

septembre/octobre 2023

N° 433

urba

territoires / villes / sociétés / cultures

20 €

nisme

**SOUS-SOLS
DE LA DÉFENSE**
Une manne enfouie

**TOM BLOXHAM
URBAN SPLASH**
*« Trop de ressources de la ville
sont sous-exploitées »*

LES RESSOURCES CACHÉES DU RENOUVELLEMENT URBAIN

EMMANUEL GRÉGOIRE
*« Nous nous tournons vers
un urbanisme de transformation »*

**QUARTIERS
PAVILLONNAIRES**
La fin d'un monde ?

SAINT-DIZIER
Ville révélée

**L'INVITÉ
JEAN-LUC MOUDENC**



urbanisme N° 433

QUEL DEVENIR POUR LES FRICHES ET LE BÂTI AGRICOLES ?

Claire Nioncel

On parle fréquemment de réhabiliter des friches industrielles et urbaines pour la mise en culture, avec du maraîchage ou du pâturage. Mais les terres inexploitées en zones rurale ou périurbaine sont aussi à considérer, tout comme d'anciens bâtiments agricoles, dont les usages sont amenés à évoluer. Un vrai potentiel pour les territoires. Témoignages.

Pierre et Rémi Janin, respectivement architecte et paysagiste, ont été à bonne école. Issus d'une famille d'agriculteurs dans une ferme traditionnelle en polyculture-élevage, à Vernand (Loire), leurs parents « ont toujours été précurseurs et se sont très rapidement engagés dans la vente directe et en production bio sur l'exploitation, dès les années 1990 ». Ils étaient, à l'époque, considérés comme des « originaux » par leur entourage. Les deux frères ont créé l'atelier Fabriques, en 2007. Rémi a poursuivi l'activité agricole de la ferme familiale et Pierre a développé son métier de maître d'œuvre, accompagnant notamment la reconversion de sites et du bâti agricoles. Si l'agence a déplacé son siège à Lyon – question de recrutement – et emploie aujourd'hui 15 personnes, les deux frères sont très impliqués sur des sujets de rénovation de sites agricoles.

« Des communautés de communes font appel à nous pour reconsidérer des sites à l'abandon ou en reconversion, et toujours par le biais de la commande publique, explique Pierre. Nous avons, par exemple, rénové un ensemble de dix bâtiments d'élevage en Haute-Maurienne, sur la commune de Courcins. Et maintenant, nous travaillons sur des espaces et friches métropolitains. » Le sujet a considérablement évolué, et particulièrement depuis la crise du Covid. « Les collectivités reconsidèrent aujourd'hui ce patrimoine qui avait été délaissé, il y a une dizaine d'années. » L'agence a aussi travaillé sur une ancienne porcherie industrielle dans la Drôme. « Nous avons dû complètement repenser et reconfigurer le site, en l'adaptant à de nouvelles pratiques maraîchères, notamment. Nous avons cherché à remettre en production des sols artificialisés. Nous avons aussi introduit de l'agroforesterie et transformé une partie des anciens bâtiments d'élevage en atelier de conditionnement et transformation des légumes. » L'exploitation



La Ferme des Tournelles, à Chailly-en-Bière (Seine-et-Marne).
Photo: Antoine Dubamel



En préservant la Ferme des Tournelles, Chailly-en-Bière redynamise son centre-village. Perspective et photo : SEM Pays de Fontainebleau



accueille désormais cinq agriculteurs en groupement agricole d'exploitation en commun (Gaec). Il a fallu aussi s'appuyer sur l'histoire de la ferme et son passé pour concevoir le nouveau projet. Les acteurs de l'aménagement des territoires sont amenés à relever différents défis parmi lesquels l'adaptation aux changements climatiques, l'amélioration de la souveraineté alimentaire, le maintien de la biodiversité et d'un cadre de vie sain et sécurisé. Et dans cette optique, les friches et le bâti agricoles sont souvent amenés à évoluer vers de nouveaux usages.

Identifier, classer et cartographier

L'identification des friches agricoles est une question complexe, pour laquelle plusieurs stratégies d'inventaire ont successivement été menées par un nombre restreint de DDT (direction départementale des territoires) et par la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), avec des résultats disparates. Nicolas Agresti, directeur du service Études, veille et prospective à la Fédération nationale des Safer (FNSafer), détaille : « En zone rurale, nous distinguons trois types de friches. Le premier est en secteur difficile, souvent en zone de montagne, où l'agriculture se retire. Les espaces se ferment et se boisent. Le second concerne des secteurs liés à la rétention foncière, souvent en zone périurbaine. Ici, les propriétaires attendent souvent que le terrain soit classé en zone constructible. Enfin, le troisième, ce sont les terrains impropres à l'agriculture, des zones de remblai, avec des matériaux inertes ou des terrains qui ont abrité des décharges. »

Selon le spécialiste, la moitié de l'ensemble de ces friches est située dans le sud de la France. Et c'est là que se trouve aussi le plus gros potentiel de réhabilitation. « Même si un terrain a été

cultivé en intensif, le retour à des techniques plus douces, le bio notamment, est envisageable, surtout si le potentiel agronomique est bien là. Il faudra trois ans avant que l'exploitation puisse passer au mode de production biologique et prétendre au label bio. Une des missions des Safer est justement d'identifier ces terres agricoles en friches et savoir s'il est possible de les remettre dans la "sphère agricole". »

Sur ces questions d'amont, les propriétaires, les collectivités et les services des DDT travaillent de concert. Mais l'artificialisation des terres agricoles se poursuit, entraînant une augmentation des prix des exploitations qui, de plus, ne cessent de s'agrandir. Le nombre de celles de plus de 200 hectares a été multiplié par quatre en quarante ans. « Dans quelques années, il y aura de moins en moins d'usage agricole, affirme Nicolas Agresti. Il faut réfléchir à l'habitabilité et aux nouvelles fonctions potentielles. Les hangars ont des potentialités vers d'autres types d'usage. » « La question des mutations agricoles est essentielle », corrobore Pierre Janin, qui a travaillé sur la réhabilitation d'une bergerie dans les Deux-Sèvres et également sur un parc agricole de 100 ha à Montpellier. L'architecte soutient qu'« on peut être agriculteur différemment, et sans être au fin fond de la campagne. Il est indispensable de faire évoluer les documents d'urbanisme et les notions d'usage ».

Les friches, intérêt majeur en Occitanie

En Occitanie, le développement des friches agricoles est une préoccupation majeure dans un contexte où l'aléa incendie et les problèmes sanitaires continuent de progresser. Ce type de risques concerne fortement les espaces enrichis, à l'origine de départ de

feu et réservoirs de maladies. Mais, là aussi, il s'agit d'abord de les identifier. La méthode est expliquée par Isabelle Botrel, directrice Territoires, aménagement et environnement à la Safer Occitanie, qui pilote le projet SCO¹ friches agricoles (*lire encadré p. 26*) : « On injecte dans l'algorithme des données de terrain et on repère des parcelles grâce à l'application collaborative Vigifriche, qui indique à l'IA la nature de la friche. » La fiabilité est encore, à ce stade de l'étude, à affiner. À échéance, un inventaire précis, qualifié et reproductible devrait être disponible. Des outils indispensables pour la reconquête et la valorisation des friches agricoles.

Garder l'esprit village en conservant le bâti de la ferme

Sur la commune de Chailly-en-Bière (Seine-et-Marne), son maire, Alain Thiery, élu en 2020, n'a pas eu besoin d'avoir recours à ces outils pour décider de préserver le patrimoine de sa commune et de conserver son « cœur de village », en travaillant sur l'existant. L'édile a retenu le projet de la société d'économie mixte (SEM) du Pays de Fontainebleau, spécialisée dans la construction et l'aménagement. Il avait pour objectif la préservation d'un ancien corps de ferme, la Ferme des Tournelles. Pour cela, le village – qui est d'une superficie de 13,1 km² et comprend 2 000 habitants – a acquis 1 ha de bâti agricole. « Nous avons voulu garder le corps de ferme le plus historique, explique Olivier Levalois, directeur général de la SEM Pays de Fontainebleau. La Ferme des Tournelles est

UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES

Le constat des nouvelles friches bâties agricoles fait suite à une étude conduite sur l'évolution du bâti agricole depuis les années 1960 en France pour l'association Maisons paysannes de France (MPF), en partenariat avec le ministère de l'Agriculture. Douze régions ont été étudiées, avec pour objectif de réaliser une synthèse nationale, ainsi qu'une étude plus précise de la Bresse bourguignonne, en Saône-et-Loire.

En étudiant de nombreux bâtiments sur plusieurs exploitations agricoles, il est apparu – surtout dans les exploitations d'élevage où différentes générations de bâtiments ont pu se succéder – que l'évolution rapide des activités agricoles entraînait l'abandon d'un nombre croissant de bâtiments construits après 1960. On se trouve ainsi face à une nouvelle génération de bâtiments agricoles perdant leur vocation, mais qui, contrairement à ceux antérieurs aux années 1950 à 1960, n'ont aucune valeur patrimoniale reconnue. Il semblerait cependant que leur grande diversité et leur intérêt architectural non négligeable les conduisent, d'ici quelques années, à être réhabilités et investis par de nouvelles populations.

On peut ainsi imaginer, selon l'étude, « la création de lofts dans d'anciennes porcheries industrielles des années 1980, des habitations dans des étables des années 1970, ou la récupération de vastes hangars ou étables en stabulation libre des années 2000, pour des équipements publics si certains de ces bâtiments récents viennent à leur tour à être abandonnés ». Une perspective qui pose un regard nouveau sur les constructions agricoles récentes.

un site patrimonial typique des fermes médiévales fortifiées de la plaine de la Bière. Maintes fois représentés dans les tableaux des impressionnistes, ces bâtis ont souvent disparu ou été absorbés dans l'urbanisation des villes. Le corps des bâtiments de la Ferme des Tournelles a ainsi été plusieurs fois remanié, démolit et reconstruit depuis les premières traces de son existence au XV^e siècle. »

En complément du terrain de la ferme, une partie de la poste de la commune et de la mairie ont été intégrées au projet. « Le schéma directeur s'inscrit dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) établi par la commune. Il engagera, à l'issue de sa réalisation, la création d'une place de village, d'une nouvelle mairie déplacée dans une des granges de la ferme. » Ce projet imaginé et financé par la SEM du Pays de Fontainebleau permettra donc de redynamiser le centre-village tout en préservant le patrimoine historique. Une programmation mixte et plurielle alliant équipements, logements et commerces, pour créer un lieu de vie dynamique et ouvert. La nouvelle mairie, qui proposera des logements, un accueil petite enfance et une résidence intergénérationnelle, sera adaptée aux critères de performance environnementale en matière de services publics. Des cheminements verts et un parvis alliant minéral et végétal sont prévus pour lutter contre les fortes chaleurs, et les différentes liaisons créées pour répondre aux objectifs de l'OAP intègrent une volonté de promenade paysagère au cœur du village. Les espaces verts seront nombreux : des espaces communs végétalisés, un jardin privé pour l'équipement de petite enfance, des jardins partagés pour les activités de groupe, des jardins privés individuels et aussi des vergers. Le chantier démarrera en décembre 2023.

Dans un autre genre, du côté de l'atelier Fabriques, une étude de faisabilité a été proposée pour le domaine de Quincy, à Massongy (Haute-Savoie). Il consiste à créer un site avec une couveuse agricole. Pierre Janin précise : « Le projet intègre aussi une dimension d'ouverture et culturelle avec la proximité des équipements publics. Mais aussi, à terme, un projet associatif. L'enjeu a été de développer un site articulant espace agricole et urbain en frange de village ; un site pensé comme un jardin agricole, en lien avec les motifs paysagers du parc du château proche, et un lieu de transition avec le paysage, ouvert sur le cœur du village. » Un autre enjeu était de faire collaborer une pluralité d'acteurs : l'Association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural de Savoie (Addear 74) comme maître d'ouvrage, les agriculteurs, les collectivités publiques territoriales, les services de l'État, les foncières publiques...

Réhabilitation de bâtiments agricoles

Autre exemple de réhabilitation dans la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (Copler). Celle-ci est maître d'ouvrage d'un bâtiment de maraîchage comprenant les locaux de l'exploitation agricole, un atelier, une salle de stockage froid et un espace de nettoyage des légumes. Le bâtiment s'inscrit sur un site comprenant des serres de production et la construction principale, située à l'entrée du site. La construction est très simple, constituée d'un mélange entre ossature, charpente bois et panneau sandwich isolé en bac acier. La toiture est d'une seule pente, formant avec la vêtue nord un ensemble unitaire qui vient envelopper la partie recevant un bardage bois. De larges avancées de toitures viennent créer des auvents utiles au fonctionnement de l'exploitation, et une



*La réhabilitation des Grands Chalets de Leschaux (Haute-Savoie) a stabilisé la présence d'un éleveur dans un alpage communal situé à 1600 mètres d'altitude. Ici, la fromagerie.
Photo : Agence Fabriques*



circulation couverte devant la façade principale, sous laquelle des plantes aromatiques ou plants en pots pourront être plantés. Le vocabulaire constructif est sobre et témoigne du caractère agricole du projet, en se démarquant par la mise en place d'une forme épurée mais singulière. « Le projet est aussi pertinent par sa vocation, puisqu'il s'agit d'une exploitation agricole qui sera rétrocédée à Terre de Liens², et dont la locataire est une exploitante en agriculture biologique », précise-t-on à l'atelier Fabriques, qui a également porté cette rénovation.

La Région Ile-de-France pointe ses friches agricoles

Suite à l'appel à manifestation d'intérêt Reconquérir les friches franciliennes de 2020 et 2021, une centaine de projets portés par des communes, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et des établissements publics territoriaux (EPT) ont été retenus. Parmi ceux-ci, on compte de nombreuses réhabilitations de friches agricoles. C'est le cas de la Ville de Chambourcy (78), qui porte le projet, sur une friche agricole de 35 hectares, de développer une production bio, d'expérimenter des techniques agricoles telles que la permaculture et de créer un réseau de circuit court. C'est aussi le cas de la commune de Mennecy (91), qui va développer un site paysager sur d'anciens terrains agricoles et de l'EPT Boucle-Nord-de-Seine (95) qui souhaite redynamiser la plaine d'Argenteuil, en y pérennisant l'activité agricole existante et en y installant de nouveaux agriculteurs. L'Institut Paris Region a été missionné pour la création d'un Observatoire des friches franciliennes, avec une méthode itérative croisant différentes bases de données comme les fichiers fonciers du Cerema, celle des sites et sols pollués Basol, le mode d'occupation du sol (MOS) de l'Ile-de-France. En tout, 2 721 friches ont ainsi été repérées qui s'étalent sur 4 200 hectares. Parmi elles, 40 % sont des espaces verts à l'abandon telles des lisières de bois et 20 % ne comportent aucun bâtiment. Largement de quoi faire pour les années à venir. ■■■

¹/Space for Climate Observatory, ou Observatoire spatial pour le climat, est une initiative internationale née en 2019 et regroupant un ensemble d'entités publiques et privées impliquées dans le secteur de l'observation de la Terre.

²/ Depuis 2003, la fédération Terre de Liens œuvre à préserver le foncier agricole, en luttant contre la spéculation foncière et l'artificialisation des terres agricoles.

SCO FRICHES AGRICOLES, QU'EST-CE ?

Lancé en septembre 2022, le SCO Friches Agricoles, porté par la Safer Occitanie, le Lab'OT du Cnes, la FNSafer et l'Inrae (UMR Tetis), vise à coconstruire un inventaire des friches agricoles ainsi qu'une application de consultation et de requête des données, à l'échelle des territoires d'Occitanie. Ce projet est soutenu par le Cnes dans le cadre du SCO ; il s'achèvera en mars 2024. L'application mobile collaborative Vigifriche, développée en 2020 par la Safer, permet de géolocaliser et qualifier les friches agricoles sur le terrain. L'objectif de l'algorithme prototype WaSaBi (*Wasteland Satellite Bulk identification*) est de détecter les friches agricoles potentielles à partir de l'observation satellitaire Sentinel-2 et Spot6/7, ainsi que de différentes informations issues de bases SIG *open source*. Basé sur des techniques d'apprentissage automatique, WaSaBi est entraîné en utilisant les vérités terrain issues de Vigifriche.

L'interface de consultation de Vigifriche, en cours d'élaboration, permettra aux utilisateurs de visualiser les friches détectées par l'algorithme et de les contextualiser, grâce à l'accès à différents zonages (environnementaux, agricoles, trames vertes et bleues, etc.). L'application facilitera la mise en place de démarches concertées de requalification des friches en faveur de diverses orientations : transition alimentaire, lutte contre les risques d'incendie et naturels, préservation de la biodiversité, mesures compensatoires environnementales et adaptation au changement climatique. Les campagnes terrain lancées depuis octobre 2022 ont déjà permis de recenser plusieurs milliers d'hectares de vérités terrain *via* Vigifriche, sur les différents départements d'Occitanie. Ces données sont actuellement valorisées par le Lab'OT du Cnes pour entraîner l'algorithme WaSaBi. Voir aussi le film sur l'accompagnement de la DDT 82 : www.youtube.com/watch?v=eEO8Xo0AcI0