



Les espaces mutables

Zoom sur les fermes : des opportunités de développement au cœur des bourgs



Maison Vuillemin au cœur du bourg de Blamont, ADU 2023

PRÉAMBULE

Réinvestir des espaces mutables comme part intégrante d'une stratégie de développement - Retour d'expérience à Blamont

Témoignage d'un élu local

« La commune de Blamont est depuis longtemps déjà investie sur les questions de confortement de sa centralité et de préservation de son patrimoine bâti. L'anticipation est primordiale et passe par l'acquisition des espaces stratégiques en cœur de bourg au gré des opportunités. Acquérir du foncier sans avoir de projet dans l'immédiat est un acte courageux mais important, cela permet d'avoir la main sur le devenir du patrimoine en plus de voir s'y développer à terme des projets qui servent l'intérêt public, voire au-delà.

La maison Vuillemin a ainsi été achetée par la commune il y a quinze ans. Aujourd'hui, alors que notre médecin généraliste et des infirmières libérales sont à la recherche de locaux, nous sommes satisfaits de pouvoir monter un projet sur cet espace central que nous souhaitons être un modèle de réhabilitation. La maison offrira également une offre bien située et jusqu'alors peu développée d'appartements destinés notamment à accueillir des jeunes souhaitant rester sur la commune.

S'engager dans de tels projets requiert certes patience et détermination (il faut convaincre, imaginer un montage sur mesure et rechercher des subventions), mais redonner vie à une architecture en apportant du service public est une fierté et le retour de la population a jusqu'alors toujours été positif. Cela fait sens avec notre vision politique pour le développement de la commune, réaffirmée au travers de la révision récente du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier traduit bien la politique de développement recentrée sur le cœur de bourg engagée par le précédent maire depuis plus de vingt ans. »

Au-delà des fermes, Blamont a également investi d'autres éléments de son patrimoine en se concentrant principalement sur son centre bourg. Aujourd'hui, cela lui a permis de monter un projet de réseau de chaleur collectif alimentant ses bâtiments publics, le collège ainsi que l'EHPAD. La chaufferie sera intégrée dans un bâtiment ancien du centre, réhabilité en logements. Pour plus d'informations sur leurs réalisations, il est possible de contacter la commune ou de passer par l'ADU.



Maison Vuillemin - Projections

SOMMAIRE

Qu'est-ce qu'une ferme mutable dans le Pays de Montbéliard ?	5
Les fermes mutables en chiffres... ..	6
Pourquoi agir ?	8
Des opportunités pour conforter une centralité.....	8
Donner un second souffle à des espaces bâtis en dégradation.....	9
... En réhabilitant un patrimoine identitaire aux volumes intéressants.....	10
... Ou en démolissant pour réaménager	15
Et s'il n'y a pas de bâti ?.....	16
En synthèse : Les collectivités locales, acteurs clefs de la reconquête des fermes mutables	18
En conclusion.....	21



QU'EST-CE QU'UNE FERME MUTABLE DANS LE PAYS DE MONTBÉLIARD ?

Les espaces mutables qualifiés de fermes sont des propriétés bâties abandonnées, sous-occupées ou en cours de dégradation dont les constructions jouent ou ont joué une fonction agricole. Elles s'accompagnent parfois de terrains plus ou moins étendus dont le devenir pourrait faire l'objet d'un projet commun de reconversion.

Les friches agricoles non-bâties sont de fait exclues de cette définition en raison des enjeux propres auxquels elles font face et seront plutôt qualifiées de « dents creuses » lorsqu'elles se situent au sein d'un espace déjà urbanisé.



Portes caractéristiques des corps de ferme traditionnels du Pays de Montbéliard, Dambenois © ADU 2023



Corps de ferme traditionnel vacant à Allondans © ADU 2023

Les fermes mutables en chiffres...



55 fermes mutables identifiées
dans 34 communes

25,6 hectares concernés

Dont 2,9 ha bâtis, 17,9 ha constructibles et 4,8 ha non constructibles
Superficie des sites comprise entre 185m² et 3,9ha



Des terrains globalement peu contraints

0,6% superficies soumises au PPRI rouge ou bleu foncé

0% superficies concernées par des risques avérés ou suspectés de pollution lourde



Une réglementation plutôt favorable aux projets

81% superficies réglementairement constructibles toutes fermes confondues

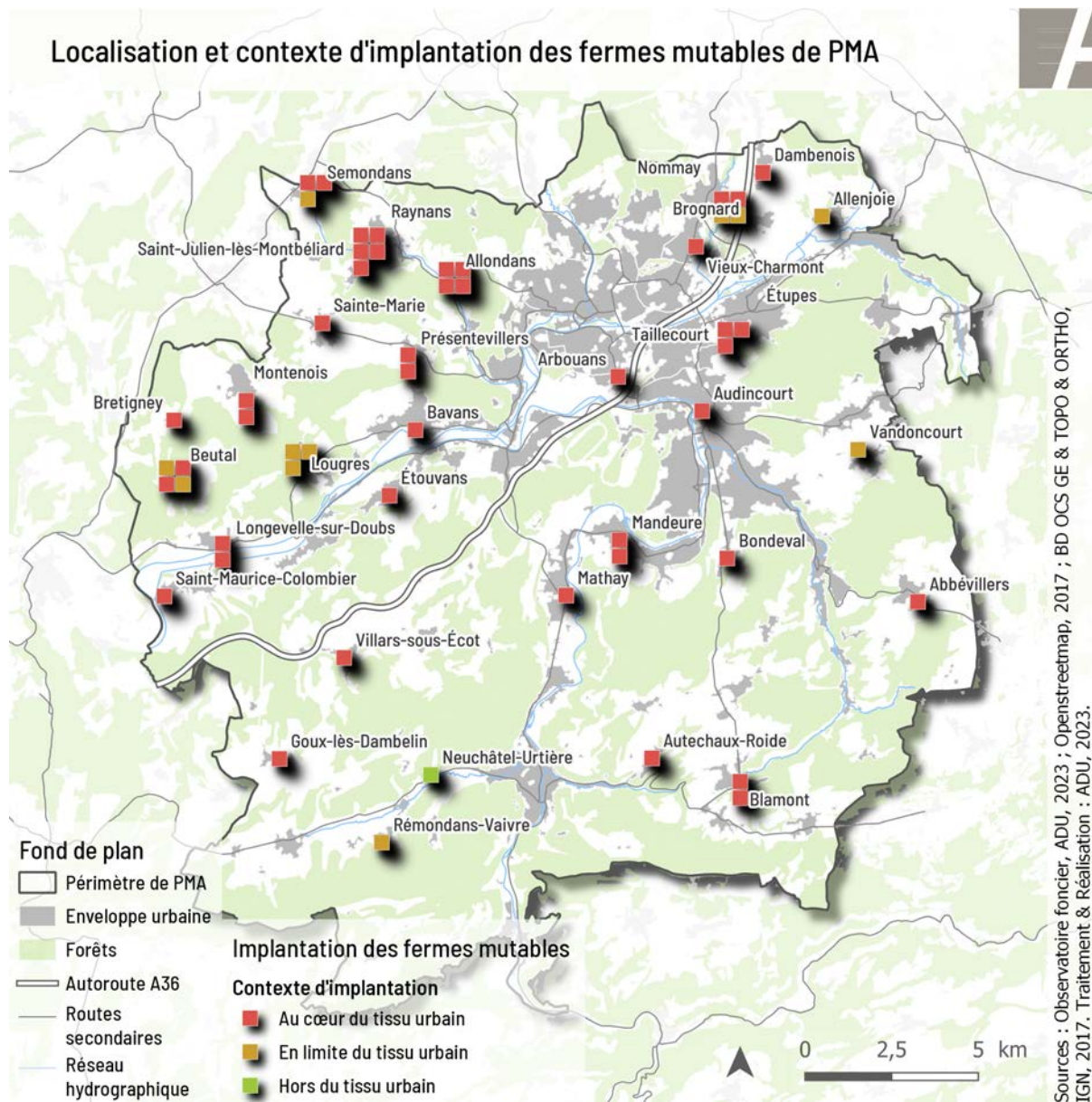
96% superficies réglementairement constructibles pour les fermes situées au cœur du tissu urbain



Une faible maîtrise foncière publique

Seulement **15%** de maîtrise foncière publique

7 fermes entièrement maîtrisées par des personnes publiques



A RETENIR

Des fermes très majoritairement situées au cœur des communes



Hangar vétuste en cœur de bourg, Espace Thourot, Blamont © ADU 2023

POURQUOI AGIR ?

Différents contextes d'implantation des fermes mutables



Au cœur du tissu urbain



En limite d'enveloppe urbaine



Hors du tissu urbain

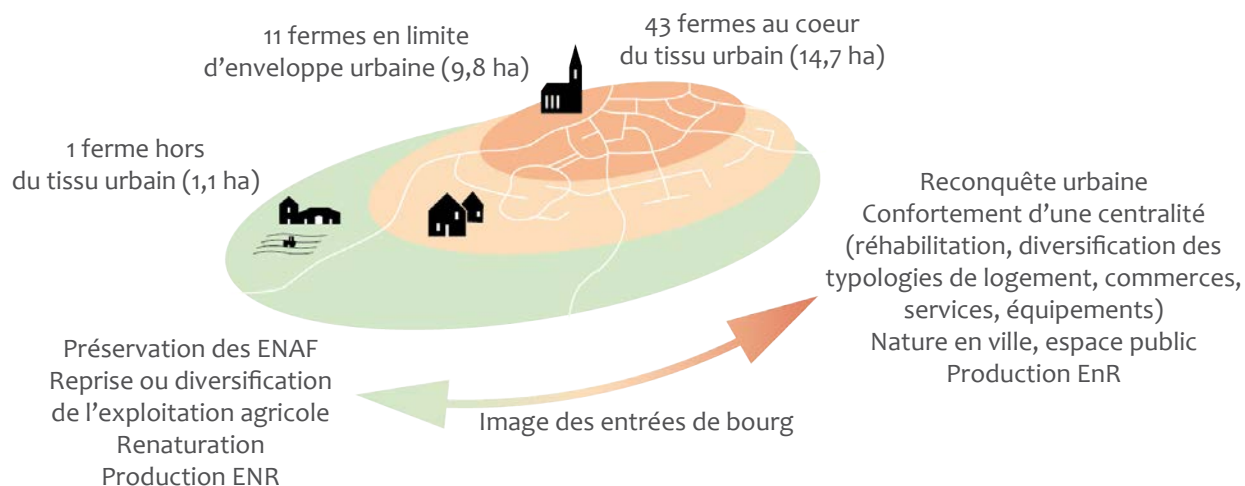
Des opportunités pour conforter une centralité

Un contexte urbanisé dominant

Les fermes en friches sont majoritairement localisées au cœur du tissu urbain existant : **43 sites sur 55**. Ces espaces, s'ils restent délaissés, peuvent ternir l'image d'un bourg ou d'un village en plus de poser des questions de sécurité. Le bâti existant ou l'emprise foncière qu'ils constituent peuvent représenter des espaces de développement potentiel de choix grâce à leur localisation stratégique. Ils permettent notamment d'imaginer une densification raisonnée du centre par la création de nouveaux logements proches des aménités ou de développer de nouveaux services et équipements. Ce sont également des espaces parfois préservés de l'artificialisation qui peuvent constituer une source de nature en ville.

Quelques fermes dans un contexte périphérique ou isolé

Pour douze fermes, leur localisation plus excentrée ou isolée laisse entrevoir d'autres enjeux. Dans certains cas, l'intérêt pourra porter sur la mise en valeur d'une entrée de village ou, pour certains sites, il pourra être question de protéger les terres dans une optique de conservation du potentiel agricole, voire de s'orienter vers une renaturation.



Donner un second souffle à des espaces bâtis en dégradation...

Parmi les formes de bâti relevées sur les sites identifiés, deux grandes typologies caractéristiques se démarquent :



36 corps de ferme traditionnels

Témoins du riche passé agricole précédant le développement de l'industrie et l'urbanisation du cœur d'agglomération, ces corps de ferme constituent bien souvent le noyau historique des bourgs et villages ruraux. Leurs caractéristiques architecturales spécifiques font d'eux un patrimoine identitaire local qui participe de l'atmosphère de village recherchée par certains ménages.



20 bâtiments agricoles

Hangars de production ou de stockage, serres ou encore poulaillers, ces constructions se prêtent plus difficilement à de nouveaux usages hormis pour des activités économiques ou de stockage. Leur intérêt patrimonial est également limité. Dans un contexte urbain, leur démolition peut être intéressante au profit d'une densification de l'habitat ou d'une diversification des fonctions urbaines, par exemple.

Autres formes d'habitat

Dans une moindre mesure, certaines fermes sont complétées par la présence d'habitations plus récentes, intégrant parfois des espaces à vocation agricole (atelier, garage à tracteur...).



Ferme acquise par l'EPF, Autechaux-Roide
© ADU 2023



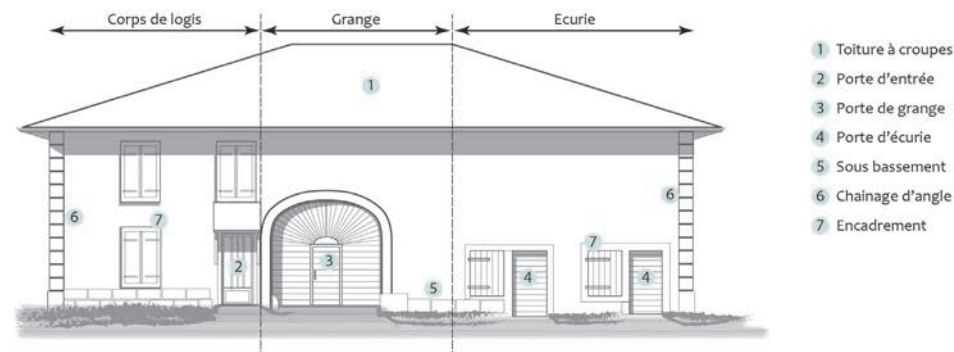
Hangar vétuste, Impasse des sources, Rémondans-Vaivre
© ADU 2023



Caractéristiques architecturales traditionnelles préservées et traitement des abords de qualité, Saint-Julien-lès-Montbéliard © ADU 2023

... En réhabilitant un patrimoine identitaire aux volumes intéressants

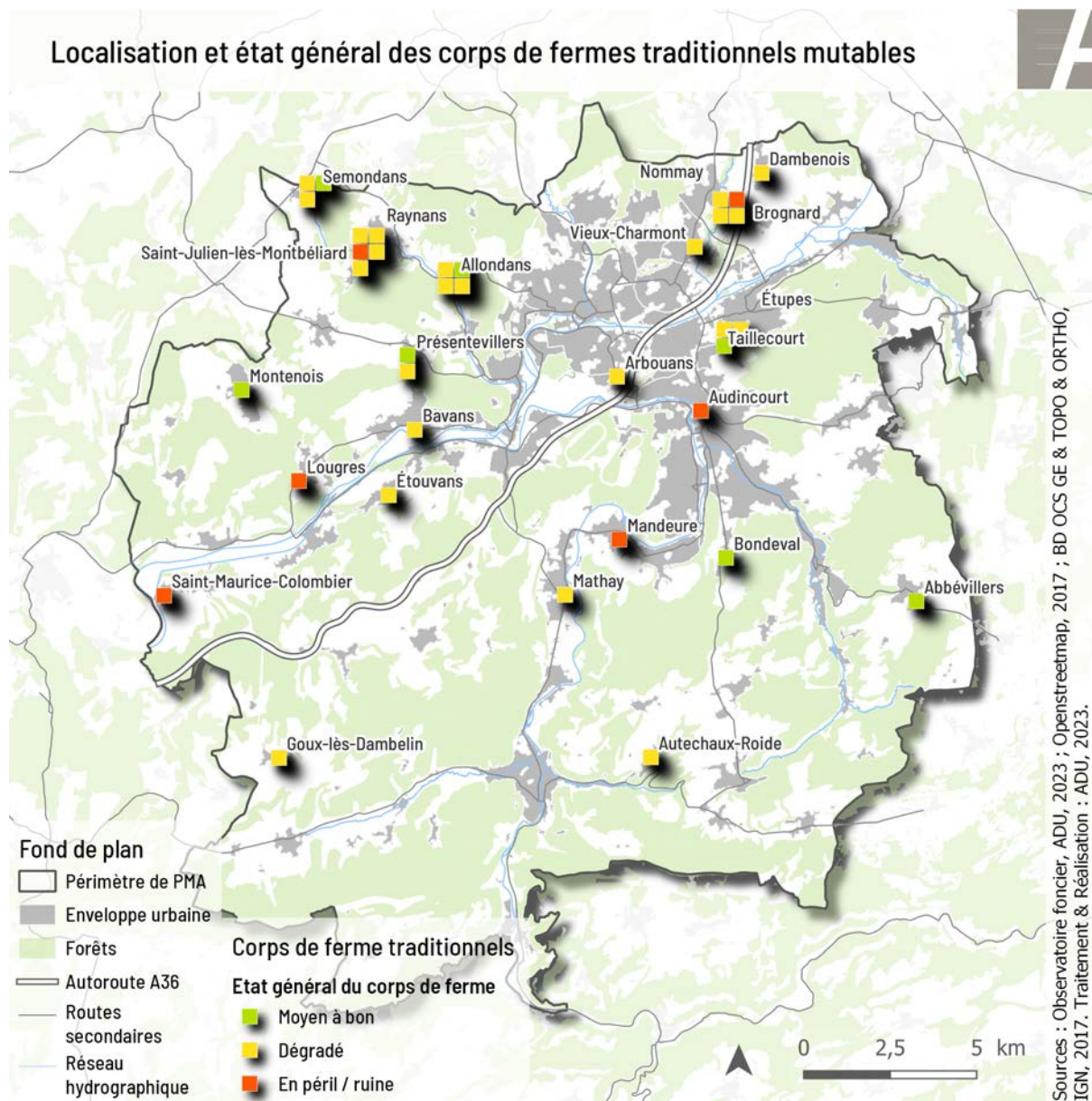
Témoins du passé agricole du territoire, les fermes traditionnelles du Pays de Montbéliard se composent d'éléments architecturaux caractéristiques contribuant à l'identité régionale. Elles se divisent généralement en trois travées ou rangs (« rains » en patois) : logement, grange et écurie, assemblés d'un seul tenant, en équerre ou parfois dissociés. Voici leurs principaux signes distinctifs : une toiture à croupes ou à demi-croupes, une porte de grange en arc cintré, des chaînages d'angles, des encadrements de fenêtres équipés de volets en bois, un sous-bassement en pierres...



Caractéristiques architecturales d'un corps de ferme traditionnel, extrait du PLU de Blamont © ADU 2022



Localisation et état général des corps de fermes traditionnelles mutables



Un état de dégradation toujours plus préoccupant

Malgré ses nombreuses qualités, ce patrimoine peine à se maintenir et la tendance générale est à la dégradation. Les exemples de préservation ou de réhabilitation sont majoritairement issus de propriétaires privés mais ces dernières n'ont pas toujours été conduites de manière valorisante. Il n'existe pas aujourd'hui de réglementation ou d'aide spécifique aux propriétaires souhaitant réhabiliter et il existe encore peu de références de réhabilitation initiées par la puissance publique.

Plusieurs exemples inspirants témoignent cependant d'un intérêt croissant des collectivités à réinvestir ce patrimoine, que ce soit pour la préservation d'une identité, le développement de la qualité de vie en centre bourg ou pour engager une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle du territoire, à l'heure où la sobriété foncière s'affirme comme une nécessité. Les volumes généreux offerts par ces corps de fermes permettent en effet d'envisager une transformation en petits collectifs à destination des petits ménages ou l'intégration de commerces et services en cœur de bourg tout en préservant une identité architecturale régionale.

Quelques références de réhabilitation de fermes traditionnelles menées par des communes

Nommay (25) – Foyothèque (équipement)

Contexte :

- Implantation en cœur de bourg.
- Corps de ferme traditionnel en état de dégradation avancé.
- Terrain limité au bâti et à ses abords directs.

Nature du projet : Réhabilitation de l'ancienne ferme Roqua (datant de 1832) en espace de loisirs et d'échange comprenant une médiathèque, un espace d'expositions et des salles dédiées aux associations, en parallèle de la restructuration des locaux de la mairie voisine. Aménagement d'un parvis et d'un verger conservatoire.

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Nommay – Assistance : PMA et ADU.

Maîtrise d'œuvre : SA Philippe Donzé architecte.

Coût de l'opération (hors acquisition du foncier) : 1,2M € HT dont plus de 70 % subventionnés par l'Etat, la Région, le FEDER, le Département et PMA.



Foyothèque, Nommay © ADU 2020

Charnay (25) – Logements et atelier municipal

Contexte

- Implantation en cœur de village.
- Corps de ferme traditionnel dégradé.
- Terrain limité au bâti et à ses abords directs.

Nature du projet : Réhabilitation d'une ancienne ferme en trois logements et un atelier municipal.

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Charnay.

Maîtrise d'œuvre : Klein Architectes.

Coût : 480k€ HT y compris traitement des abords (réorganisation des cheminements piétons et parking public).



Réhabilitation d'une ferme en logements et atelier communal, Charnay (25), Observatoire CAUE © KLEIN Architectes, CAUE du Doubs



Maison du Patronage, Saint-Germain (70), Observatoire CAUE
© Nicolas Waltefaugle

Saint-Germain (70) – Maison du Patronage

Contexte :

- Implantation en cœur de village
- Bâtiment du XVIIe siècle aux caractéristiques architecturales proches de celles des fermes traditionnelles de la région
- Terrain limité au bâti et à ses abords

Nature du projet : Réhabilitation d'une bâtisse du XVIIe siècle en maison des associations

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint-Germain

Maîtrise d'œuvre : GHEZA Thierry - Architecte

Coût : 308k € HT



Ferme réhabilitée en mairie et commerce, Jonzier-Epagny (74),
Observatoire CAUE © Romain Blanchi

Jonzier-Epagny (74) – Mairie et commerce

Contexte :

- Implantation en cœur de village.
- Corps de ferme traditionnel dégradé.
- Terrain constructible à dominante équipements publics et intérêt collectif.

Nature du projet : Réhabilitation et extension d'une ancienne ferme en mairie, commerce, logement et espace public (parvis piéton, aire de jeux, parc de stationnement).

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Jonzier-Epagny (74).

Maîtrise d'œuvre : Perret Denis – architecte, EIC – économiste, Fradet – BET fluides, GMS – BET structure.

Coûts : Mairie 971k€ HT et boulangerie 492k€ HT.

... Ou en démolissant pour réaménager

Lorsque le bâti existant présente peu d'intérêt patrimonial ni de réelles possibilités en termes de nouveaux usages, sa démolition permet de libérer un espace potentiellement stratégique. Cette démarche permet ainsi d'exploiter des terrains bien situés et de limiter l'extension urbaine sur des terres naturelles ou cultivées.

Exemple d'aménagement urbain en remplacement d'un ancien hangar agricole à Dambenois (25)

Dans les territoires les plus attractifs comme l'axe Belfort-Montbéliard, ce phénomène est déjà observé comme à Dambenois où un aménageur-promoteur privé a racheté une partie de la ferme Graber occupée par un hangar agricole pour y développer une offre de logements en duplex mitoyens et des lots en accession libre.



Vue sur la Ferme Graber en 2009 © Google Street View



Vue sur la Ferme Graber en 2021 © Google Street View

Et s'il n'y a pas de bâti ?

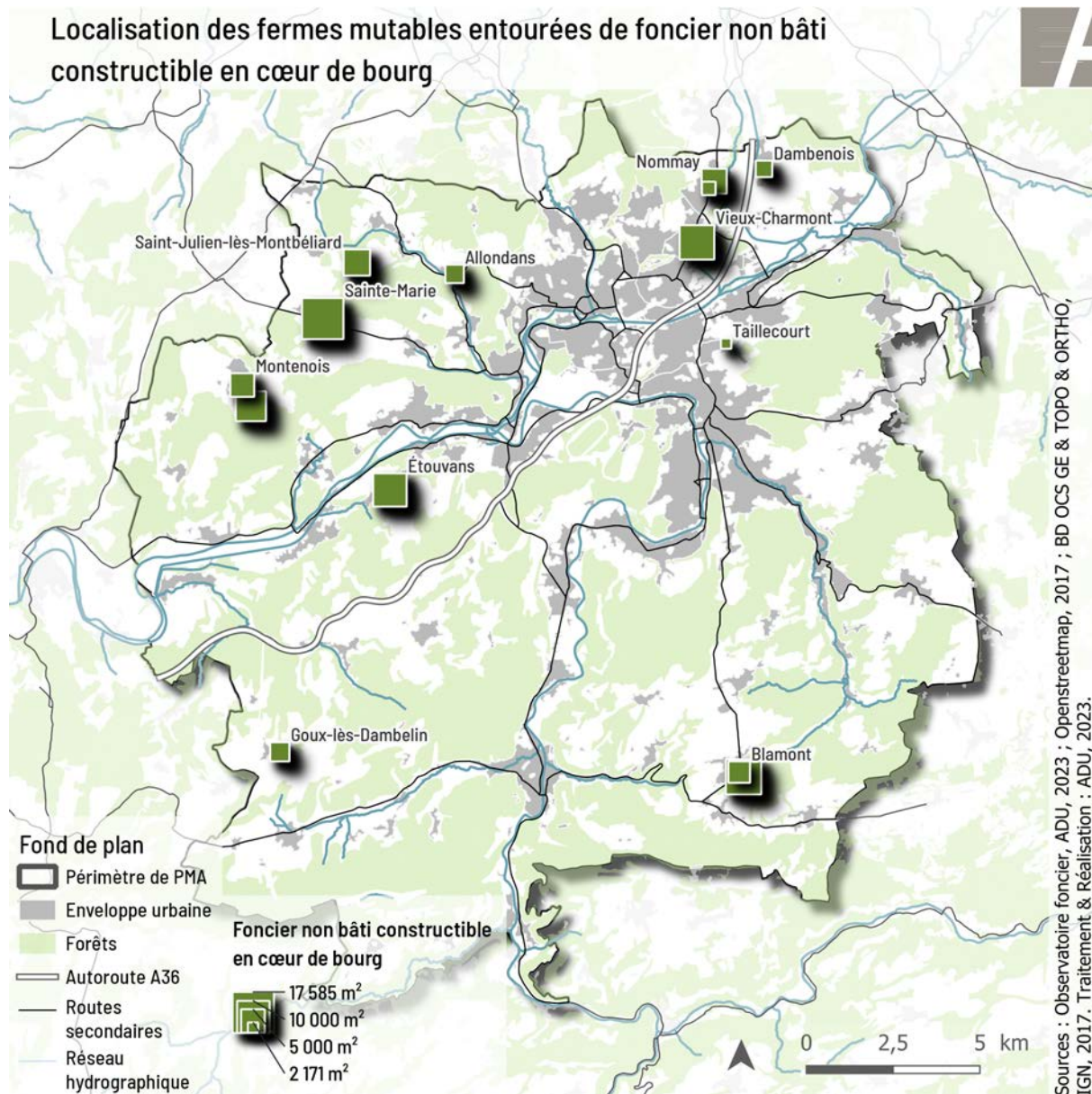
Il reste à évaluer l'opportunité de réserves foncières constructibles bien situées pour anticiper le développement futur.

Certains sites présentent des superficies libres de construction relativement importantes et bien souvent constructibles. Ces superficies doivent être intégrées dans la réflexion. Dans un contexte urbanisé, elles constituent des poches de développement futur à prendre en considération dans un projet pouvant mêler réhabilitation, construction neuve et/ou espace public.

Par exemple, à Blamont, deux friches disposant d'une emprise foncière importante en centre bourg ont été identifiées. Elles ont dans un premier temps été intégrées au sein d'une OAP portant sur l'aménagement du centre-bourg et fixant certaines règles comme la vocation des projets à venir et la densité minimale de logements à implanter. L'un des espaces a été partiellement racheté à la commune par le département pour y construire un équipement sportif en lien avec le collège et un projet d'aménagement, intégrant du logement et des espaces publics, est à l'étude pour renforcer le bourg autour de la place des tilleuls.



Etude sur l'aménagement du site Mignerey aux prémices du projet, ADU 2020



A RETENIR

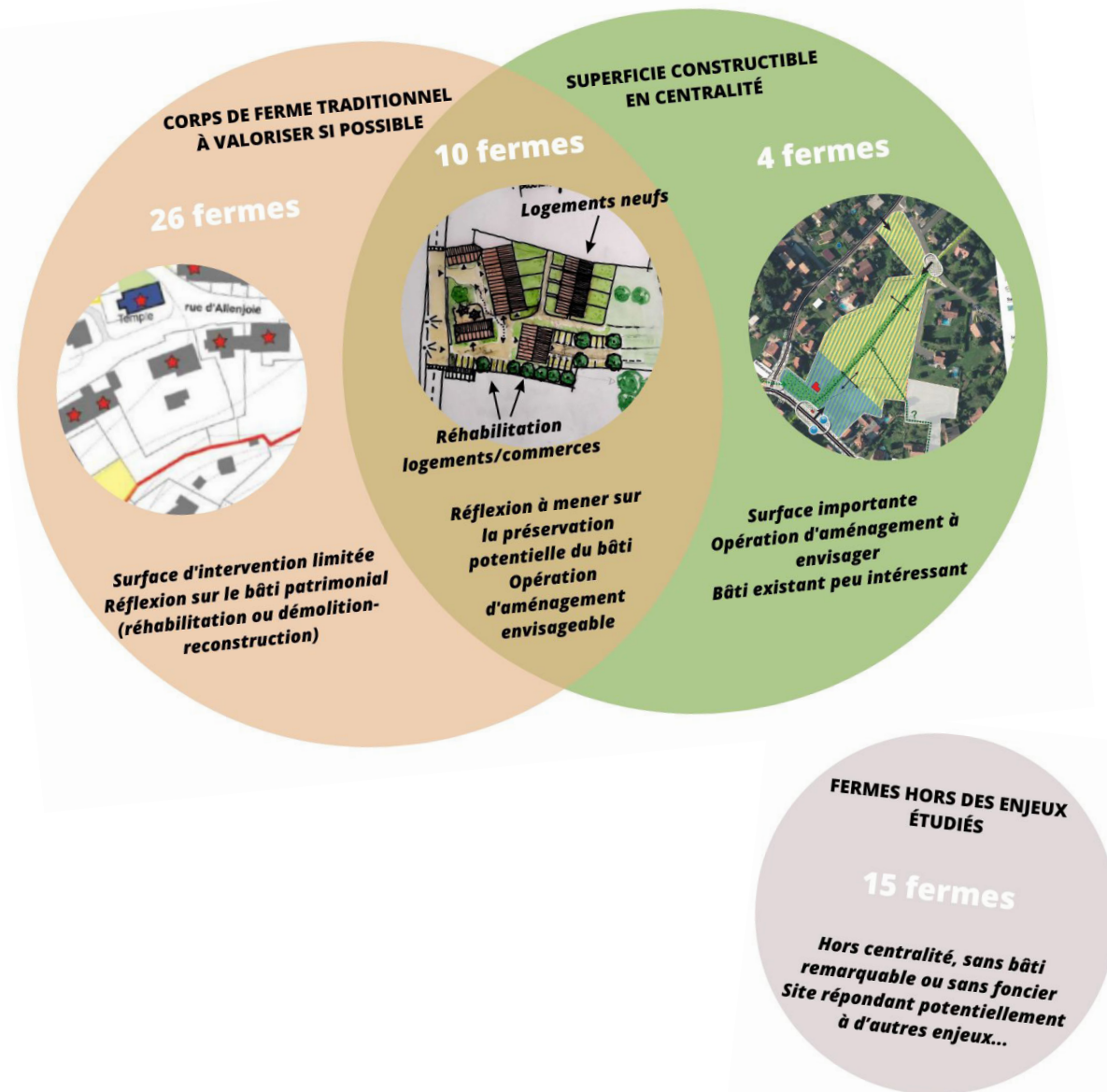
Une alternative foncière à l'extension urbaine de l'ordre de 10ha sur des superficies constructibles et sans contraintes de 2000m² minimum

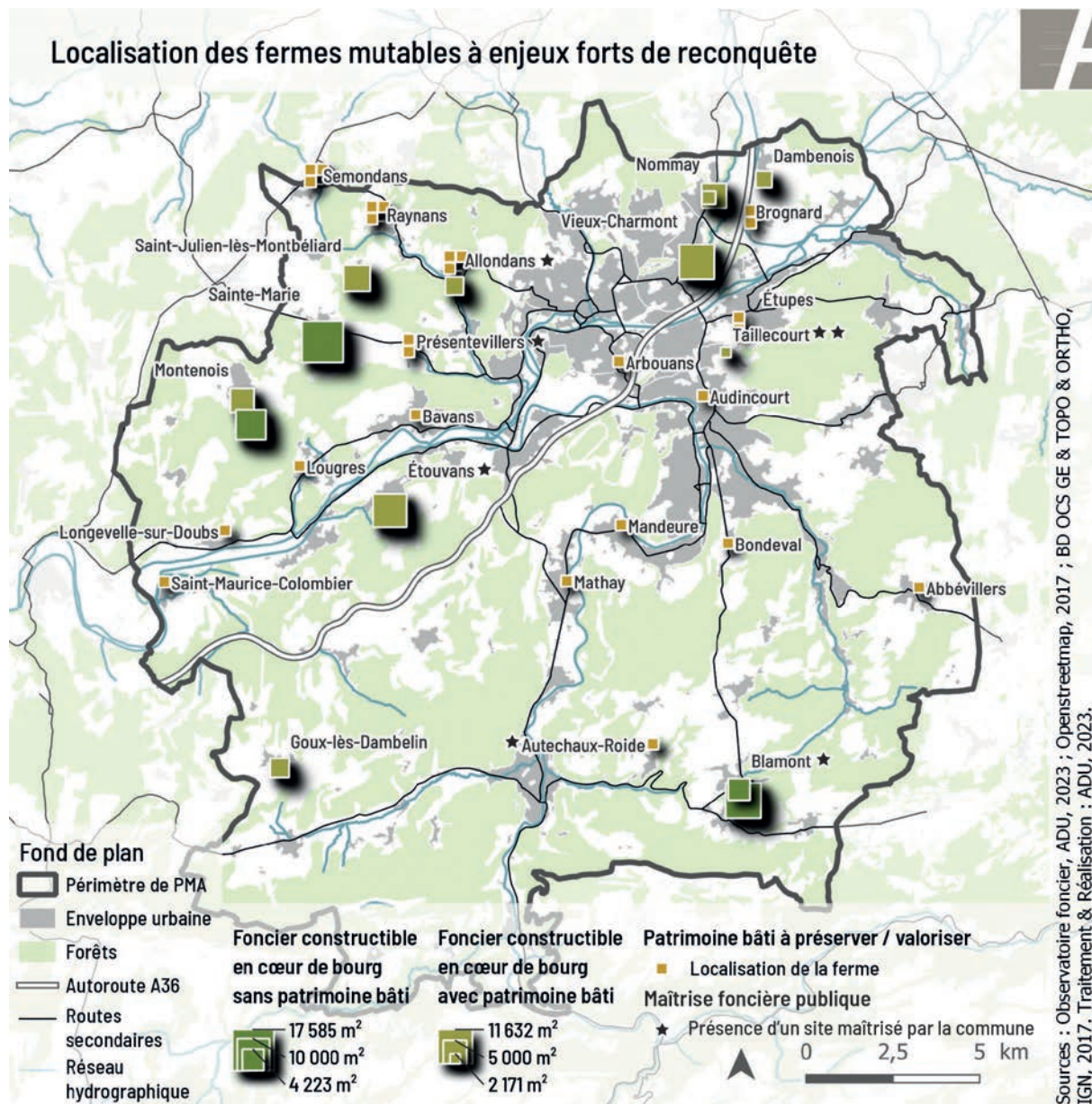
En synthèse : Les collectivités locales, acteurs clefs de la reconquête des fermes mutables

Un espace mutable maintenu dans son état d'inoccupation ou de dégradation est en somme la situation la moins désirable pour les collectivités. A leur échelle, les fermes sont des espaces mutables qui peuvent s'avérer intéressants pour répondre aux enjeux de développement des communes les plus rurales, compatibles avec les objectifs portés par le SCOT mais également en faveur d'un développement territorial équitable à toutes les échelles de l'armature urbaine.

La superficie raisonnable et la quasi-absence de contraintes majeures laissent entrevoir pour beaucoup de fermes des possibilités de reconquête intéressantes. La mise en place du ZAN pourrait naturellement recentrer les projets sur ces parcelles dans les années à venir. Ce basculement doit être anticipé dès aujourd'hui par les communes, notamment en ce qui concerne la régulation de l'urbanisation voire la maîtrise foncière de ces espaces afin de décider de leur évolution. Si ces dernières souhaitent s'engager dans une telle démarche, l'ADU est un premier acteur à contacter afin de construire une stratégie globale sur le long terme et s'entourer des nombreux soutiens techniques et financiers qui peuvent exister.

Les stratégies à mettre en place sont nombreuses. Elles peuvent se traduire par divers niveaux d'implication à l'échelle communale ou intercommunale : incitation des propriétaires de sites inoccupés et dégradés à réhabiliter ou à vendre leurs biens, acquisition publique, contact des acteurs de l'aménagement susceptibles d'être intéressés par les sites, définition des besoins de la commune et réalisation de premières études intégrant le potentiel constitué par les friches identifiées...





Revaloriser les centralités rurales en préservant les terres naturelles et cultivées de l'urbanisation, vallée du Doubs, Mathay © ADU 2023

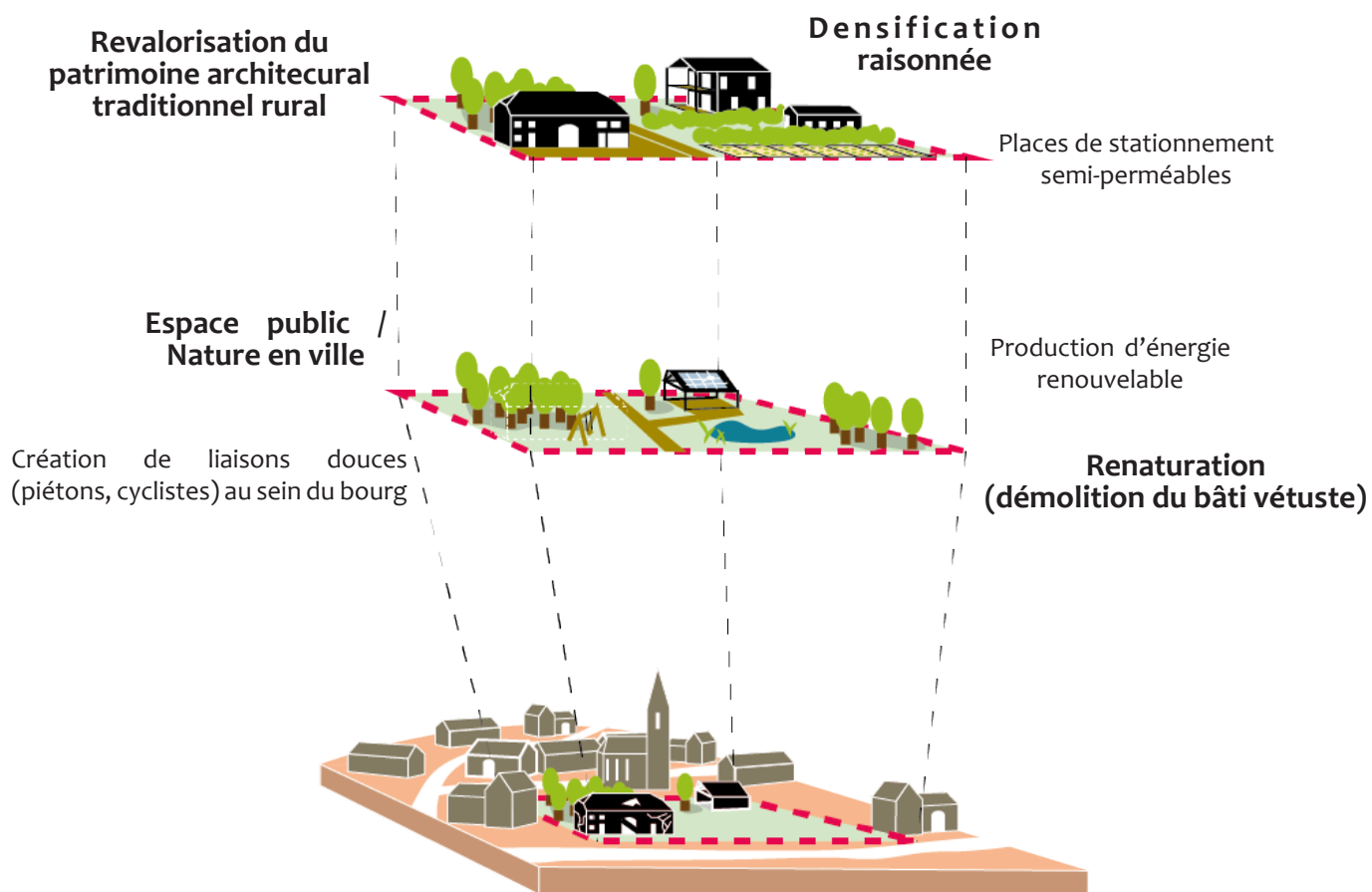




Corps de ferme remarquable à réinvestir au cœur de Vieux-Charmont © ADU 2023

Conforter une centralité : de nombreuses pistes à étudier

La première étape consistera généralement à définir plus finement les attentes et les possibilités du site par des études d'opportunité et/ou de faisabilité intégrant les contraintes (servitudes, pente...), les qualités spécifiques au site (exposition, valeur écologique, visibilité, accessibilité...), le marché local et, le cas échéant, les premières intentions des élus pour définir un programme pertinent vis-à-vis des besoins et du budget mobilisable.



En conclusion...

Sur 55 fermes mutables préalablement identifiées, une vingtaine ressortent comme particulièrement intéressantes et pourraient justifier une intervention des collectivités publiques dès lors que cela s'avérerait nécessaire pour valoriser leur potentiel. Leur intérêt s'analyse au regard de trois prismes non-exclusifs les uns des autres :

Un potentiel majeur de confortement de centralité

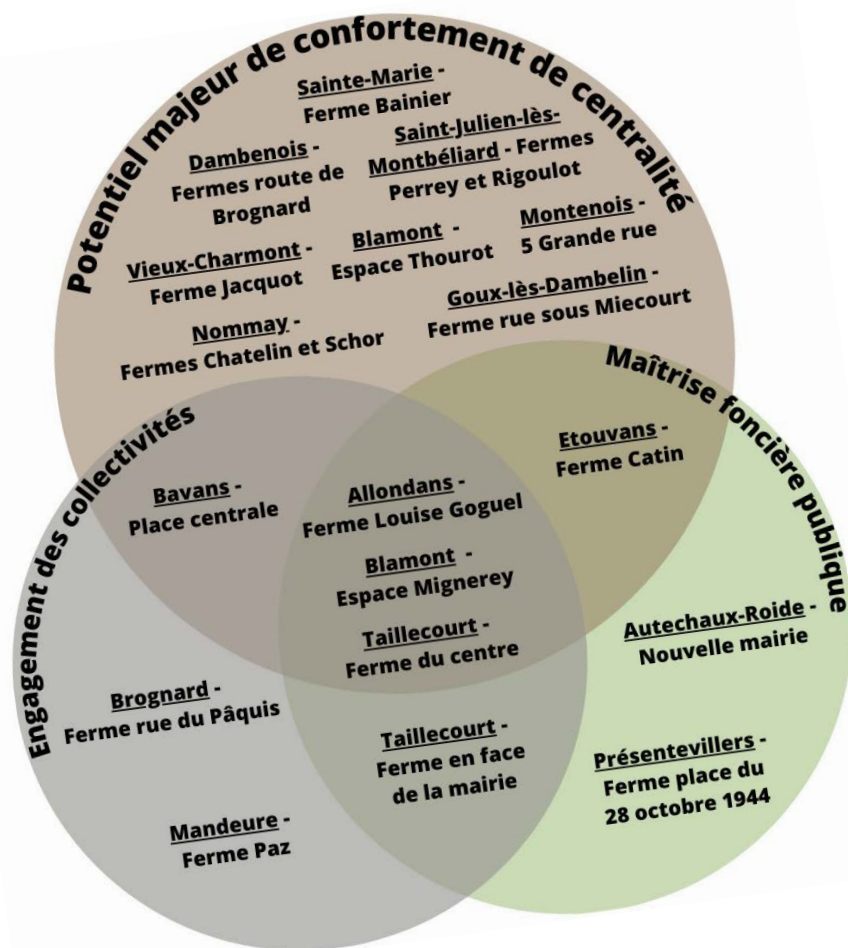
Les espaces qu'il conviendrait d'accompagner en priorité sont ceux qui, malgré un emplacement intéressant, pourraient être difficilement réinvestis par des acteurs privés (superficie trop importante, bâti trop dégradé ou non pertinent dans son implantation actuelle) ou pour lesquels les enjeux de densification et de confortement de centralité seraient trop importants pour les laisser échapper à l'intervention publique.

Un engagement pré-identifié des collectivités

Un autre facteur clef est l'implication des élus vers la reconquête. Un appel à manifestation d'intérêt a été transmis aux communes en septembre 2023. Il proposait un accompagnement à la définition d'un projet de reconquête et au montage d'un dossier de subventionnement au titre du Fonds Vert. Si cette subvention ne peut bénéficier à tous les projets, elle permet de repérer les collectivités volontaires et de les orienter par la suite vers d'autres leviers techniques ou financiers.

Une maîtrise foncière publique

Enfin, certaines fermes ont l'avantage d'être maîtrisées par la puissance publique en raison d'une volonté déjà établie de réinvestir ces espaces avec ou sans programme prédéfini, ou bien en raison d'une opportunité (legs à la commune ou autre). Ce facteur permet d'imaginer une reconquête à relativement court terme.



Président de l'ADU : **Philippe Gautier**
Directeur de publication : **Philippe Bozon**
Réalisation : **Frédéric Monin Guenot, Aymeric Godéré, Marie Vuillemey, Magali Stanojevic**
Cartographie, infographie : **ADU | Juin 2024**
CODE ISSN 1766-60-58

Agence de Développement et
d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés – BP98407
25208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

