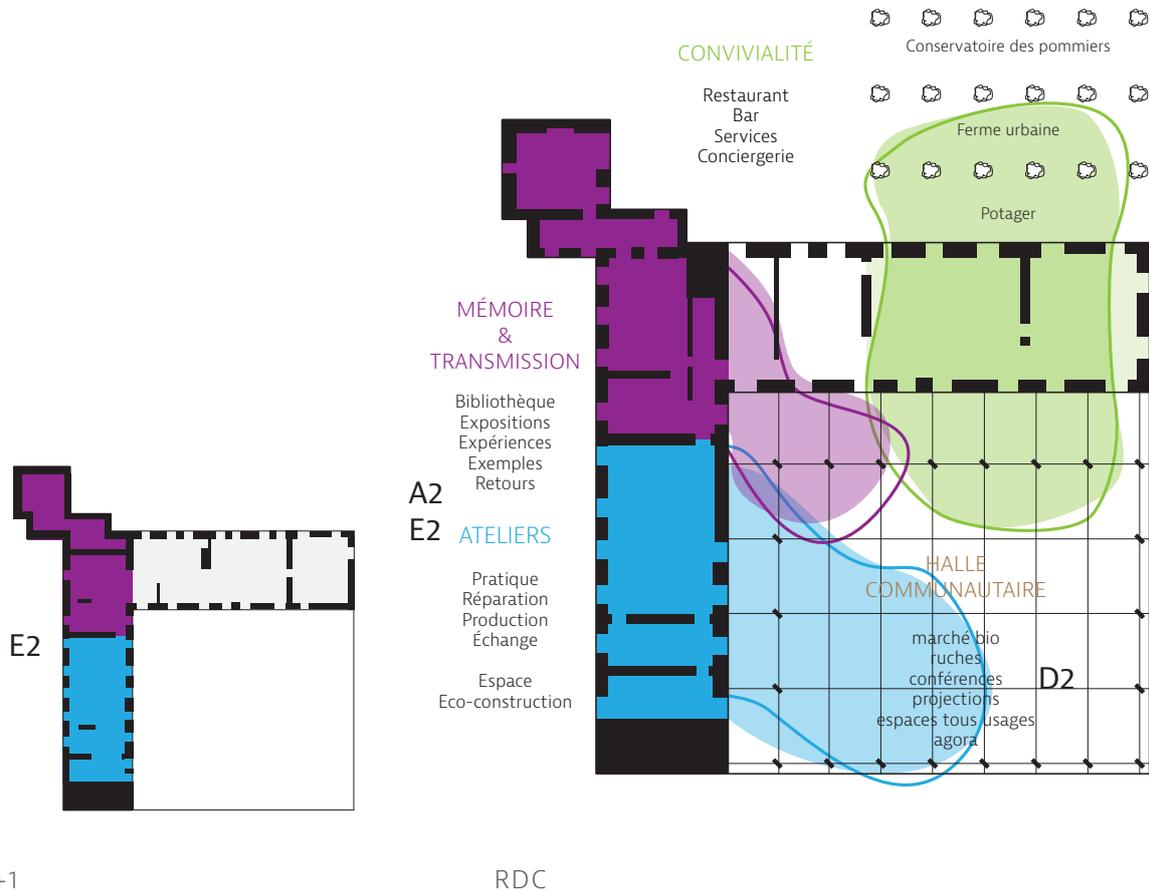
Infrastructures et superstructure + couverture + peau en fermeture périphérique + électricité et éclairage + énergies renouvelables (chaudière bois, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques)

Le mobilier serait en récupération mobilisé et apporté par les visiteurs (voir projet ISHIGAMI)

PHASAGE : échéance 12/14 mois

MANUFACTURE DES CAPUCINS

PHASE II



TRAVAUX

A2 | Travaux de déconstruction pour libérer les espaces intérieurs : 150 k€ ht

E2 | Réalisations des lieux Ateliers et Collecte/Transmission de la mémoire : 375 k€ ht

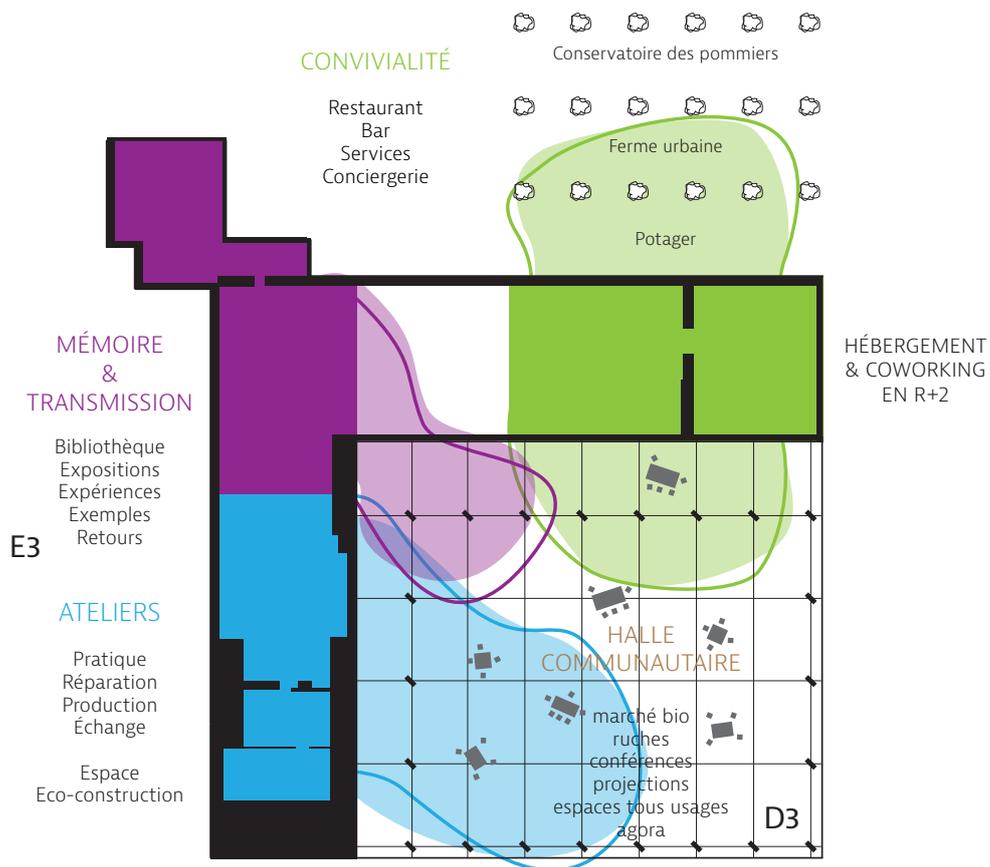
D2 | Halle : 430 k€ ht:

Fermeture étanche + ventilation + aménagement + équipements

PHASAGE : échéance 36 mois

MANUFACTURE DES CAPUCINS

PHASE III



TRAVAUX

E3 | Réalisations des lieux Ateliers et Collecte/Transmission de la mémoire, travaux des finitions : 375 k€ ht

D3 | Halle : 310 k€ ht:
Fin des travaux + entretien + aménagements finaux

PHASAGE : échéance 60 mois

Bibliografia

Libri

Armando A., Bonino M., Frassoldati F., “*Watersheds. A narrative of urban recycle*”, Sandu Publishing Co., Hong Kong, 2015

Armando A., Durbiano G., “*Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*”, Edizioni Carrocci, Roma, 2017

Bareth C., “*L’après-guerre à Saint-Dié: l’époque des baraques*”, Editions Kruch, 1996

Bertin L., “*Les Prussiens dans l’Eure. Vernon et ses environs, pendant la guerre de 1870-71*”, Editions Page de Garde, Vernon, 1902.

P. Bouchain, L. Julienne L., “*Construire autrement, comment faire*”, Editions Actes Sud, Parigi, 2006

Bouchain P., Julienne L., “*Histoire de Construire*”, Editions Actes Sud, Parigi, 2012

De Decker M., “*Histoires de Vernon-sur-Seine, Giverny et d’alentour*”, Editions Charles Corlet, Parigi 1982

Duriaux Y., Burret A., “*Manifeste des Tiers-Lieux*”, Opensource, 2013

Ferraris M., “*Documentalità. Perché è necessario lasciar tracce*”, Laterza, Roma, 2009

Goudeau A., “*Trois siècles d’histoires vernonnaises*”, Editions Bertout, Vernon, 2002

Letenoux G., “*Architecture et vie traditionnelle en Normandie*”, Ed. Berger-Levrault, Parigi, 1980

Michel T., “*Histoire de la ville et du canton de Vernon*”, Editions Res Universis, 1851

Oldenburg R., “*The great good place*”, Ed. Da Capo Press, New York, 1989

Robiglio M., “*Re USA: 20 American Stories of Adaptive Reuse: A Toolkit for Post-Industrial Cities*”, Jovis Publishers, 2017

Rouxel F., “*Brest-en baraques. Histoire d’une ville provisoire (1945-1975)*”, Le Télégramme Editions, Brest, 1998

Yaneva A., “*Made by the Office for Metropolitan Architecture - an Ethnography of Design*”, 010 Publishers, Rotterdam, 2009

Yaneva A., “*Mapping Controversies in Architecture*”, Routledge publisher, Farnham, 2012

AA.VV., “*Prezzi tipologie edilizie 2014*”, DEI Tipografia del Genio Civile, Milano 2014

AA.VV., “*Le Coût des travaux de bâtiment*”, Editions Batiprix, Parigi, 2017

Tesi di Laurea

Falchon S., “*Vivre mobiles aux portes de la Normandie*”, École nationale supérieure d’architecture de Strasbourg, Strasburgo 2011

Articoli di riviste

Baboux J., “*À la découverte de la richesse du patrimoine vernonnais: Vernon et la frontière franco-normande au Moyen Âge*” in Les Cahiers Vernonnais, n° spécial patrimoine, 1995.

Coulaud N., “*PADD un guide stratégique pour les villes*” in *Le Moniteur*, ottobre 2003

Caillaud M., “*Loi SRU Bien concevoir le renouvellement urbain*” in *Le Moniteur*, marzo 2003

Goasguen R., “*Vernon, la Cape choisit l'aménageur Ataraxia pour la caserne Fieschi*” in *Le Moniteur*, aprile 2006

Goudeau A., “*Une manufacture de coton sous la Révolution et l'Empire: la manufacture des Capucins à Vernon*” in *Les cahiers Vernonnais n°11*, Ed. Cercle d'Etudes Vernonnais, 1985

Vidalenc J., “*L'industrie dans les départements normands à la fin du Premier Empire*” in *Annales de Normandie n°3-4*, 1957

Riferimenti normativi

République française, “*Code de l'Urbanisme*”, 27° edizione, aggiornata al 2 dicembre 2017

République française, “*Code de la Construction et de l'Habitation*”, 25° edizione, aggiornata al 25 novembre 2017

République française, “*Code du Travail*”, 80° edizione, aggiornata al 7 novembre 2017

République française, “*Code de l'Environnement*”, 21° edizione, aggiornata al 2 dicembre 2017

République française, “*Decret n°2013-336*” del 22 aprile 2013

République française, “*Loi n° 2000-1208*” del 13 dicembre 2000

République française, “*Loi n° 2015-991*” del 7 agosto 2015

Commune de Vernon, “*Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vernon*”, revisione del 21 ottobre 2016

Commune de Vernon, “*Projet d'aménagement et de développement durable de la ville de Vernon*”, revisione del 25 marzo 2016

Commune de Vernon, Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure, “*Orientations architecturales et paysagères pour le Couvent des Capucins*”, revisione del 21 novembre 2016

Commune de Vernon, Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure “*Cahiers des prescriptions architecturales et paysagères - ZAC Fieschi*”, revisione del 21 novembre 2016

Rassegna Stampa (in ordine cronologico)

- 27 aprile 2009, Paris Normandie
“Enlever les grains de sable de l’engrenage”
- 7 dicembre 2010, Paris Normandie
“Fieschi ce n’est pas gagné”
- 24 settembre 2014, Paris Normandie
Mathieu Normand - *“Un nouveau conseil citoyen”*
- 20 ottobre 2014, Le Démocrate
Vernonnais
Lucile Akrich, *“Bientôt des commerces à Fieschi”*
- 29 ottobre 2014, Le Démocrate
Vernonnais
Béatrice Cherry Pellat *“La nouvelle SPL pour les nuls”*
- 2 febbraio 2015, Paris Normandie
Karine Leroy - *“À Vernon, le quartier de l’ancienne caserne Fieschi s’ouvre sur la ville”*
- 16 ottobre 2015, Le Démocrate
Vernonnais
Lucile Akrich - *“Joubeaux commercialise 44 appartements sur Fieschi”*
- 30 ottobre 2015, Vernon Direct
“Au CESE, les bonnes idées font des projets”
- 16 febbraio 2016, Le Démocrate
Vernonnais
“Les premiers commerces s’installent à Fieschi”
- 9 settembre 2016, Le Courrier de l’Eure
Jean-Paul Adam - *“Carte des intercommunalités. Le schéma du préfet est confirmé”*
- 9 ottobre 2016, Paris Normandie
Karine Leroy - *“Pôle emploi ouvre cet été dans le quartier Fieschi à Vernon”*
- 27 ottobre 2016, Le Démocrate
Vernonnais
Béatrice Cherry Pellat - *“Le CESE: à quoi ça sert”*
- 1 novembre 2016, Paris Normandie
Karine Leroy - *“À Vernon, le CESE se veut être une boîte à idées pour le développement de l’Agglo”*
- 14 febbraio 2017, Paris Normandie
Célia Mick - *“A Vernon le couvent des Capucins en devenir”*
- 16 febbraio 2017, Le Démocrate
Vernonnais
Béatrice Cherry Pellat - *“Quel projet pour le couvent des Capucins?”*
- 25 agosto 2017, Paris Normandie
Célia Mick *“Vernon : la nouvelle agence Pôle emploi s’installe à Fieschi”*
- 2 dicembre 2017, Vernon Direct
“Un nouveau Collège pour 2020”
- 13 dicembre 2017, Vernon Direct
Célia Mick - *“À Vernon, un collège flambant neuf pour septembre 2020”*
- 12 aprile 2018, Paris Normandie
Célia Mick - *“Une manufacture d’avenir”*
- 25 aprile 2018, Le Démocrate Vernonnais
Lucile Akrich - *“Les Manufacturiers veulent faire revivre le Cou vent des Capucins de Vernon”*
- 25 aprile 2018, Vernon Direct
“Un nouveau lieu de vie ouvert sur la ville”

29 maggio 2018, Vernon Direct
“L'ex état-major rendu à la vie civile”

2 luglio 2018, Le Démocrate Vernonnais
Béatrice Cherry Pellat - *“Une première pierre pour l'immeuble intergénérationnel sur le quartier Fieschi à Vernon”*

4 ottobre 2018, Le Démocrate Vernonnais
Lucile Akrich - *“A Vernon, les élus valident le lancement du projet des Manufacturiers”*

Sitografia

Atelier Interscène
www.interscene.fr

Agence d'architecture MWAH
www.mwah.fr

Archives départementales de l'Eure
<https://archives.eure.fr>

Archives nationales de France
www.archives-nationales.culture.gouv.fr

Caméra Diagonale
<https://cameradiagonale.fr>

Comune di Vernon
www.vernon27.fr

Dipartimento dell'Eure
www.eure.gouv.fr

DataFrance, piattaforma di visualizzazione di dati opensource
<https://datafrance.info>

Gallica, Bibliothèque nationale de France
<https://gallica.bnf.fr>

Institut national de la statistique et des études économiques
<https://www.insee.fr>

Petit journal politique de Vernon
<http://vernonpolitique.info>

Regione Normandia
<https://www.normandie.fr>

Seine Normandie Agglomération
www.sna27.fr

Società Senovea
www.sem-ead.fr

RINGRAZIAMENTI

Ai miei genitori, per essermi sempre stati accanto e senza i quali tutto questo non sarebbe stato possibile.

Al professor Armando, che ha avuto la pazienza di seguirmi in questo percorso di tesi.

Al professor Durbiano e alla professoressa Lami per i preziosi consigli;

A Xavier, per aver cambiato per sempre il mio modo di vedere l'architettura;

A Etienne e a tutta l'equipe MWAH, per l'enorme disponibilità dimostrata, per avermi ospitato e per avermi dato accesso a informazioni indispensabili per la riuscita di questo progetto;

A Marjorie, per il magnifico lavoro di supporto morale e non solo, che si è rivelato fondamentale per arrivare alla fine di questo percorso;

A Tommaso, Simone, Riccardo, Jacopo, Misha e ai due Edoardo, perché grazie a loro, arrivare in fondo a questi anni di università è stato decisamente più divertente;

A tutto il Rassemblement Hockey Club e in modo particolare i miei coscritti perché ci sono stati sempre, sul campo e fuori;

A Simone, perché da oltre vent'anni dispensa utili consigli ai problemi linguistici di suo fratello.

A Luigi, con cui è sempre un piacere condividere i momenti di duro lavoro.