

> Editorial



Madame, Monsieur,
Chers adhérents,

Vous le savez, depuis plusieurs années, les questions liées à la sobriété foncière et notamment l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 nous invitent à limiter l'extension de nos communes afin de préserver les espaces naturels et les terres agricoles. Indéniablement, ce nouveau cadre réglementaire nous invite à penser différemment l'évolution de nos territoires.

Requalifier les friches constitue un des leviers pour se développer sans s'étendre. La revitalisation des centres-bourgs, la préservation du patrimoine architectural et la valorisation de la mémoire d'un lieu sont autant d'enjeux qui méritent de s'engager dans ces projets parfois complexes.

De nombreux élus ont déjà transformé ces espaces délaissés pour améliorer le cadre de vie de leurs concitoyens. Des logements, des commerces, des équipements ou des espaces publics ont ainsi pu être réalisés au sein de bâtiments patrimoniaux tout en répondant aux besoins contemporains des habitants.

Aussi, le CAUE de la Somme a souhaité valoriser ces réalisations inspirantes à travers cette publication consacrée à la requalification de friches bâtementaires situées à moins de deux heures d'Amiens.

Une fois encore, les témoignages d'acteurs engagés dans cette publication nous invitent à appréhender les friches comme des opportunités de développement.

Très bonne lecture à toutes et tous.

Isabelle de Waziers,
Présidente du CAUE de la Somme

LES FRICHES *Des opportunités à saisir, requalifier sans effacer !*

ARCHITECTURE ET URBANISME

Ce Trait d'Union s'inscrit dans la continuité du Trait d'Union n°21 consacré au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ou du hors-série de septembre 2023 intitulé « Architecture et patrimoine, atouts pour la revitalisation culturelle ! ».

Les effets de plus en plus visibles du dérèglement climatique nous invitent à repenser la manière d'aménager nos communes afin d'en atténuer les impacts et de s'y adapter. Transformer les friches constitue un levier pour répondre à ce défi à travers notamment la diminution des émissions de gaz à effet de serre par le réemploi du bâti existant.

Témoins d'une économie passée, ces lieux délaissés accueillent le plus souvent un patrimoine architectural de grande qualité, à proximité d'axes de transport routiers, ferroviaires ou fluviaux. Leur situation au sein des bourgs est par ailleurs stratégique pour contribuer à leur revitalisation. Dans la Somme, héritière d'une histoire industrielle forte, ces espaces sont nombreux et constituent aujourd'hui un potentiel important.

Ce Trait d'Union vous propose ainsi de découvrir comment la requalification des friches peut devenir le support de stratégies territoriales et un levier important d'amélioration du cadre de vie, au-delà de la seule ressource foncière qu'elles constituent.

Cette publication présente les caractéristiques des friches dans le département ainsi que plusieurs projets de transformation d'espaces abandonnés dans la Somme et à proximité.



Friche PIC Industrie, Airaines (80)

Sommaire

p 1 Editorial

p 2/3 Les friches, hier,
aujourd'hui et demain

p 4/11 Des exemples à moins de
deux heures d'Amiens

p 12 Un acteur essentiel : l'EPF
L'Info du Centre de ressources

TÉMOINS DES MUTATIONS ÉCONOMIQUES ET TERRITORIALES

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR L'INDUSTRIE

Au XIX^e siècle, la révolution industrielle transforme les territoires. Dans la Somme, les industries textiles et sucrières se développent initialement en lien avec l'agriculture locale : betteraves, lin, chanvre... Pour alimenter ces usines, **le réseau de transport** se renforce : chemin de fer, canal de la Somme et voies carrossables. Certains industriels, comme Saint-Frères, développent une politique paternaliste en construisant des **logements pour les ouvriers, des coopératives, des maternités ou des crèches**. Cette période a profondément marqué les paysages que nous connaissons aujourd'hui.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'ouverture des échanges mondiaux attire de nouvelles industries, notamment autour d'Amiens, avec la création de la zone industrielle accueillant des activités mécaniques et chimiques. **À partir des années 1970, les premières délocalisations et réorganisations d'entreprises apparaissent** : certains sites trouvent un nouvel usage, d'autres sont abandonnés. Au-delà des conséquences sociales, **les friches industrielles** vont apparaître et se multiplier dans les décennies suivantes.

Mais le délaissement de ces sites n'est pas uniquement le résultat de la désindustrialisation. D'autres raisons expliquent leur apparition comme le **développement exponentiel du transport routier au détriment du transport ferroviaire, nouvelles habitudes de consommation, réorganisations des services publics...**

UNE RESSOURCE POUR L'AVENIR

Aujourd'hui, dans un contexte de limitation de la construction sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF), ces espaces constituent une ressource foncière importante. Leur architecture et leur situation au sein des communes en font **des lieux patrimoniaux riches, témoins de savoir-faire constructifs et de l'histoire économique et sociale** du territoire. Ils font également partie intégrante de la mémoire collective des habitants.

Les situations ne sont pas homogènes. Une bâtisse abandonnée en centre-bourg ne présente pas les mêmes problématiques qu'un ancien site industriel pollué. L'économie de projet, les acteurs associés, les risques (sécurité, pollution, etc.) et le temps nécessaire à leur requalification diffèrent fortement. **Chaque site est singulier, et sa transformation implique une connaissance fine du contexte, de son histoire et de ses caractéristiques propres.**

En l'espace d'un siècle, le département aura donc été profondément marqué par le développement industriel dans un premier temps puis par son déclin. **Les friches sont les témoins de cette histoire et nous invitent à une réflexion fine sur de nouveaux usages, adaptés aux enjeux contemporains et compatibles avec le bâti existant.**



Ex-friche Rosenlaw à Beauval : un témoin de l'industrie textile dans la Somme, conservé pour partie et aujourd'hui transformé en logements.

DÉFINIR ET REPÉRER LES FRICHES : UN ENJEU FONCIER MAJEUR

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit la friche comme :

«tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables».

Le décret du 27 décembre 2023 est venu préciser cette définition à travers plusieurs critères, tout en excluant les terrains non bâtis à usage agricole et forestier.

Le repérage de ces sites constitue donc un enjeu majeur, chacun présentant des caractéristiques propres en termes de localisation, de surface, d'état ou de propriété. L'outil **Cartofriche**, piloté par le CEREMA*, permet d'identifier et de recenser ces espaces en croisant différentes bases de données publiques.

Dans la Somme, des structures comme l'ADUGA (Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois) ou le PETR Cœur des Hauts-de-France travaillent aussi au recensement des friches et espaces mutables.

Ainsi, d'après les données recensées par le CEREMA, **les friches représentent environ 1 240 hectares dans notre département**. Elles sont principalement industrielles (300 ha), ferroviaires (250 ha), mixtes (240 ha) ou agro-industrielles (95 ha), mais concernent aussi des sites commerciaux, des équipements publics ou des bâtiments hospitaliers. À ce potentiel s'ajoute une part des 26 165 logements vacants recensés par l'INSEE en 2022. La ressource en friches est donc significative dans la Somme.

*Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

DES QUALITÉS À PRÉSERVER ET VALORISER

UNE RICHESSE ARCHITECTURALE

Les friches témoignent de savoir-faire constructifs, parfois disparus, et offrent des structures et des volumes susceptibles d'accueillir des transformations multiples. Elles sont constituées d'éléments architecturaux de qualité, qu'il convient de valoriser.



CARACTÈRE MONUMENTAL

Sobriété formelle, expression de la structure, marqueurs architecturaux et paysagers



Friche Bricard (Friville-Escarbotin) : une forme bâtie emblématique, issue de la restructuration d'une entreprise de serrurerie



CAPACITÉS SPATIALES

Volumes généreux, clarté des géométries, apports de lumière



Friche PIC Industrie (Airaines) : des qualités de volumes et de lumière

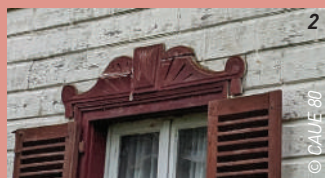


DÉTAILS ARCHITECTURAUX

Détails constructifs, mise en œuvre spécifique de matériaux, attention portée au détail



1



2



3

Détails d'un commerce transformé à Chaulnes (1), de la future médiathèque de Longpré-les-Corps-Saints (3) et d'anciens ateliers de tissage à Vergies (2)



STRUCTURE ET MATÉRIALITÉ

Trames constructives régulières, robustes et lisibles, capacité à supporter des charges et à être réemployées.



Friche Mailcote (Villers-Bretonneux) : murs maçonnés en briques, pérennes et réemployables



Friche Maréchal (Rosières-en-Santerre) : trame structurelle métallique adaptée à des programmes variés

DES OUTILS POUR VOUS AIDER

cartofriches.cerema.fr

Recensement des friches pour appuyer les stratégies foncières des collectivités et être identifiable par des porteurs de projets.

inventaire.hautsdefrance.fr

Recensement du patrimoine culturel de la Région Hauts-de-France. Offre un éclairage historique utile pour les projets de reconversion.

mutafriches.beta.gouv.fr

Accompagnement pour l'identification et le classement des usages possibles pour une friche selon sa situation, ses contraintes et potentiels.

urbanvitaliz.fr

Accompagnement méthodologique pour structurer un projet de recyclage de friche : repérage, acteurs, étapes et financement.

aides-territoires.beta.gouv.fr

Annuaire des aides (financières et en ingénierie) à destination des collectivités et porteurs de projets.

DES ACTEURS POUR VOUS ACCOMPAGNER

Etablissement Public Foncier (EPF) des Hauts-de-France

Accompagnement des collectivités dans la maîtrise foncière, le portage des sites et leur préparation (études, dépollution, démolition). Voir page 12
→ site internet : epf-hdf.fr

Guichet unique de l'ANCT dans la Somme

Conseil, orientation et soutien des porteurs de projets dans la conception et la mise en œuvre de leurs actions : simplification des démarches, coordination des acteurs, financement de l'ingénierie.

→ courriel : ingenierie@somme.gouv.fr

CAUE de la Somme

Conseil et appui dans la définition des projets sur les aspects architecturaux, paysagers et urbains.

D'autres acteurs mobilisables

Bailleurs sociaux (voir pages 8 et 9) - Banque des territoires - ADUGA (Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois) - Collectivités locales

1 Longpré-les-Corps-Saints (80) - 1 500 hab. - page 6

2 Lamotte-Warfusée (80) - 725 hab. - page 7

3 Villers-Bretonneux (80) - 4 647 hab. - page 8

4 Beauval (80) - 1 929 hab. - page 9

5 Allonville (80) - 778 hab. - page 9

11 Bellignies (59) - 810 hab. - page 10

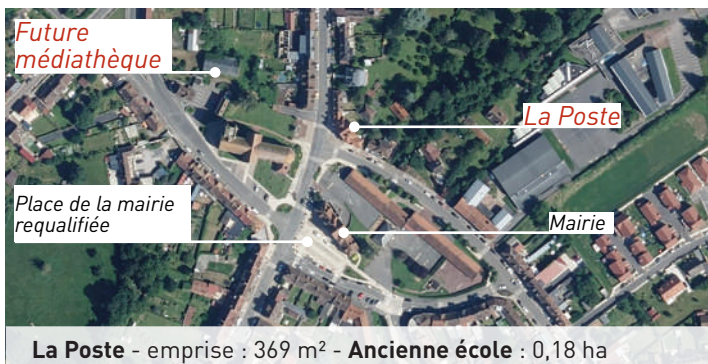
12 Saint-Illiers-la-Ville (78) - 350 hab. - page 11

13 Saint-Crépin-Ibouwillers (60) - 1 637 hab. - page 11



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

LONGPRÉ-LES-CORPS-SAINTS (80) 1 500 hab. : Faire des friches les outils de mise en œuvre d'une stratégie communale



La commune de **Longpré-les-Corps-Saints** est située dans la Somme, à 35 min à l'ouest d'Amiens. Elle compte **1 500** habitants.

Elle est engagée dans une **démarche de revitalisation depuis 2017** et a intégré l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme en 2020. **C'est dans ce cadre que des opérations de transformation de friches et locaux vacants ont émergé.**

Un préalable : construire une stratégie communale

Depuis 2017, la commune de Longpré-les-Corps-Saints construit **une démarche globale de revitalisation** initiée grâce à un appel à projet du Département de la Somme. Une étude a ainsi pu être financée et le bureau d'étude Quartier Libre, basé à Amiens a été missionné.

La première phase a consisté en un diagnostic croisant **une approche habitante**, via un atelier participatif, et **une analyse plus technique** portant sur le tissu urbain, la démographie, le parc de logements, la dynamique commerciale, les mobilités et le patrimoine bâti. Ce travail a permis d'**identifier des enjeux globaux et des secteurs stratégiques** dans lesquels étaient présents du bâti vacant dégradé au potentiel intéressant.

La seconde phase a permis de **passer des constats à la définition d'une stratégie de développement et sa traduction opérationnelle**. Trois objectifs ont été formalisés : **valoriser et accueillir**, afin de renforcer l'attractivité de la commune, **connecter et orienter** pour mieux relier le centre-bourg aux flux de passage et **améliorer** en faisant évoluer l'existant pour le confort des habitants. 15 fiches actions ont été rédigées et hiérarchisées afin de concrétiser ces objectifs, dont la transformation de certains lieux vacants ou l'aménagement d'espaces publics et de liaisons piétonnes.

Du global à l'opérationnel : la transformation de la Poste

Ces fiches ont donc permis de relier les enjeux communaux avec des sites préalablement identifiés. L'étude a notamment mis en évidence un parc de logements majoritairement composé de grandes typologies, souvent occupées par une ou deux personnes. **Le besoin d'habitations plus petites en centre-bourg a ainsi été identifié.** La commune est alors **propriétaire du bâtiment de la Poste** en grande partie vacant et bien situé. Ce site, datant des années 1950, a ainsi été retenu pour la **création de quatre logements**, en plus du bureau de poste au RDC. Le projet a été concrétisé avec le bailleur social Baie de Somme Habitat, via un bail à réhabilitation. **Quatre nouveaux ménages ont ainsi pu s'installer au cœur de la commune, et le patrimoine bâti communal a été rénové et valorisé.**



Aménagement de 3 T2 et 1 T4 - Date : 2024
Maîtrise d'ouvrage: **Baie de Somme Habitat**
Maîtrise d'œuvre : **Dominique Courouble Architecte**



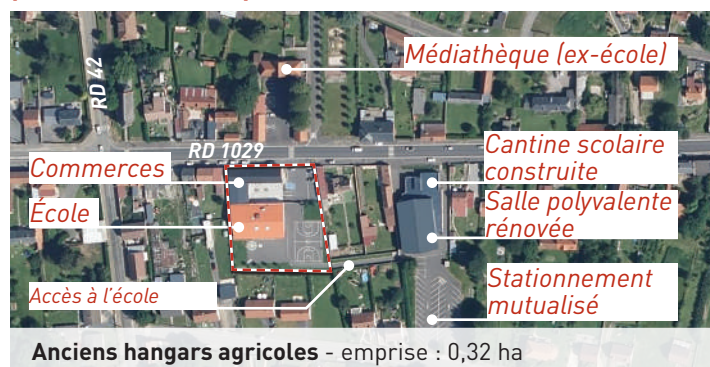
Aménagement d'une médiathèque communale - Etudes en cours
Maîtrise d'ouvrage: **Commune**
Maîtrise d'œuvre : **Murmur Architecture**

Une stratégie adaptable : la future médiathèque

L'ancienne école était initialement fléchée pour l'accueil d'un équipement de jeunesse. **La localisation centrale du site et la mémoire collective qui y est associée ont conduit les élus à y envisager plutôt l'implantation d'une nouvelle médiathèque**, l'actuelle étant trop exigüe. Un concours a été organisé et l'agence Murmur, lauréate, travaille actuellement sur ce projet.

Enfin, **la qualité des espaces publics constitue un élément essentiel de la stratégie globale**. Elle permet d'assurer des cheminements confortables dans le centre-bourg et de renforcer la cohérence entre les différents projets, tout en mettant en valeur le bâti existant.

LAMOTTE-WARFUSÉE (80) 725 hab. : Bâtir un projet global à partir des problématiques locales



La commune de **Lamotte-Warfusée** est située dans la Somme, à 35 min à l'est d'Amiens. Elle compte **725 habitants**. Dans le cadre d'une stratégie globale de revitalisation du centre-bourg, des hangars agricoles ont été transformés en école et commerces. Une des deux anciennes écoles a été transformée en médiathèque et une liaison piétonne créée avec la cantine scolaire rénovée et étendue.

Programme : **École, commerces, médiathèque**

Date : **2023**

Maîtrise d'ouvrage : **Commune de Lamotte-Warfusée**

Maîtrise d'œuvre : **Sonia Riachi Architecte**



Frédéric Dehurtevent Maire de Lamotte-Warfusée

« Inscrire le projet dans un phasage progressif afin de hiérarchiser les priorités et de rester adaptable. »

Quelle stratégie globale vous a conduit à considérer cette friche comme une opportunité ?

La réflexion est née de problématiques locales : dispersion des équipements scolaires (deux écoles), dangerosité de la traversée de la commune (la RD 1029 est empruntée par 8 000 véhicules par jour), manque de commerces, évolution démographique, vieillissement de certains bâtiments publics. Les **contraintes peuvent aussi être des opportunités** : les routes départementales sont aussi un potentiel de clients pour des commerçants !

La friche agricole, constituée de trois hangars, et située à proximité immédiate de la salle polyvalente, **est apparue comme un point d'ancrage possible pour répondre à ces enjeux**. Très tôt, nous avons fait le choix de ne pas traiter ces sujets séparément, mais de les inscrire dans une vision globale, à l'échelle de la commune, du territoire et du temps long. **La friche n'était pas un projet en soi, mais un support pour structurer une stratégie communale cohérente.**

Comment le projet a-t-il été phasé et conçu pour anticiper les évolutions ?

Nous avons volontairement inscrit le projet dans un **phasage progressif**, avec l'idée qu'il s'étendrait sur vingt à trente ans. Cela a permis de hiérarchiser les priorités et de rester adaptable. **La transformation d'un ancien bâtiment agricole pour accueillir l'école s'est accompagnée d'une anticipation forte** : dalle pour l'aménagement d'un futur étage, trémie pour ascenseur, volumes évolutifs. Cette approche a permis,

quelques années plus tard, d'ouvrir une classe supplémentaire sans remettre en cause l'ensemble du projet.

Pour **transformer la contrainte du trafic en opportunité, des commerces ont été aménagés côté RD 1029**. La salle des fêtes a aussi été rénovée et une cantine a été construite. **Les anciennes écoles ont été transformées** en médiathèque pour l'une et en local associatif pour l'autre. Il s'agissait de valoriser l'existant, sans créer de nouvelles friches. **Et finalement, cette vision à 20-30 ans s'est concrétisée en 4 ans !**

Quel a été le retour des habitants sur la requalification de cet espace ?

Les habitants ont perçu les bénéfices concrets du projet : sécurité pour les enfants, équipements regroupés et accessibles, offre commerciale. Le site est fréquenté à différents moments de la journée par des publics variés. Les personnes âgées peuvent ainsi accéder à des commerces et services sans voiture, alors qu'il fallait sortir de la

commune pour trouver, par exemple, une boulangerie. **Ces aménagements ont ainsi contribué à recréer de l'activité et du lien social.**

En quoi le travail collectif et l'inscription dans un projet de territoire ont-ils été déterminants ?

Un projet de cette ampleur ne peut pas reposer sur une seule personne. Le travail en équipe, au sein du conseil municipal, a été essentiel, tout comme **l'accompagnement technique de l'architecte et le dialogue avec les partenaires institutionnels**. Chacun a apporté sa compétence, son regard, ce qui a permis de sécuriser les choix et d'inscrire le projet dans une logique territoriale plus large. Cette démarche collective garantit aussi la continuité du projet dans le temps. **La requalification de la friche n'est pas seulement un aménagement, c'est un projet partagé, au service du développement et de la qualité de vie de la commune et du territoire.**



Les anciens hangars agricoles ont été transformés en école (premier plan sur la photo) et en commerces (bâtiment en briques, côté rue)

VILLERS-BRETONNEUX (80) 4 647 hab. : Prolonger le tissu urbain



Les bâtiments existants de la friche Mailcotte donnant sur la route principale ont été conservés.

Villers-Bretonneux est située dans la Somme, à 30 min à l'est d'Amiens. Elle compte **4 647 habitants**. L'industrie textile, et notamment la bonneterie, y était très développée. Aujourd'hui disparue, les friches sont peu à peu transformées. L'une d'entre elles, l'ancienne usine Mailcotte, de plus de 2 hectares, va être transformée par le bailleur social AMSOM Habitat.

Programme : **Logements, restaurant, halle artisanale**

Date : **En cours**

Maîtrise d'ouvrage : **AMSOM Habitat**

Groupeement : **Lhotellier (mandataire), Murmur architecture AAD, DSM Paysage, ACUÏTÉ, ÉCOTONE, ASLA, REMIX, AÏDA**



Guislain Baudalet

Murmur Architecture, architecte du projet en collaboration avec AAD

« Faire de cette friche une couture urbaine, en s'appuyant sur ce qui existe déjà. »

Comment le projet aborde-t-il la friche Mailcotte d'un point de vue urbain ?

L'ancienne usine est appréhendée comme un prolongement de la ville, et non comme un foncier déconnecté de son environnement. **Elle se situe à la jonction de tissus bâtis contrastés** (pavillonnaire, logements intermédiaires, béguinage, centre-bourg et percées paysagères). Le projet cherche donc à **faire de cette friche une couture urbaine, en s'appuyant sur ce qui existe déjà** : cheminements historiques, perspectives lointaines et relations avec les riverains.

L'objectif a été de limiter les vis-à-vis avec les logements environnants tout en créant un grand espace public ouvert sur la ville, notamment par l'élargissement de la percée piétonne vers le mémorial australien. La place de la voiture est volontairement concentrée sur la partie nord-est du site afin de **préserver un espace majoritairement dédié aux piétons**. Cette attention portée au site se traduit également dans les formes bâties, avec **un travail fin de gradation des volumes, des formes architecturales et des usages**.

Au nord, les constructions prennent la forme de maisons mitoyennes. Implantées perpendiculairement aux pavillons existants, **elles limitent les vis-à-vis et s'inscrivent dans un rapport d'échelle cohérent**. Viennent ensuite les logements intermédiaires, puis ceux à destination des seniors, puis les bâtiments conservés, plus imposants, destinés à accueillir un restaurant et une halle artisanale, **en lien avec l'échelle du centre-bourg et la route départementale**.



La friche Mailcotte sera transformée en logements, restaurant et halle artisanale. Les espaces publics structurent le projet, en le connectant à son environnement proche et lointain.

Les enjeux économiques sont également déterminants : l'ampleur du site, les contraintes liées à la pollution et des moyens limités ont conduit à **une stratégie de "complexité localisée"**. Les moyens sont concentrés sur les éléments visibles de la friche reconvertie (angles, pignons, « têtes de proue » et murets en lien avec l'espace public) tandis que les parties plus en retrait adoptent une architecture plus silencieuse.

Comment la mémoire industrielle est-elle intégrée au projet ?

La mémoire de la friche s'exprime notamment par **le réemploi massif des matériaux issus du site** (briques, tuiles et pavés) considérés comme une ressource. **La brique crée un lien entre bâti conservé et constructions neuves**, tout en permettant un travail d'ombres et de vibration des façades, en écho aux modénatures de l'existant. **La trace de l'axe majeur du site industriel**, voie d'accès par laquelle cheminaient à la

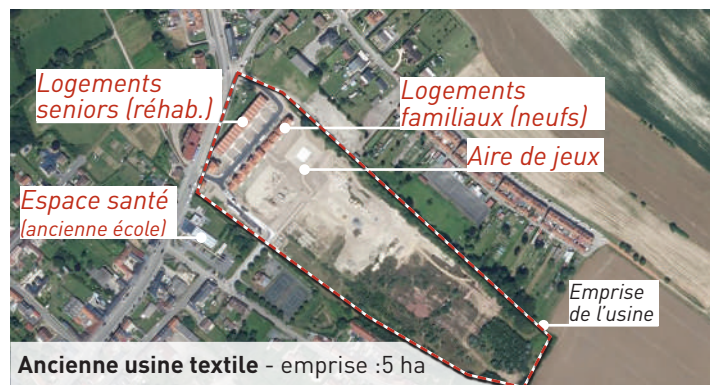
fois les ouvriers et les marchandises, a aussi été maintenue. Ce sera demain un cheminement piéton important qui traversera le site en passant par l'esplanade.

Enfin, nous avons travaillé à **la réinterprétation des formes industrielles**, notamment celles des sheds. L'objectif n'est pas de reproduire l'usine, mais d'en prolonger l'esprit, en conservant une matérialité et une géométrie héritées du passé industriel du lieu.

J'aurai également un mot à dire sur la prise en compte de la biodiversité. La friche constituait déjà un refuge pour de nombreuses espèces protégées. **Le projet intègre cette biodiversité dès la conception** : gîte à chiroptères dans le sous-sol existant, porosités dans les murets pour la faune et bandes plantées non accessibles dédiées aux habitats naturels. La biodiversité est ainsi pleinement intégrée à la reconversion durable du site.

BEAUVAIL (80) 1 929 hab. : Phaser la reconversion pour en garder la maîtrise

La Somme est un territoire marqué par un fort héritage de l'industrie textile, aujourd'hui presque disparue. Cette histoire a laissé de nombreuses friches, dont **la surface peut paraître disproportionnée au regard de la taille et des capacités de nos communes**. Leur transformation nécessite donc une stratégie globale, pensée dans le temps. **Un aménagement par phases** apparaît plus réaliste et soutenable sur le plan économique, et permet d'accompagner le développement communal de manière progressive et maîtrisée.



Le projet du site « Rosenlaw » a débuté par **la création de logements et d'une aire de jeux** favorisant la convivialité. Cette première phase, **implantée le long de l'axe traversant la commune**, a permis d'ancrer le site dans le tissu urbain existant. Les anciens bureaux de l'usine ont été transformés en logements pour les seniors et en face, des logements neufs ont été construits pour des familles. Aujourd'hui, de nouveaux projets sont à l'étude pour la réalisation d'environ 50 logements supplémentaires.

La commune de **Beauval** est située dans la Somme, à 35 min au nord d'Amiens. Elle compte **1 929 habitants**. Une usine Saint-Frères était active jusqu'en 2004. Devenue une friche de 5 hectares, elle a été transformée en partie en logements par le bailleur social AMSOM Habitat.

Programme : **13 logements (6 T2 - 6 T3 - 1 T4) à destination des personnes âgées dans les anciens locaux administratifs et logements de fonction de l'ancienne usine de textile Saint-Frères - 8 logements familiaux neufs (4 T3 et 4 T4)**

Date : **2024**

Maîtrise d'ouvrage : **AMSOM Habitat**

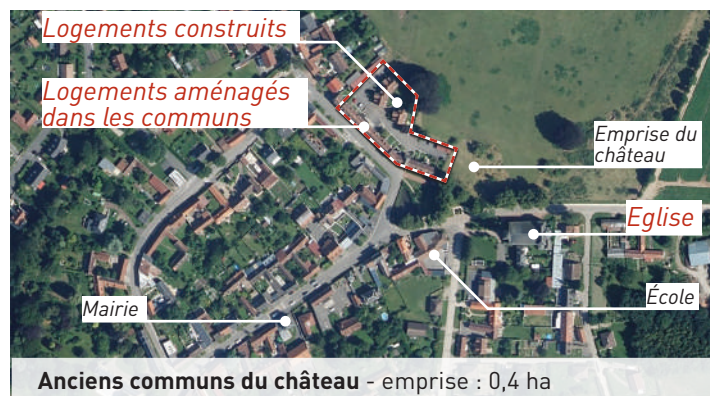
Maîtrise d'œuvre : **Reynald Pollet Architecte**



Première phase du projet d'aménagement de la friche Rosenlaw

ALLONVILLE (80) 778 hab. : Reconvertir le patrimoine communal pour le préserver

Lorsque le patrimoine rural est abandonné ou fermé au public pour raison de sécurité, il peut représenter une opportunité pour y implanter de nouveaux programmes. Ces lieux, souvent remarquables sur le plan architectural sont aussi chargés de mémoire habitante. Leur reconversion demande du temps, de l'argent, l'implication de nombreux partenaires et une concertation approfondie avec la population. Mais cela permet de préserver un patrimoine en danger en lui donnant de nouveaux usages.



Les communs du château ont été transformés, en 1998, en **logements sociaux et bibliothèque**. Au cœur de la commune, ce projet a permis d'accueillir de nouveaux habitants tout en valorisant un bâti patrimonial et ses qualités architecturales. À proximité, l'église est fermée pour raison de sécurité. **Les élus réfléchissent à son avenir : maintien d'un usage culturel, ouverture à des activités culturelles, reconversion...** Ces interrogations illustrent les choix complexes auxquels les communes sont confrontées pour préserver et faire vivre leur patrimoine.

La commune d'**Allonville** est située dans la Somme, à 15 min au nord d'Amiens. Elle compte **778 habitants**. Un château était présent jusqu'à sa démolition lors de la Seconde Guerre mondiale. Les communs du château ont été préservés et transformés en logements et bibliothèque en 1998 par le bailleur social SIP.

Programme : **15 logements (6 T2 - 7 T3 - 2 T4) dans les anciens communs, 3 logements neufs (T5) et une bibliothèque municipale (87 m²)**

Date : **1998**

Surface bâtie : **1365 m²**

Maîtrise d'ouvrage : **Société Immobilière Picarde (SIP)**

Maîtrise d'œuvre : **Claude Tredez, Architecte DPLG**



Communs du château transformés en logements et bibliothèque

BELLIGNIES (59) 810 hab. : Inscrire le processus de projet dans le temps long



Studio Rijsel © Severin Malaud

La commune de **Bellignies** est située dans le Nord, à 25 km à l'est de Valenciennes. Elle compte **810 habitants**. En 2023, elle retient l'équipe de maîtrise d'œuvre conduite par Studio Rijsel pour transformer une ancienne ferme typique de l'avesnois, située dans le centre-bourg, en école maternelle.

Programme : **Ecole maternelle (2 classes) et salle polyvalente**

Date : **2026**

Maîtrise d'ouvrage : **Commune de Bellignies**

Maîtrise d'œuvre : **Studio Rijsel (mandataire) - Atelier POST - LAND (paysagiste)**

Plus d'informations sur le site du CAUE du Nord 



Edouard Cailliau

Studio Rijsel, architecte du projet

« On a redonné des années de vie à un bâtiment qui est là depuis des siècles, au service de toute la population. »

Comment, en tant qu'architecte, avez-vous abordé ce projet de transformation d'une ferme en friche en école maternelle ?

Le programme était simple : deux classes, quelques locaux annexes. Pour nous, il s'agit d'inscrire ce programme dans un site existant, dans un tissu de centre-bourg. Ici, la friche est située au cœur du village. Nous avons cherché à comprendre comment le lieu était vécu. **L'objectif n'était pas de créer un bâtiment isolé, mais de se greffer sur l'existant et de redonner des années de vie à un bâtiment qui est là depuis des siècles, au service de toute la population.** Le transformer en école crée des opportunités : quand les parents déposent leurs enfants, ils peuvent discuter, échanger. Ça peut être un vrai lieu de vie.

En quoi la procédure de marché public a-t-elle influencé la manière de mener ce projet ?

Le marché à procédure adaptée permet de créer de la confiance en entrant très tôt en discussion avec les élus et les services. On est choisi sur une méthodologie et pas sur une image produite en agence. Cette souplesse est essentielle quand on travaille dans l'existant, parce qu'on ne peut pas tout figer dès le départ. **Cela autorise le dialogue, les ajustements, et rend possible un travail plus fin, plus ancré dans le territoire.** Cela permet de prendre le temps et de prendre soin du bâti.

Nous avons travaillé en résidence, c'est-à-dire être présents sur le site, revenir régulièrement, prendre le temps, comprendre l'évolution du site à travers les saisons. Pendant un an, on ne venait pas seulement présenter un travail, on restait sur site pour le faire. Les gens venaient voir l'avancement, notamment grâce au travail de maquette, régulièrement mis à jour.

Ce temps long permet de construire une relation de confiance et de faire émerger des usages qui ne sont pas toujours écrits dans le programme de départ. Cette notion est aussi présente lors du chantier. Par exemple, la mise en œuvre de terre allégée implique des temps de séchage et une saisonnalité. Mais ce fut aussi l'occasion d'ouvrir le chantier aux habitants et aux élèves qui ont pu mettre les mains dans la terre.



Studio Rijsel © Severin Malaud

Une salle de classe. Les matériaux sont simples, biosourcés et l'existant est mis en valeur

Comment la question de l'économie de projet a-t-elle fait évoluer le programme ?

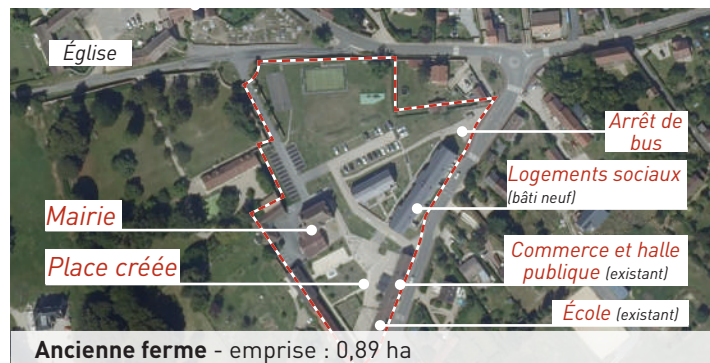
Le travail mené sur la grange est intéressant pour illustrer cette question. Elle devait accueillir la salle polyvalente. Les études ont montré que cela impliquait des renforcements de fondations très coûteux. La décision a donc été prise, avec la commune, de construire la salle polyvalente en neuf, à l'arrière. Ce choix a permis d'éviter des travaux lourds, de clarifier les accès et les usages futurs de la salle. La grange est ainsi devenue un préau entre les deux écoles : un espace simple, non contraint réglementairement, et capable. **C'est une décision d'économie de projet qui soulage le budget et permet d'imaginer de nouveaux usages.**

Quels enseignements ce projet peut-il apporter à des élus souhaitant requalifier une friche ?

Un projet de réhabilitation est plus long, plus coûteux, plus complexe et avec des imprévus. Il faut que les élus en soient conscients. Le travail en amont de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été essentiel. Si ces paramètres sont acceptés dès le départ, avec une relation de confiance, on gagne énormément sur le long terme. **On crée un bâtiment durable, évolutif, qui valorise le territoire et renforce le cœur de bourg.** Ce type de projet est très accompagné en termes financiers. La maire de la commune s'est battue pour avoir un maximum de financements. Subventionné à 80%, le surcoût, pour la commune n'a donc porté que sur 20% du budget global.

SAINT-ILLIERS-LA-VILLE (78) 350 hab. : Transformer une ferme pour dynamiser la commune

Les friches peuvent constituer de véritables opportunités pour redynamiser une commune. Une ferme abandonnée en centre-bourg présente souvent de nombreux atouts : une grande surface, une architecture typique du territoire, des volumes généreux... Sa configuration spatiale peut se prêter à l'accueil de programmes mixtes associant commerces, services et logements. Dans ce cadre, les bailleurs sociaux sont des partenaires essentiels pour développer une offre de logements sociaux en milieu rural.



Une ferme en friche était présente à côté de la mairie. Le projet initial prévoyait sa démolition complète et la construction de logements neufs. Le CAUE des Yvelines a accompagné la commune dans la définition d'un projet plus respectueux du bâti et participant à l'aménagement global. **La ferme a été préservée et aménagée en école et en restaurant. Des logements sociaux ont été construits. Des espaces publics ont aussi été créés pour lier l'ensemble.**

Un relevé précis de la longère principale a été réalisé. **Le projet respecte ainsi le bâti existant** : volumes conservés, ouvertures préservées, structure apparente et lisible, traces anciennes visibles.

La commune de **Saint-Illiers-la-Ville (78)** est située dans les Yvelines à 30 km à l'est d'Evreux. Elle compte **350 habitants**.

Programme : **Ecole, restaurant, halle publique, place publique, logements sociaux**

Date : **2012**

Maîtrise d'ouvrage : **Commune de Saint-Illiers-la-Ville - Les Résidences Yvelines Essonne (Entreprise sociale de l'habitat)**

Maîtrise d'œuvre : **Pierre Lepinay Architecte - Lemerout architecture - Atelier Choiseul - Valérie Patrimoine (paysagiste)**

Plus d'informations sur la page YouTube du CAUE 78



Une longère a été transformée dans le respect de son vocabulaire architectural et accueille l'école, une halle publique et un restaurant.

SAINT-CRÉPIN-IBOUVILLERS (60) 1 637 hab. : Réimplanter le commerce en centre-bourg

Aujourd'hui, les objectifs de sobriété foncière et les enjeux de revitalisation interrogent le modèle des zones commerciales en périphérie des communes. Les friches situées en centre-bourg sont de réelles opportunités pour accueillir des commerces de proximité utiles aux habitants et créateurs de lien social.



Dans le cadre d'une stratégie de maintien des commerces dans le bourg, une ancienne ferme a été rachetée par la commune en 2012 et transformée en commerces et logements, le "Carré Ricour". Le corps principal, en L, a été reconverti alors que les bâtiments périphériques qui la clôturaient ont été démolis pour ouvrir le site sur la rue. Il s'inscrit dans un contexte dynamique non loin d'une pharmacie, d'un bar-tabac, de la Poste...

Au rez-de-chaussée, les locaux commerciaux accueillent 5 commerces dont une supérette et une boulangerie alors qu'aux étages, 5 logements de type 4 ont été aménagés. Une friche agricole peut donc devenir un pôle commercial au sein d'un bourg, sans créer de nouvelles friches.

La commune de **Saint-Crépin-Ibouwillers (60)** est située dans l'Oise, à 20 km au sud de Beauvais. Elle compte **1 637 habitants**. En 2017, elle inaugure un nouvel équipement commercial ainsi que des logements dans une ancienne ferme.

Programme : **Cellules commerciales et logements**

Date : **2017**

Maîtrise d'ouvrage : **Commune de Saint-Crépin-Ibouwillers**

Maîtrise d'œuvre : **Emmanuel Gutel Architecte**



Les bâtiments et clôtures périphériques démolis ont permis d'ouvrir le site sur la rue tout en préservant et transformant le bâtiment principal.

UN ACTEUR ESSENTIEL : L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-FRANCE



Patricia Dubois

Responsable du service stratégie et partenariat à l'EPF Hauts-de-France

« Gage de stabilité dans un contexte fluctuant, l'EPF accompagne les collectivités dans la durée et adapte son intervention au contexte et au projet. »

Quels leviers concrets l'EPF peut mobiliser pour aider les communes de la Somme à requalifier leurs friches ?

Le potentiel de friches étant de mieux en mieux identifié, **l'EPF aide les communes à passer à l'étape suivante**, à savoir le recyclage de ces fonciers. Pour cela, il assure pour leur compte les négociations auprès des propriétaires privés, l'acquisition du site, les travaux de désamiantage, de déconstruction, de traitement des sources concentrées de pollution et de verdissement, travaux qu'il cofinance à hauteur de 80%. Pour les communes les moins dotées en ingénierie, **il peut également cofinancer des études de**

définition de projet voire en assurer la maîtrise d'ouvrage. Gage de stabilité dans un contexte fluctuant, il accompagne les collectivités dans la durée et adapte son intervention au contexte et au projet de la collectivité.

Comment les enjeux actuels de sobriété foncière et d'adaptation des territoires au changement climatique font-ils évoluer votre approche et vos pratiques en matière de requalification des friches ?

De longue date reconnu comme l'opérateur de la déconstruction de friches industrielles et de bâtiments obsolètes, **l'EPF n'en a pas moins contribué à la préservation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial** (sites miniers, châteaux, anciens bâtiments de la Banque de France, couvents, corps de ferme).

Aujourd'hui, conscient des enjeux de préservation des ressources, **il renforce son engagement en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti.**

À ce titre, sous couvert d'un partenariat fort avec les acteurs concernés, **il intervient en amont des projets**, en analysant avec les collectivités et partenaires (notamment l'Architecte des Bâtiments de France) l'état du bâti, les contraintes du site et la maturité du projet. **Il peut participer aux études techniques préalables** et assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de curage et de maintien hors d'eau/hors d'air quand cela est pertinent. Il peut également mettre les biens qu'il a acquis à disposition des collectivités pour leur permettre d'engager les études préalables à la réhabilitation ou procéder au démembrement de propriété pour que les collectivités puissent engager les travaux durant le portage foncier par l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF a intégré dans ses pratiques quotidiennes et notamment en phase travaux, **la préservation de la biodiversité et le recours aux démarches d'économie circulaire.**



Ancien lycée Montalembert - Doullens

L'info du CENTRE DE RESSOURCES

Le Centre de ressources du CAUE de la Somme offre un accès documentaire avec la possibilité d'emprunt : ouvrages, guides, études, revues.

À consulter ou emprunter au CAUE :



Maisons paysannes de France #230 : Réaffectation du bâti ancien
Hiver 2023



Reconvertir les friches industrielles et urbaines
ADI
2015 Éditions du Moniteur



AMC Hors-série : Transformations
2023



Guide pratique de la reconversion des friches
Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes - 2022



Référentiel d'opérations sobres en foncier à l'heure du ZAN Juin 2023
- Agence Hauts-de-France 2020-2040

Catalogue disponible sur le portail :

www.caue80-ressources.fr



Retrouvez notre collection de 10 films "Le CAUE fait son cinéma" sur YouTube

Dont les deux nouveaux films produits cette année :

Les Maisons de la Vallée à Long et Eclusier-Vaux (80), créées dans les maisons éclusières désaffectées.

Le Centre culturel Jacques Prévert à Ault (80)



Rédaction : Grégory Villain, Directeur ; Louis Monet, Architecte Conseiller © CAUE de la Somme - mars 2025
sauf mentions particulières les photographies sont produites par le CAUE80.

avec le soutien de



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA SOMME

35 MAIL ALBERT 1er 80000 AMIENS tél. 03 22 91 11 65 fax 03 22 92 29 11

courriel : caue80@caue80.asso.fr - site internet : www.caue80.fr