

En 2020



devient



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SOMME

Contacts : Julie SEEGERS (Blezat)  
Edouard MOUGIN (Modaal)

**Etude en vue de construire  
une méthodologie d'inventaire  
des friches pouvant être  
restituées à l'activité agricole  
et forestière, dans la région  
des Hauts de France**

Synthèse Etude Fiches

Consultation COPIL - Juin 2020

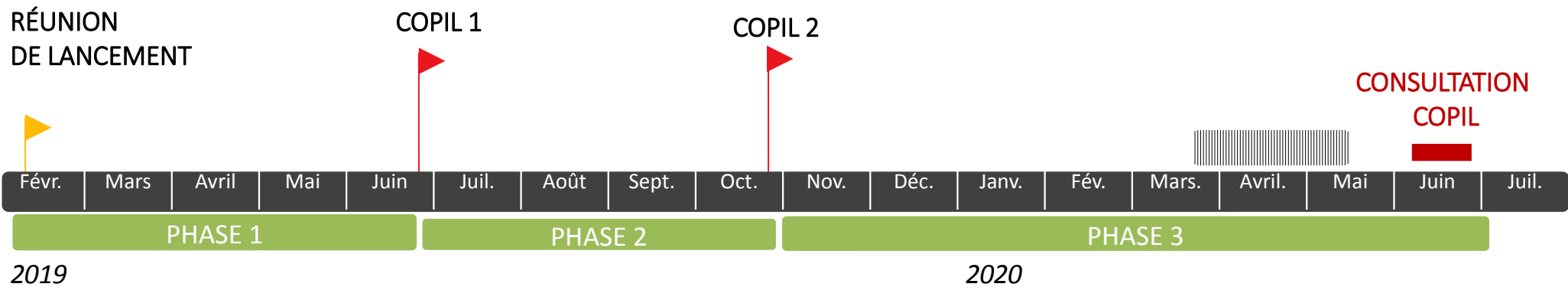
# Note préliminaire

*Le présent document constitue la synthèse de l'étude sur la construction d'une méthodologie d'inventaire des friches pour la reconquête agricole et forestière.*

*Il est le support de la consultation du COPIL, qui remplace la réunion de finalisation prévue initialement (Copil n°3).*

*En complément de ces éléments, les différents rapports et fiches des phases 1, 2 et 3 qui reprennent plus en détail les éléments de méthodologie et les résultats, sont également transmis.*

# Calendrier



# Plan de la présentation

---

(1)

**RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE**

(2)

**LES PRINCIPAUX RÉSULTATS: LES FRICHES ET LEURS POTENTIELS**

(3)

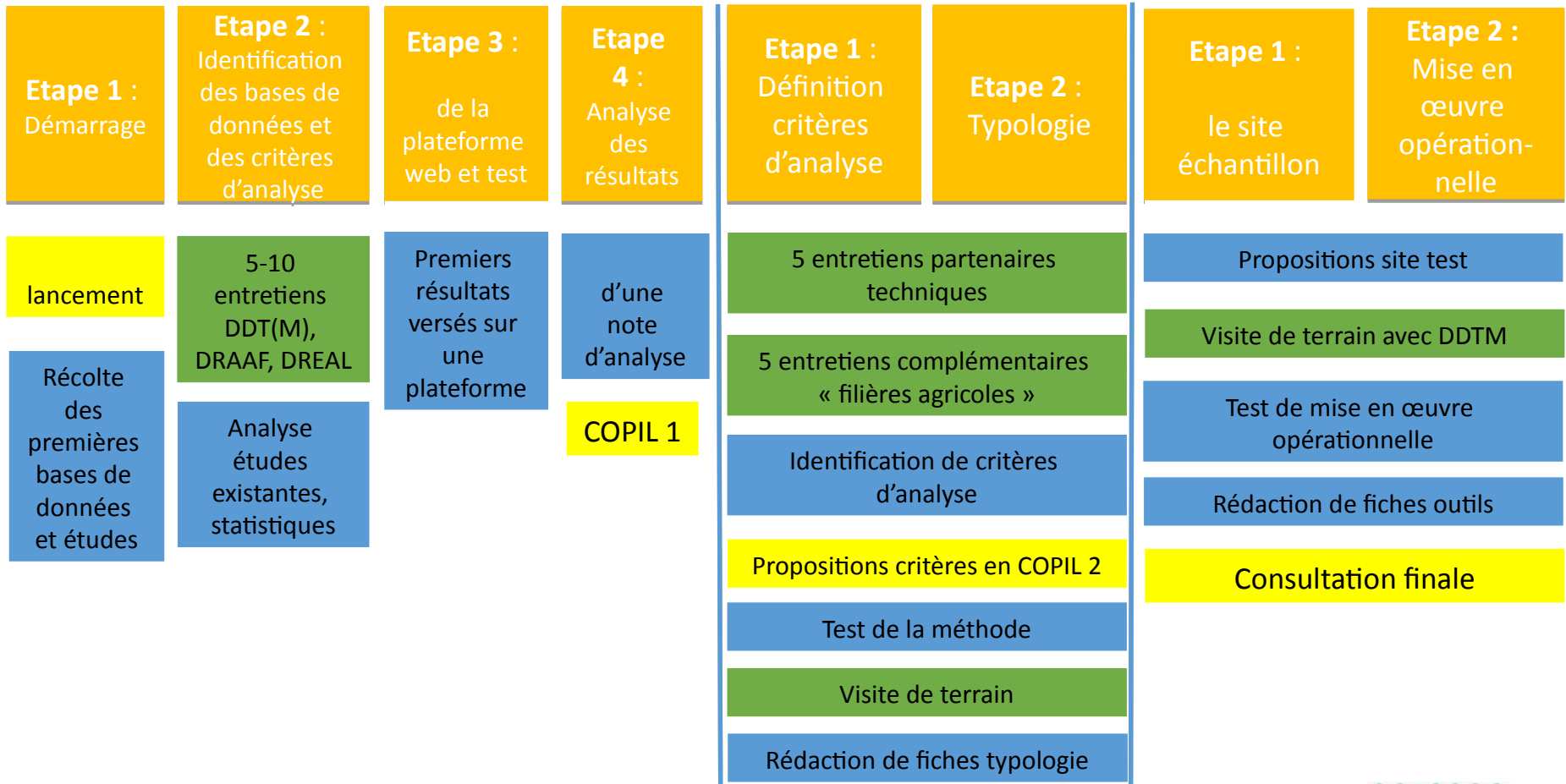
**QUELS OUTILS DE RECONQUÊTE**

# Méthodologie

**Phase 1 : Elaboration d'une méthodologie d'inventaire et de définition de typologies de friches**

**Phase 2 : Classification des différents espaces**

**Phase 3 : Mise en œuvre sur un territoire « test »**



# Méthodologie

Phase 1 : Elaboration d'une méthodologie d'inventaire et de définition de typologies de friches

Phase 2 : Classification des différents espaces

Phase 3 : Mise en œuvre sur un territoire « test »

Méthodologie pour l'identification de **l'ensemble des friches potentielles** : agri, activité, bâtis agricole, habitat

Méthodologie pour l'identification des **friches à potentiel** de reconquête agri ou sylviculture

Identification d'outils pour la reconquête des friches

**Test de la modélisation** sur le périmètre de la Somme

- Identification des friches
- Identification des friches à potentiel

Rapport phase 1

Rapport phase 2

**Rapport technique** pour le déploiement de la méthode du département de la Somme

Fiches méthodologiques par type de friche

Fiches par type de friches à potentiel

**Fiches outils** pour la reconquête

# Définition des friches

- L'analyse des inventaires a permis de faire remonter un certain nombre de définitions, et par extension des points communs entre les définitions.
- La mission souhaite analyser l'ensemble des friches possibles, cela nécessite une définition simple et universelle.

**Une friche est un territoire qui se définit par rapport à un **usage antérieur** d'activité, totalement ou partiellement **abandonné, dévalorisant** ainsi le site.**

3 critères d'identification des friches :

- **Une **occupation effective** de la destination du sol pendant plusieurs années**
- **Dont **l'activité humaine liée a nettement réduit** ou cessée depuis un certain temps**
- **Désormais dans un **état dégradé****

# Typologie des friches (phase 1)

Type de friche	Occupation antérieure
Agricole	Activités agricoles : cultures, pâturage, ...
Bâti agricole	Bâti pour l'activité agricole
Habitat	Logements individuels ou collectifs
Commerciale ou tertiaire	Activités commerciales, hôtelières, de services, ...
Équipement	Bâtiments de l'administration et équipements publics : écoles, équipements sportifs, hôpitaux, salles polyvalentes, ...
Industrielle ou artisanale	Activités industrielles ou artisanales
Militaire	Activités militaires (bureaux, terrains d'exercice, logements, bâtiments de stockage et de maintenance, ...)
Ferroviaire	Emprises ferroviaires (infrastructures, équipements, terrains, bâtiments, ...)
Portuaire et aéroportuaire	Emprises portuaires (infrastructures, équipements, terrains, bâtiments, ...) aéroports/aérodromes (aérogare, pistes, hangars, ...)

FRICHES D'ACTIVITÉ



# Typologie des friches (phase 1) – Friches agricoles

## IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES

Source : Identification satellitaire – Mode d'occupation du sol – THEIA

Classes : « Terres arables » / « Cultures permanentes » / « Prairies » / « Zones agricoles hétérogènes »

## RETRANCHEMENT DES PARCELLES DECLAREES A LA PAC

Source : Registre parcellaire graphique (RPG)

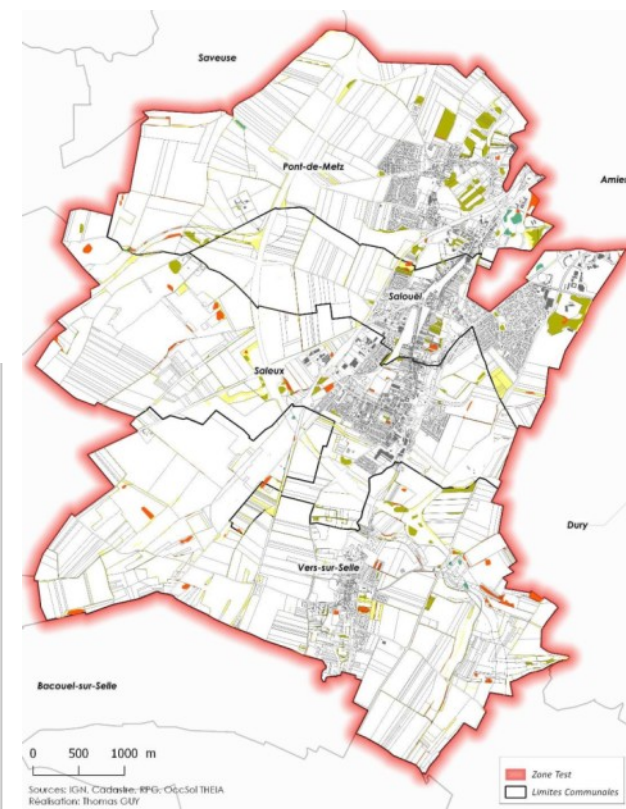
## NETTOYAGE DE LA COUCHE

Ecarter les résidus filaires – appliquer des tampons (<2,5m, 5m<sup>2</sup>)

Croisement THEIA / RPG – Zone test

### Nomenclature du Mos THEIA

	Culture d'été
	Culture d'hiver
	Prairies
	Vergers
	Forêts de feuillus
	Forêts de conifères
	Pelouses
	Landes ligneuses
	Urbain diffus
	Zones industrielles et commerciales
	Routes
	Vignes
	Urbain dense
	Surfaces minérales
	Plages et dunes
	Eau



# Typologie des friches (phase 1) – Bâti agricole

## IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS

Source : BD TOPO<sup>®</sup> IGN Polygones

Tous les bâtiments présentant le critère Industriel, agricole ou commercial, ainsi que les serres, les silos, et les moulins

## VACANCE

Source : Fichiers Fonciers DGFIP - 2 ans



# Typologie des friches à potentiel pour la reconquête (phase 2)

Une seconde typologie de friches a été définie. Elles segmentent les friches selon leur potentiel de reconquête ou reconversion. Certaines parcelles en friches peuvent se retrouver dans plusieurs de ces cas.

Des fiches résument les critères de définition de cette typologie → Fiches Fiches (phase 2)

## FRICHES NON POLLUEES

- Friches à sensibilité environnementale
- Friches à potentiel agricole
- Friches à potentiel forestier

## FRICHES POLLUEES

## FRICHES DONT LE BÂTI A UN POTENTIEL DE RECONQUÊTE POUR L'AGRICULTURE

Ces friches sont décrites selon leur contexte supposé d'apparition, des critères, des freins et leviers pour la reconquête.

- Critères d'identification des friches
- Critères d'évaluation complémentaire (non automatisé)



# Les dernières modifications

Au cours de la phase 3, et à la suite de la dernière réunion de COPIL des modifications ont été prises en compte.

- Identification des **bâtiments agricoles** en friche : via la BD Topo® et les fichiers fonciers
- **Prise en compte du potentiel de reconquête pour un usage agricole du sol, sur des terrains bâtis.** La démolition des bâtiments peut être envisagée.
- Modification méthodologique dans le cadre de l'utilisation des fichiers fonciers pour l'identification du bâti : Unité foncière / parcelle / tampon autour de bâti (buffer)



# Plan de la présentation

---

(1)

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE

(2)

**LES PRINCIPAUX RÉSULTATS: LES FRICHES ET LEURS POTENTIELS**

(3)

QUELS OUTILS DE RECONQUÊTE

***L'élaboration d'une méthodologie d'identification de l'ensemble des friches de manière semi-automatisée est une initiative pionnière.***

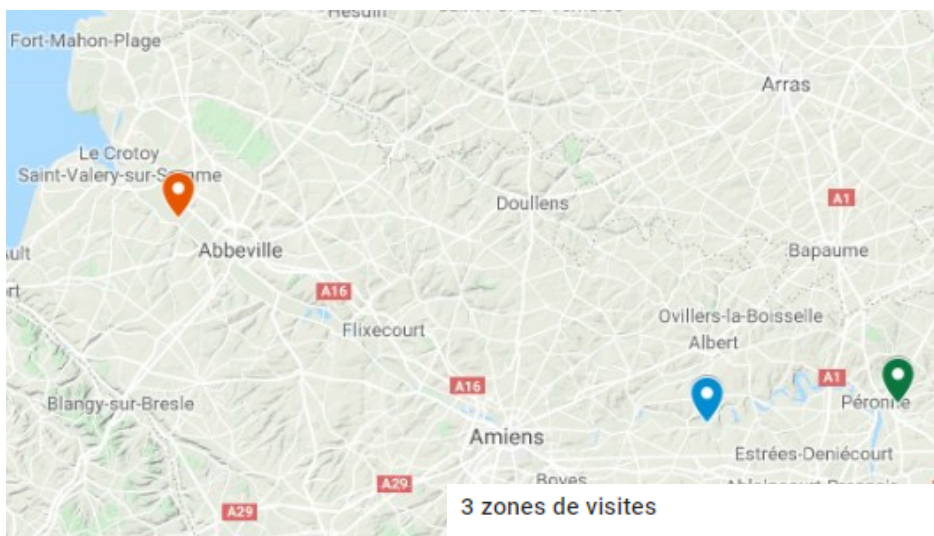
*De nombreuses limites techniques ont été rencontrées dont certaines persistent [détail ci-après].*

*L'inventaire des friches, d'après la méthodologie développée, a été réalisé dans le département de la Somme.*

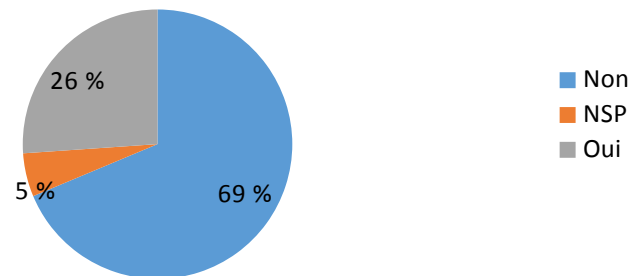
*Les résultats chiffrés sont donc à relativiser.*

*Les friches identifiées sont des friches potentielles qu'il ne faut pas considérer automatiquement comme effectives*

# 115 friches potentielles visitées sur 3 secteurs de la Somme-17 communes



- 3 zones de visites
- Visite - Pôle Picardie Maritime
  - Visite - Pôle Amiénois
  - Visite - Antenne territoriale - Santerre Haut...



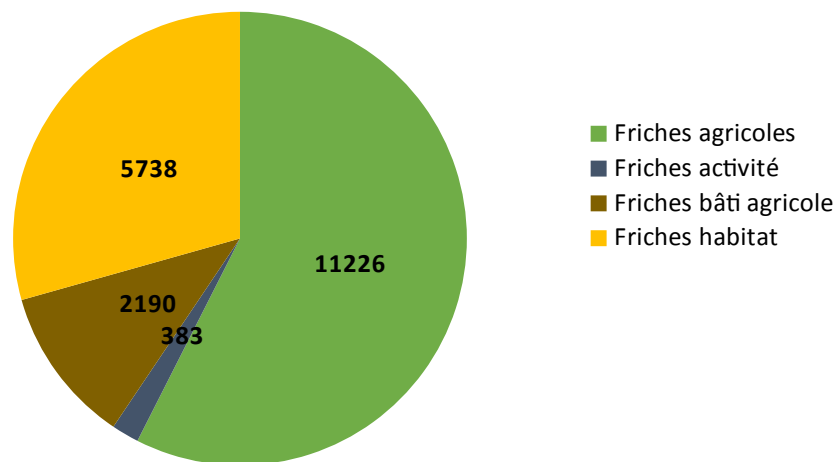
- Des améliorations apportées pour l'identification des **friches de bâti agricole et des friches d'habitat**
- **Friches agricoles :**
  - Le cas de parcelles en zone du conservatoire du littoral
  - **L'agriculture de loisir**, une occupation du sol délicate à isoler
  - **zone de dépôt** volontaire de gravats/déchets/ autre (éventuellement par les exploitants eux même).
  - **Vergers et surfaces agricoles exploitées** non déclarées au RPG
  - Des **espaces boisés en mutation** (plantation)

# L'identification des friches potentielles dans la Somme

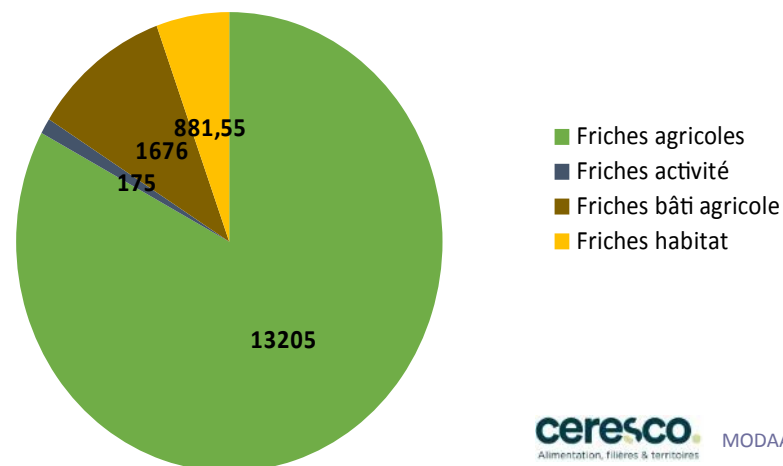
*Des résultats chiffrés à ne pas considérer en valeur, mais à questionner au regard des critères d'identification.*

FRICHES	Surface (ha)	Nombre de friches	Surface moyenne (ha)
<b>Total friches</b>	15938	19537	0,82
<b>Friches agricoles</b>	13205	11226	1,18
<b>Friches activité</b>	175	383	0,46 (4 600 m <sup>2</sup> )
<b>Friches bâti agricole</b>	1676	2190	0,77
<b>Friches habitat</b>	882	5738	0,15 (1 500 m <sup>2</sup> )

Répartition du **NOMBRE** de friches dans la Somme



Répartition des **SURFACES** (ha) en friches dans la Somme

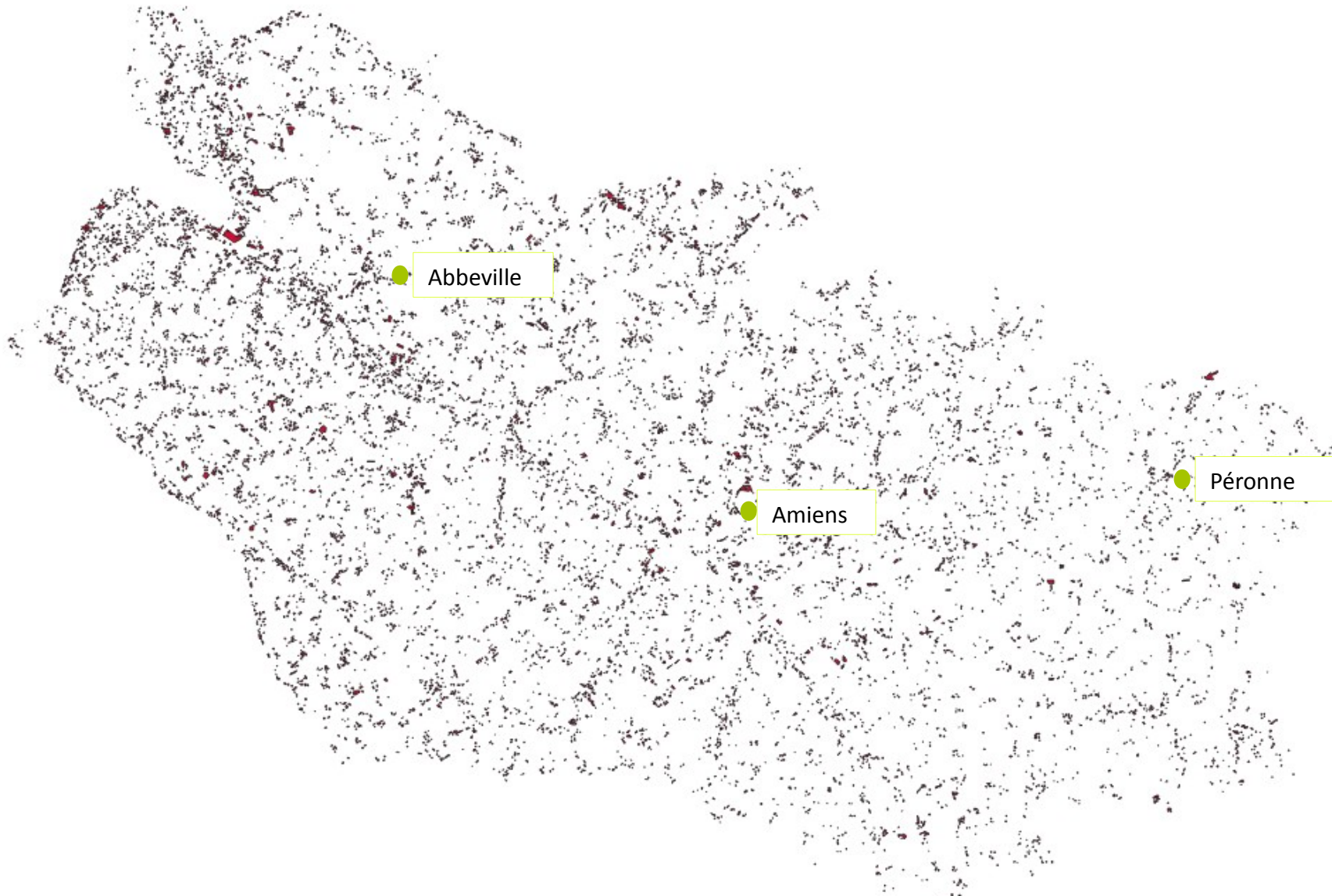


- Une très grande majorité de friches agricoles. Ces friches potentielles représentent environ 2-3 % de la SAU.
- De très nombreuses friches d'habitat (notamment maisons individuelles)

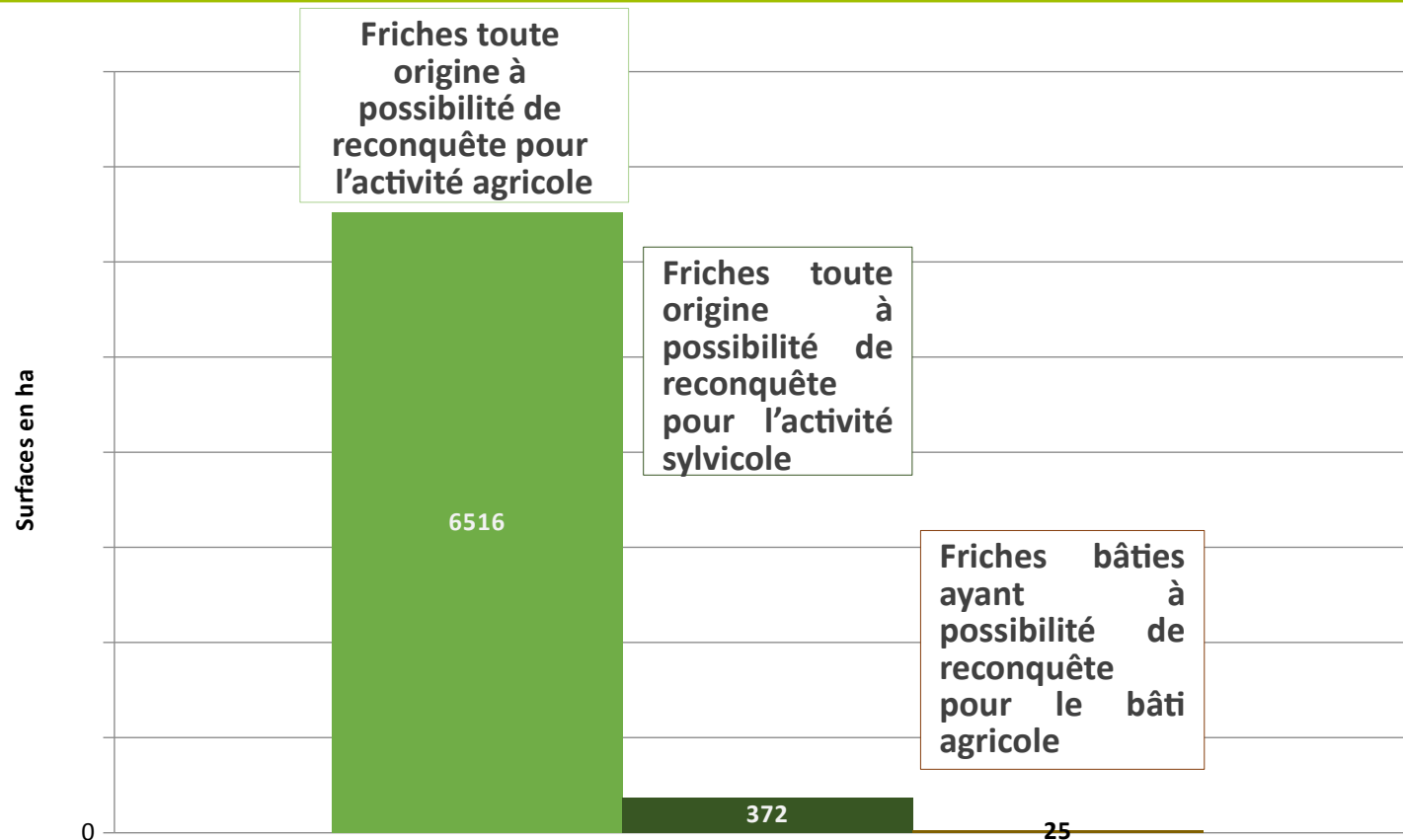


# L'identification des friches potentielles dans la Somme

*Des friches agricoles réparties de manière éparse dans le Département de la Somme*



# Les friches potentielles : vue d'ensemble




## DES CRITERES COMPLEMENTAIRES NON AUTOMATISABLES A COLLECTER A L'ECHELLE LOCALE

- Classement dans les documents d'urbanismes
- Qualité agronomique du sol / Etat de la végétation
- Pollution effective
- Etat et modularité des bâtiments : activité antérieure, présence de polluants dans les matériaux

# Les friches potentielles à possibilité de reconquête agricole

Les friches à fort potentiel agricole correspondent aux parcelles les plus adaptées à l'agriculture présente et à venir dans la Région Hauts-de-France.

Critères et seuils		Note	
<b>Surface</b> Aucune friche n'est exclue, mais les surfaces de plus grandes tailles sont favorisées	<1 ha	1	
	Entre 1 et 3 ha	2	
	>3 ha	3	
<b>Appartenance à un îlot agricole (si surface inférieure à 2 ha)</b>	Entité agricole contiguë et > 10 ha	3	
	Entité agricole contiguë et > 5 ha	2	
	Entité agricole contiguë et < 5 ha	1	
<b>Occupation agricole antérieure (20ans) – MOS 1992</b> Une occupation passée équivalente, traduit une forme de fonctionnalité du sol et de la parcelle.	Grandes cultures	3	
	Prairie	1	
	Maraichage/arboriculture	3	
	Carrière et site industriel	0	
<b>Pente</b> Une pente trop importante entraine des contrainte d'exploitation	<15%	1	
	>15%	0	
Si friche bâtie	<b>Surface bâtie</b> (en prenant en compte les surfaces d'accès, tampon 5m autour du bâti)	< 200 m <sup>2</sup>	-1
		< 1 000 m <sup>2</sup>	-2
		> 1 000 m <sup>2</sup>	-3
 <b>Pourcentage bâti</b> Système de notation – Les friches sont considérées à potentiel agricole à partir de 7 (inclu)		< 10%	-1
		Entre 10 et 20 %	-2
		> 20%	-3
		Maximum	10
		Terrain fort potentiel à partir de :	7
		Terrain potentiel moyen ou faible en dessous de :	7

# Les friches potentielles à possibilité de reconquête sylvicole

Potentiel sylvicole	
Note surface et ilot	6 (>4ha mais pas de forêt aux alentours)
Note ilot forestier contigüe	0
Occupation antérieure 9ans / 27ans	0 (prairie / terres arables, pas d'occupation forestière = 0)
Note surface bâtie	- 0
Note Pourcentage bâti	- 0
<b>Note Potentiel sylvicole</b>	<b>6</b>



**Note <7, pas de fort potentiel de reconquête pour la sylviculture**



*Vauchelles-lès-Quesnoy,  
a7989  
Surface friche : 6,3ha*

# Les friches potentielles à possibilité de reconquête agricole

Potentiel agricole	
Note surface	2 (entre 1 et 3ha)
Note agri ilot	3 (>10ha)
Occupation antérieure (92)	0 (forêt de feuillus)
Note pente	1 (<15%)
Note surface bâtie	- 0
Note Pourcentage bâti	- 0
<b>Note Potentiel agricole</b>	<b>7</b>



**Note  $\geq 7$ , fort potentiel de reconquête pour l'agriculture**

*Doullens,  
A8842  
Surface friche : 2,3ha*

# Les friches potentielles à possibilité de reconquête agricole

Potentiel agricole	
Note surface	1 (<1ha)
Note agri ilot	1 (<5ha)
Occupation antérieure (92)	0 (forêt et végétation arbustive)
Note pente	0 (>15%)
Note surface bâtie	- 0
Note Pourcentage bâti	- 0
<b>Note Potentiel agricole</b>	<b>2</b>



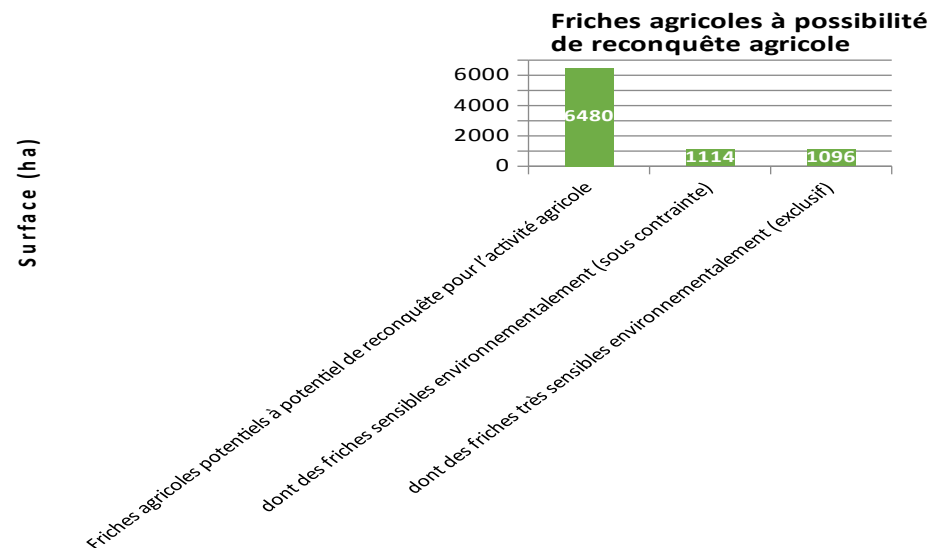
**Note <7, faible potentiel de reconquête pour l'agriculture**

*Doullens,  
A9047  
Surface friche : 0,95ha*

# Les friches potentielles pour la reconquête agricole

*Des résultats chiffrés à ne pas considérer en valeur, mais à questionner au regard des critères d'identification.*

FRICHES POTENTIELLES À POSSIBILITÉ DE RECONQUÊTE AGRICOLE	Surface totale (ha)	Nombre de friches	Surface moyenne par friches (ha)
Friches à possibilité de reconquête pour l'activité agricole	6 516	3 025	2,15
Friches agricoles à possibilité de reconquête pour l'activité agricole	6 480	3 013	2,15
• dont des friches sensibles environnementalement (sous contrainte)	1 114	486	2,29
• dont des friches très sensibles environnementalement (exclusif)	1 096	253	4,33



- **99%** des friches potentielles pour la reconquête agricole sont des **friches ayant déjà connu une activité agricole**.
- **17% sont sensibles** et pourront avoir un cadre d'utilisation agricole limité
- **17% sont très sensibles** et ne pourront probablement pas être utilisées pour l'agriculture, ou avec des limitations importantes
- Il reste un potentiel de **4270 ha de friches potentielles** sans enjeux environnementaux

# Friches à sensibilité environnementale

Les friches à forte sensibilité environnementale correspondent aux parcelles qui présentent un intérêt environnemental important à protéger.

2 types de friches	Nombre de friche	Surface
Friches sensibles environnementalement (sous contrainte)	3101	2886
Des friches très sensibles environnementalement (exclusif)	2004	2447



De l'ensemble des friches (surface)



De l'ensemble des friches (surface)

Une note de 10 équivaut à une protection environnementale très forte (exclusif), une note de 1 équivaut à une protection environnementale moindre, l'utilisation du sol est possible mais sous contraintes

Critère de sensibilité environnementale de la friche :

- Exclusif, la friche intersecte au moins un périmètre de protection environnementale avec des contraintes fortes,
- Sous contraintes, la friche intersecte un périmètre avec des contraintes moindres

Périmètre	Définition	Note
<b>Ramsar</b>	Ramsar	10 (exclusif)
<b>APB</b>	Arrêté de protection de biotope	10 (exclusif)
<b>RNN</b>	Réserves naturelles nationales	10 (exclusif)
<b>ZICO</b>	Zone importante pour la conservation des oiseaux	10 (exclusif)
<b>ZSC</b>	Zones spéciale de conservation + Sites d'importance communautaire	10 (exclusif)
<b>ZPS</b>	Zone de protection spéciale	10 (exclusif)
<b>CONSLIT</b>	Terrain du conservatoire des espaces du littoral	10 (exclusif)
<b>ZNIEFF1</b>	Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 1	1 (sous contrainte)
<b>RNR</b>	Réserves naturelles régionales	1 (sous contrainte)
<b>ZNIEFF2</b>	Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 2	1 (sous contrainte)
<b>CONSESPNAT</b>	Conservatoires des espaces naturels	1 (sous contrainte)
<b>CENPIC</b>	CENPIC	1 (sous contrainte)



# Les friches potentielles à possibilité de reconquête sylvicole

Les friches à possibilité de reconquête sylvicole correspondent aux parcelles, qui présentent un potentiel en terme économique et logistique permettant l'exploitation forestière.

## Surface

Potentiel à partir de 4 ha

Exemple 1 :

- Friche 0,8 ha

- Ilot à proximité : 5ha

Note : 2

Exemple 2 :

- Friche 3ha

- Ilot à proximité : 1 ha

Note 4

Critères de caractérisation du potentiel forestier			Note
<b>Surface et proximité avec un îlot forestier</b> (200m) Une surface seuil de 4ha englobant l'ensemble de l'îlot forestier est fixé comme minimale pour avoir une exploitation rentable et limiter les contraintes logistique.	<1 ha et proximité d'un îlot <3ha	0	
	<1 ha et proximité d'un îlot > 3ha	2	
	Entre 1 et 3 ha et proximité d'un îlot d'au moins 1 ha	4	
	Supérieure à 3 ha et proximité d'un îlot > 1ha	6	
<b>Occupation contigüe forestière</b> Un parcelle contigüe permet de faciliter l'exploitation forestière	Îlot forestier <b>contigu</b> d'au moins 1 ha	2	
<b>Occupation forestière antérieure (MOS Picardie)</b> Une occupation passée équivalente, traduit une forme de fonctionnalité du sol et de la parcelle.	>27 ans	1	
	>9 ans	2	
Si friche bâtie	<b>Surface bâtie</b> (en prenant en compte l'espace autour du bâti)	< 200 m <sup>2</sup>	-1
		< 1 000 m <sup>2</sup>	-2
		> 1 000 m <sup>2</sup>	-3
	<b>Pourcentage bâti</b>	< 10%	-1
		Entre 10 et 20 %	-2
		> 20 %	-3
	Maximum	10	
	Terrain fort potentiel à partir de	7	
	Terrain potentiel moyen ou faible	7	

# Les friches potentielles à possibilité de reconquête sylvicole

Potentiel sylvicole	
Note surface et ilot	6 (>4ha mais pas de forêt aux alentours)
Note ilot forestier contigüe	0
Occupation antérieure 9ans / 27ans	0 (prairie / terres arables, pas d'occupation forestière = 0)
Note surface bâtie	- 0
Note Pourcentage bâti	- 0
<b>Note Potentiel sylvicole</b>	<b>6</b>



**Note <7, pas de fort potentiel de reconquête pour la sylviculture**



*Vauchelles-lès-Quesnoy,  
a7989  
Surface friche : 6,3ha*

# Friches potentielles à possibilité de reconquête sylvicole



- Gouy*  
*A8502*  
*Surface : 3ha*
- *Potentiel agri : 6*
  - *Potentiel sylvicole : 7*
  - *Sensibilité environnementale : sous contrainte – ZNIEFF 1&2*

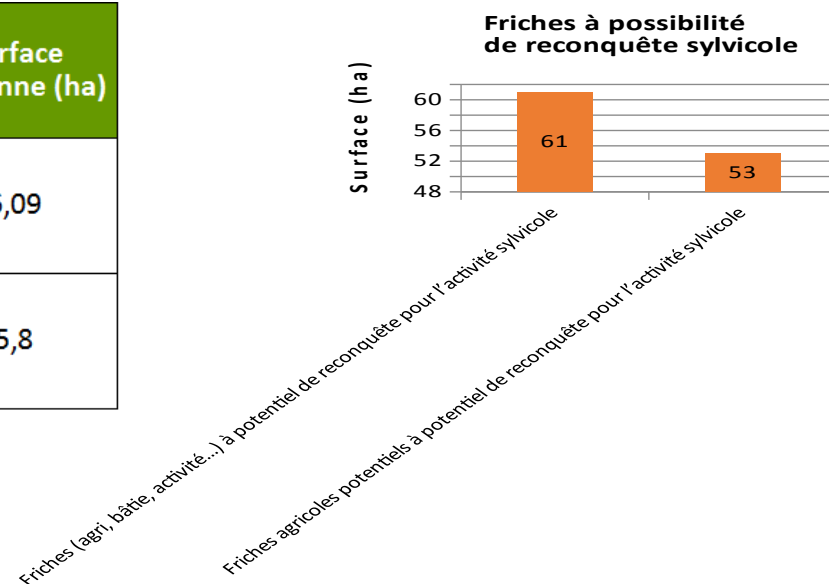


- Sud ouest d'Abbeville*  
*A8002*  
*Surface : 10ha*
- *Potentiel agri : 7*
  - *Potentiel sylvicole : 7*
  - *Sensibilité environnementale - exclusif : Ramsar, ZNIEFF 2*

# Friches potentielles à possibilité de reconquête sylvicole

Des résultats chiffrés à ne pas considérer en valeur, mais à questionner au regard des critères d'identification.

FRICHES POTENTIELLES À POSSIBILITÉ DE RECONQUÊTE SYLVICOLE	Surface (ha)	Nombre de friches	Surface moyenne (ha)
Friches à possibilité de reconquête pour l'activité sylvicole	372	61	6,09
Friches agricoles à possibilité de reconquête pour l'activité sylvicole	308	53	5,8



- **372 ha à potentiel** pour la sylviculture sur le département  
Soit **0,7%** des surfaces forestières actuelles dans la Somme – *source Inventaire forestier national – 2014*
- **39% sont sensibles et 25% sont très sensibles** d'un point de vue environnemental.
- **83%** des friches à potentiel pour la reconquête sylvicole sont des **friches agricoles**.

# Friches potentielles pouvant être réutilisées pour le bâti agricole

Certaines friches bâties présentent un potentiel pour l'utilisation en agriculture pour le stockage de matériel voire d'animaux ou de denrée (aliments, récolte).

Critères de caractérisation du potentiel "bâtiments agricoles"		Note
<b>Distance à la tâche urbaine</b> <i>Nuisances et fonctionnalités (circulation)</i>	>500m	3
	>200m	1
	<200m	0
<b>Hauteur du bâti</b> <i>Fonctionnalité du bâtiment (engin, stockage)</i>	Supérieur à 4,5m	1
	Inférieur à 4,5 m	0
<b>Nombre d'étages</b> <i>Fonctionnalité – un bâtiment de plain pied sera plus propice au stockage et plus modulable</i>	Bâtiment de plain-pied	1
	Bâtiment à étages	0
<b>Critère accessibilité</b>	Accessible par route existante	1
	Pas d'accès existant	0
	Maximum	6
	Bâtiment à fort potentiel à partir de	3

# Friches potentielles pouvant être réutilisées pour le bâti agricole

Potentiel bâti	
Note hauteur bâti	0 (3,6m)
Note étage	NR
Note tâche urbaine	3 (>500m)
Note accès	1
<b>Note bâti</b>	<b>4</b>

*a5242*  
Surface : 6,9ha



Potentiel bâti	
note hauteur bâti	1 (5,8)
Note étage	NR
Note tâche urbaine	0 (<200m)
Note accès	1
<b>Note bâti</b>	<b>2</b>

*b5919*  
Surface : 0,9ha



Potentiel faible

# Friches potentielles pouvant être réutilisées pour le bâti agricole

*Des résultats chiffrés à ne pas considérer en valeur, mais à questionner au regard des critères d'identification.*

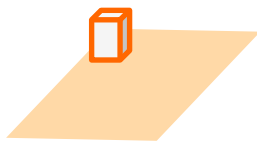
FRICHES A POTENTIEL BÂTI AGRICOLE	Surfaces bâties (m2)	Nombre de friches
Friches bâties (bâti agri, habitat, activité, agricole)	5 729 302	10126
Friches bâties à potentiel pour un usage agricole	246 821	335
Friches bâties agricole à potentiel pour un usage agricole		131

- **3%** des friches bâties ont un potentiel pour la reconquête agricole
- Des résultats à relativiser :
  - Seulement quelques critères automatisables
  - Coûts de modification, mise aux normes ou démolition d'un bâtiment très élevés

# Réhabilitation d'une friche bâtie – coûts induits

Les coûts et la faisabilité d'une réhabilitation d'une friche bâtie dépendent de plusieurs paramètres :

- Typologie du bâti : bâtis légers et/ou bâtis lourds
- Pollution des sols : suspectée ou avérée (vigilance sur le degré de confiance)
- Présence d'amiante : suspectée ou avérée (vigilance sur le degré de confiance)



## Friche « simple »

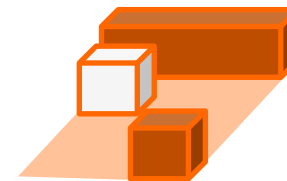
- Bâti léger à démolir et/ou surface enrobée
  - Pas de pollution suspectée des sols

Cout à prendre en compte\* :

Démolition **bâti léger** : 50€/m<sup>2</sup> surface de plancher (SDP) des constructions

Risque d'amiante sur bâti léger : 60€/m<sup>2</sup> surface de plancher (SDP) des constructions

Dépollution minimale : Ferme photovoltaïque



## Friche « complexe »

- Multiplicité des bâtiments dont bâti lourds
- Pollution suspectée ou avérée des sols
- Présence suspectée ou avérée d'amiante

Cout à prendre en compte\*

Dépollution pour accueil du public

Démolition **bâti lourd** : 80€/m<sup>2</sup> SDP

Amiante sur bâti lourd : 200€/m<sup>2</sup> SDP

Complexité moindre –  
peu d'incertitudes

Complexité accrue – grandes  
incertitudes

\*Ces ratios sont informatifs. Ils sont à adapter selon l'état du bâti et les connaissances du site.



# Réhabilitation d'une friche bâtie – coûts induits

Ces tableaux de coûts sont donnés à titre indicatif. Les coûts liés à la réhabilitation d'une friche vont varier selon différents facteurs :

- Localisation,
- Etat du site,
- Historique du site,
- Type de matériaux utilisés,
- Réglementation

L'évaluation de coût de dépollution d'un site est un exercice complexe et risqué sans connaissance particulière du site.

Ratio (€/m <sup>2</sup> surface de plancher)		
	Bâti léger	Bâti lourd
Démolition	50	80
Désamiantage	60	200

Ratio		
	Minimale	Maximale (pour accueil de public)
Dépollution	Quelques centaines d'euros par tonne de terre	Jusqu'à des milliers d'euros
dépend des matériaux utilisés, du sol, des techniques utilisées (in situ, ex situ, enfouissement, ...), de la connaissance de l'historique du site, ...		

# Réhabilitation d'une friche bâtie – coûts induits

Exemple de démolition d'un bâtiment léger d'1 niveau pour la reconquête du sol pour un usage agricole

Ratio (€/ha)			
	Coût de démolition min	Chiffre d'affaire créé par l'activité agricole/an	Valeur ajoutée créée par l'activité agricole/an
RÉUTILISATION GRANDES CULTURES	500 000 €	1000 €	300 €
RÉUTILISATION MARAÎCHAGE	500 000 €	30 – 60 000 €	12 000 – 25 000€

*Temps retour sur investissement*

+ 1000 ans  
20 ans



**Coût de démolition, 30 000€ par friche bâtie** (hypothèse bâti léger) pour une surface moyenne

# Exemples de réhabilitation de friches



Friche Maréchal à Rosières en Santerre :  
Bâtis lourds : bureaux et industriels pour 4450m<sup>2</sup> SDP  
**Dépollution** : 120€/m<sup>2</sup>  
**Démolition** : 70€/m<sup>2</sup> SDP

# Friches polluées

Les friches polluées constituent un cas particulier. Identifier la pollution des sols à l'échelle départementale est un exercice délicat. Néanmoins, une suspicion de pollution des sols peut être déterminée.

Critères de caractérisation des friches polluées	
Présence d'un site BASOL à proximité d'une friche, soit dans un rayon de 200m	Suspicion de pollution

*\*BASOL : sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.*

# Plan de la présentation

---

(1)

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE

(2)

**LES PRINCIPAUX RÉSULTATS: LES FRICHES ET LEURS POTENTIELS**

*Illustration – visites de friches : 5 exemples*

(3)

QUELS OUTILS DE RECONQUÊTE

# 1) Friche agricole potentielle (Péronne)



	Surface (ha)	Commune	Note potentiel agri	Note potentiel sylvi
<b>a3479</b>	2,6	Peronne	10	8

- Ancien dépôt de déchet communal. Trace de déchet sauvage
- La reconquête pour l'agriculture nécessiterait le traitement de potentielles pollutions. Le sol étant principalement constitué de gravats.



## 2) Friche agricole potentielle (Péronne)



	Surface (ha)	Commune	Note potentiel agri	Note potentiel sylvi
<b>a4241</b>	1,3	Peronne	10	4

- Zone de dépôt des gravats encore utilisée, alternée d'espaces exploités en agriculture.
- La reconquête pour l'agriculture nécessiterait le traitement de potentielles pollutions. Le sol étant principalement constitué de gravats.



### 3) Friche agricole potentielle (Péronne)



	Surface (ha)	Commune	Note potentiel agri	Note potentiel sylvi
<b>a3888</b>	0,6	Peronne	6	0



- Prairie, a priori agriculture non professionnelle.
- Situation à proximité des habitations
- En partie noté N au PLU et AU



## 4) Friche d'activité potentielle (Péronne)



	Surface (ha)	Commune	Note potentiel agri	Note potentiel sylvi
<b>e336</b>	0,5	Peronne	-2	-6



- Locaux commerciaux effectivement en friche
- Locaux en ville, non valorisables pour l'activité agricole, à l'exception d'une activité commerciale

## 5) Friche d'habitat potentielle (Cartigny)



	Surface (ha)	Commune	Note potentiel agri	Note potentiel sylvi
<b>h2046</b>	0,06	Cartigny	0	-4



- Pas de potentiel de reconquête pour l'agricole
- Pourrait relever de la procédure des biens vacants et sans maître ?

# Plan de la présentation

---

(1)

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE

(2)

**LES PRINCIPAUX RÉSULTATS: LES FRICHES ET LEURS POTENTIELS**

*Que peut-on conclure ?*

(3)

QUELS OUTILS DE RECONQUÊTE

## EN RESUME

### ☐ UNE METHODE QUI CONNAIT DES LIMITES...

Les fortes incertitudes sur les résultats s'expliquent notamment par des limites méthodologiques telles que :

- Incomplétude des données RPG liées au périmètre d'éligibilité à la PAC (maraîchage...)
- Représentation des données :
  - Surdimensionnement du foncier en friche dû à la représentation par unité foncière
  - Tampon géomatique réalisé sur les plus grandes friches : arbitrage subjectif
- Utilisation des fichiers fonciers qui sont amenés à évoluer
- Cas particulier propre au territoire : hutte de chasse  
⇒ Approfondissement de la méthode

### ☐ ...MAIS DES RESULTATS ENCOURAGEANTS...

- Des critères de potentiel de reconquête fiables qui pourront être complétés par une analyse in situ
- La très grande majorité des friches effectives a été identifiée
- Méthode d'identification des **friches d'activité et friches d'habitat** satisfaisante
- Des possibilité d'actualisation et de complétude qui restent possibles

# EN RESUME

## ❑ ...QUI ONT PERMIS DE CONCLURE

- **Peu de friches dans la Somme**
- **Une répartition éparse**, légèrement plus marquée dans les zones littorales / marais (Ex. Abbeville)
- Des friches à **potentiel de reconquête** très majoritairement agricoles
- Les zones à forte **sensibilité environnementale** représentent une part très importante des friches
- Des situations particulières identifiées localement : activité de stockage, importance de l'agriculture de loisir

## ❑ UN TRAVAIL LOCALEMENT INDISPENSABLE

- **Vérification de l'état effectif** de la friche présumée

Des critères complémentaires :

- Classement dans les documents d'urbanisme
- Qualité agronomique du sol / Etat de la végétation
- Pollution effective
- Etat et modularité des bâtiments : activité antérieure
- Coût de dépollution / déconstruction des bâtiments



# Plan de la présentation

---

(1)

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE

(2)

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS: LES FRICHES ET LEURS POTENTIELS

(3)

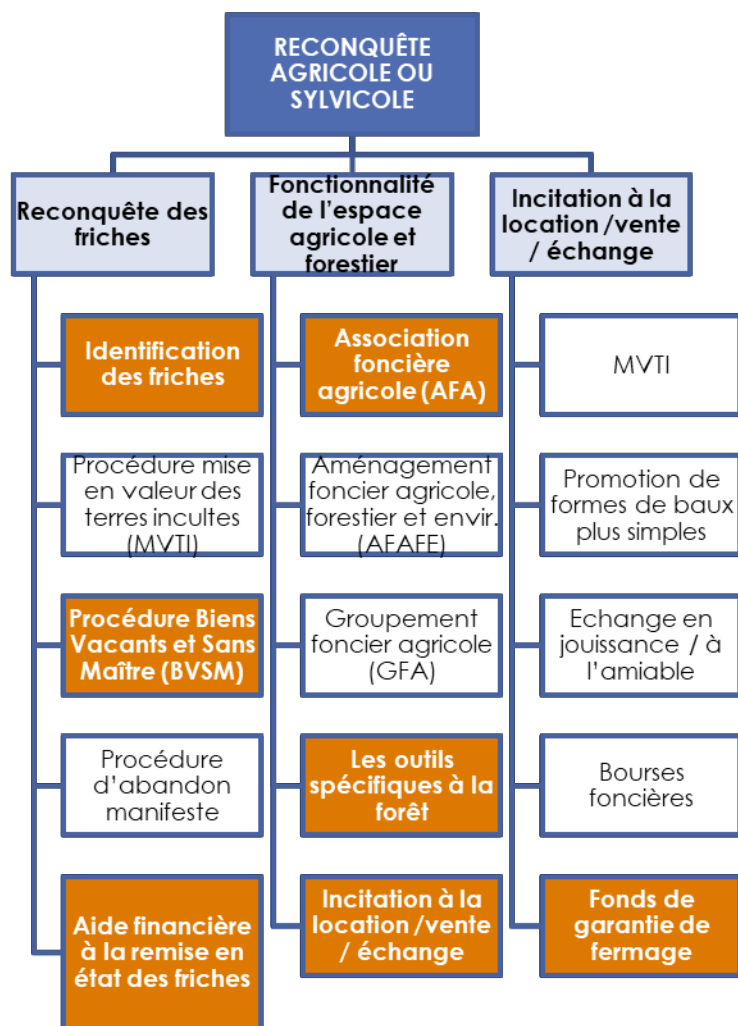
**QUELS OUTILS DE RECONQUÊTE**

# ETAPES POUR LA RECONQUÊTE DES FRICHES À POTENTIEL AGRICOLE OU SYLVICOLE

## OUTILS



# Des outils de la reconquête agricole ou sylvicole





## Quelques outils

### PROCÉDURE BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE - Commune

- Procédure qui permet à une commune d'intégrer dans son patrimoine privé des parcelles abandonnées.
- Dans les Hauts-de-France, a priori seules quelques friches seront concernées (friches anciennes agricoles, friches d'habitat). Cette **procédure relativement facile à mettre en place** est pertinente dans le cadre de la reconquête des friches.

### ASSOCIATION FONCIERE AGRICOLE AUTORISEE (AFA)

L'AFA est un **outil de gestion mutualisée du foncier** entre plusieurs propriétaires permettant la définition et la mise en œuvre d'actions concertées de **mise en valeur agricole, pastorale ou forestière** ou contribuant au développement rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques dans leur périmètre.

→ **Adaptée dans le cas où il y a une concentration de friches relativement importante**

*Exemple – Montpellier Métropole* : Dans le cadre de la politique agro-écologique et alimentaire de la métropole, la création de deux AFA est soutenue (étude d'opportunité). Elle a pour ambition la reconquête de terres inexploitées.

## Quelques outils

### AIDE FINANCIÈRE À LA REMISE EN ÉTAT DES FRICHES - l'exemple de Nantes Métropole

La reconquête des friches de la métropole nantaise: identification, aide financière à la remise en culture, installation agricole.

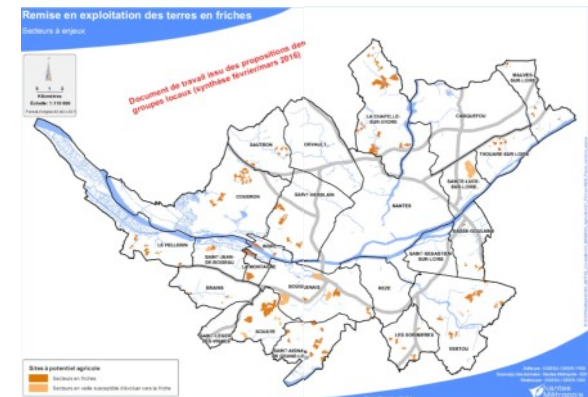
- Phase 1: **Diagnostic** participatif de localisation/caractérisation des friches (état des lieux par parcelle, perspectives d'intervention, enjeux à l'échelle de l'agglomération) de 2008 à 2009 puis le travail a été actualisé en 2014

**155 sites identifiés : surface totale 1 500 à 2000 ha**

- Phase 2 (2010): **Co-construction du programme** d'interventions prioritaires, partenariats...)

- Phase 3: **Mise en œuvre des actions** de puis 2011 (séminaire de lancement, programmation...)

- **aides au défrichement notamment**



## Quelques outils

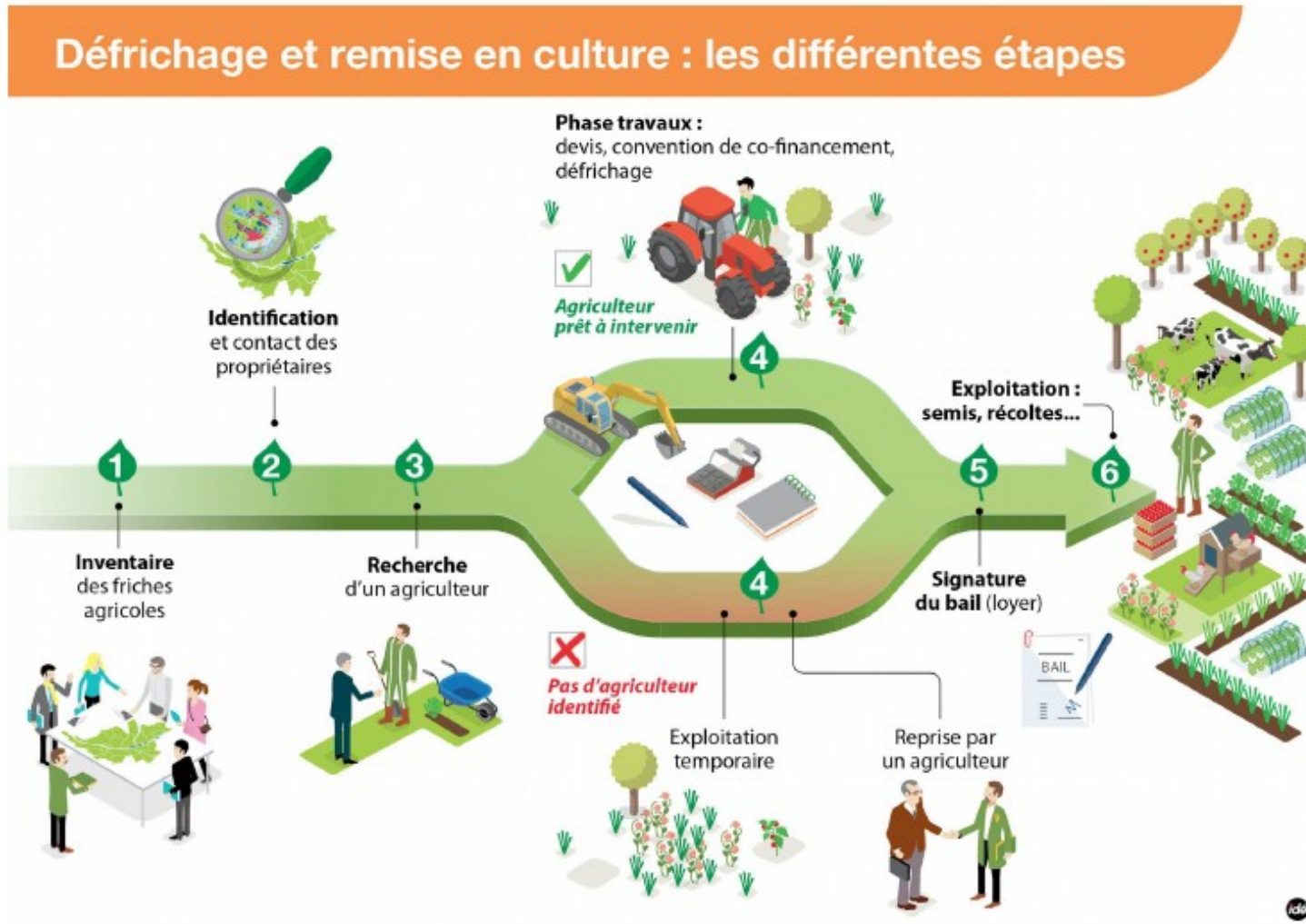
### AIDE FINANCIÈRE À LA REMISE EN ÉTAT DES FRICHES - l'exemple de Nantes Métropole

Une soutien aux investissements pour le **défrichage (jusqu'à 80% des 1500€/ha)** et **pour l'installation (jusqu'à 14 000€ par projet)** est pris en charge

Entre 2009 et 2015, **19 installations de nouvelles exploitations ont eu lieu** et 9 sont en cours ou à l'étude sur les sites défrichés



# Quelques outils



## FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a introduit dans le code rural les études préalables agricoles à tout projet susceptibles de générer des conséquences négatives pour l'agriculture, ainsi que l'obligation d'éviter/réduire voire de compenser ces impacts.

L'étude préalable agricole permet :

- D'étudier des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire
- D'identifier des mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet
- D'identifier des **mesures de compensation agricole collective** envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné. Dans l'absence de projet à compenser immédiatement les montants de la compensation peuvent être consignés à la Caisse des dépôts et Consignations

## Quelques outils

### FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE – L'exemple de la Provence verte (83)

La reconquête des friches au cœur de la politique foncière : identification des friches, statut foncier, soutien à la reconquête, compensation agricole collective et planification.

- Recensement de toutes les friches avec les agriculteurs
- Courrier à tous les propriétaires pour connaître leurs intentions de vente/location
- Des aides à la remise en état du Département
- Un soutien nécessaire de la planification, pour limiter la spéculation

Ainsi le **projet de création d'un fonds de compensation** à l'échelle du SCoT est prévu afin de gérer collectivement les fonds issus de la **compensation agricole collective** et de répondre à l'exigence prévue dans le SCoT.

# Quelques outils

## FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE – L'exemple de la Provence verte (83)

Les types de projets pouvant faire l'objet d'un financement du fonds de compensation pourraient être :

- **Réhabilitation de friches à destination du privé ou du public**
- Aménagement foncier et échanges multilatéraux
- Défrichement des espaces boisés
- **Travaux connexes liés à ces aménagement** fonciers et ou réhabilitations de friches

## Quelques outils

### INCITATION, CONTRACTUALISATION ENVIRONNEMENTALE

Afin d'adapter les pratiques en fonction de la sensibilité environnementale des espaces concernés des mesures incitatives existent :

#### MESURE AGRO ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE (MAEC) / PAEC

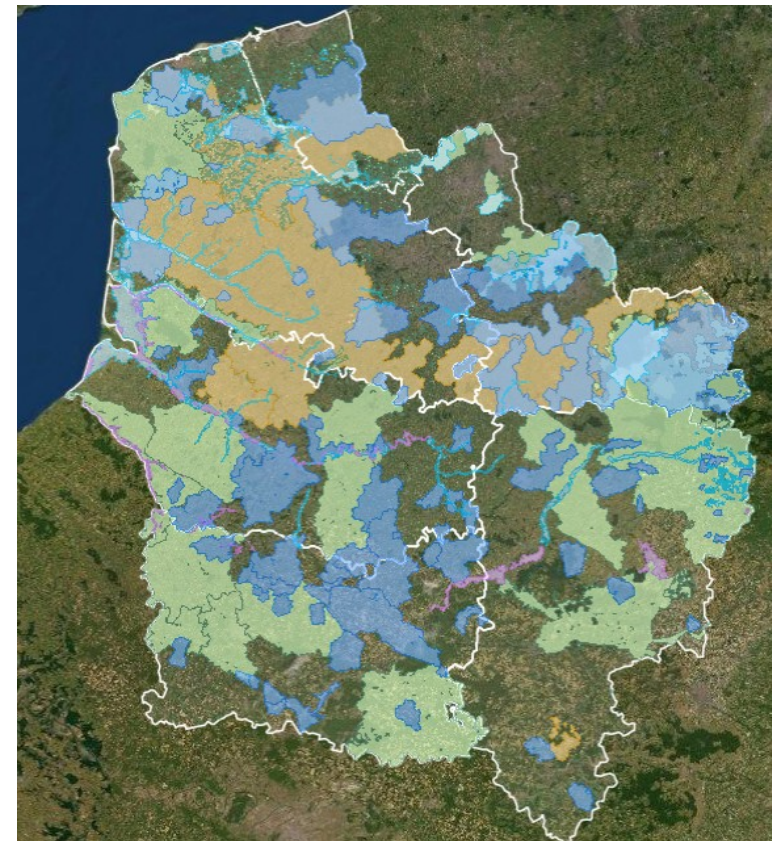
Rémunération de services environnementaux.

#### BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL (BRE)

Permettre au propriétaire **d'orienter des pratiques agricoles environnementales** sur ses terres et pour garantir à l'exploitant son statut en lui apportant une **contrepartie financière** par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences.

#### OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

Possibilité d'un propriétaire d'établir un **contrat d'obligation sur ses terres** pour le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.



**Carte zonage PAEC – Hauts de France**

<https://sig.hautsdefrance.fr/ext/MAEC/?config=apps/maec.xml#>



# Compétences de quelques acteurs pour la reconquête des friches

## **Le Département**

- Définition d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEANP)
- Mise en valeur des terres incultes (MVTI)
- Echange à l'amiable et échanges et cessions d'immeubles ruraux (ECIR)
- Aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE)
- Actions agricoles par convention avec la Région et en complément de celle-ci

## **La Région**

- Politique foncière
- Elaboration du SRDEII, du SRADDET et du Schéma régional biomasse

## **Les Etablissements publics foncier (EPF)**

- Ingénierie foncière et conseils aux collectivités
- Intervention pour le financement de projet de restructuration ou d'aménagement

## **Les communes et EPCI**

- Elaboration d'un plan local d'urbanisme (intercommunaux)
- Acquisition de foncier
- Procédure de biens vacants et sans maître (BVSM)

## **La SAFER**

- Veille foncière sous convention avec une collectivité
- Droit de préemption pour les zones A et N
- Gestion de conventions de mise à disposition (CMD)

## **La Chambre d'agriculture**

- Diagnostic des friches à l'échelle d'une commune [prestation disponible à l'échelle de la région]
- Accompagnement des projets agricoles de reconquête

# Quels leviers pour les DDT(M) ?

- ❑ Proposer ces "**friches potentielles**" aux **opérateurs soumis à compensation agricole** pour inciter à la revalorisation des friches
- ❑ **Présenter les résultats des friches potentielles aux EPCI** ; leur proposer de recenser les "**vraies friches**" qui pourraient faire l'objet de financement à la remise en état via la compensation agricole
- ❑ Présenter aux EPCI et communes les **outils à leur disposition**, et notamment PLU, BVSM, animation foncière, AFA (sur des secteurs fortement impactés)
- ❑ Suivre les évolutions que proposera la **nouvelle loi foncière** en matière de fermage notamment
- ❑ Pousser au maintien d'un dispositif incitatif à la location dans la future PAC (exemple de la Région Normandie)

Merci de votre lecture

