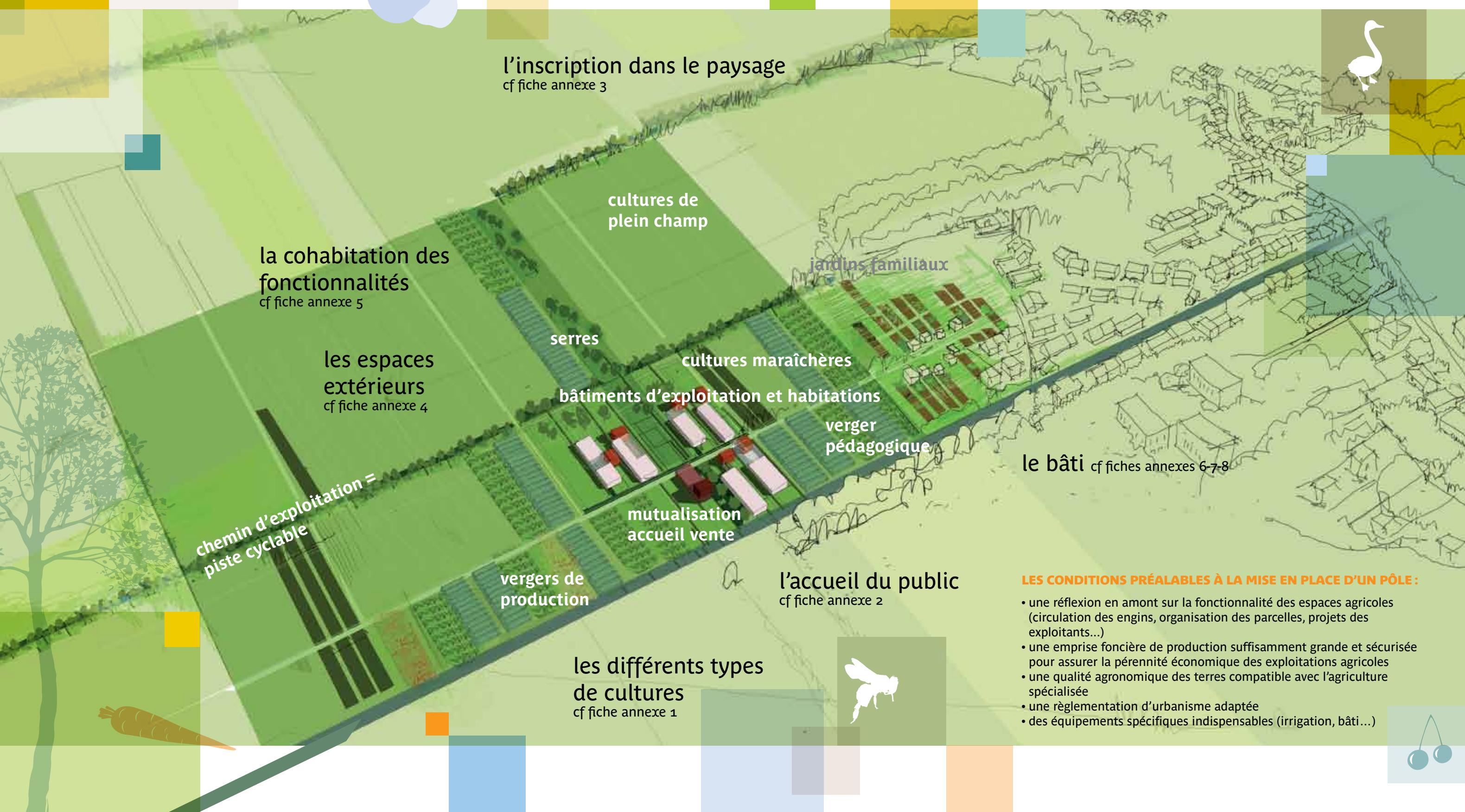


Comment aménager UN PÔLE AGRICOLE DE PROXIMITÉ?



LES INTÉRÊTS D'UN PÔLE AGRICOLE DE PROXIMITÉ :

- un lieu d'échanges entre monde urbain et agricole
- un espace situé à proximité des marchés de consommation et principalement orienté vers des circuits de proximité
- un espace accueillant des infrastructures permettant la mutualisation de certains outils de production, de commercialisation
- des possibilités de logements adaptés pour les producteurs et ouvriers
- un espace de transition, en interconnexion avec les espaces urbains et ruraux voisins

LES CONDITIONS PRÉALABLES À LA MISE EN PLACE D'UN PÔLE :

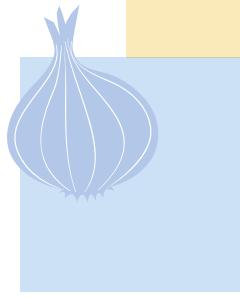
- une réflexion en amont sur la fonctionnalité des espaces agricoles (circulation des engins, organisation des parcelles, projets des exploitants...)
- une emprise foncière de production suffisamment grande et sécurisée pour assurer la pérennité économique des exploitations agricoles
- une qualité agronomique des terres compatible avec l'agriculture spécialisée
- une réglementation d'urbanisme adaptée
- des équipements spécifiques indispensables (irrigation, bâti...)

Les éléments constitutifs du pôle :

• LE HAMEAU

L'ensemble des éléments bâtis est regroupé au sein d'un 'hameau' :

- Les habitations des exploitants
- Les bâtiments d'exploitation (hangar, chambre froide, lieu de conditionnement, bâtiment pour le petit élevage)
- Les éventuels équipements mutualisés (point de vente, salle polyvalente, parking, etc.)
- Les logements des travailleurs saisonniers



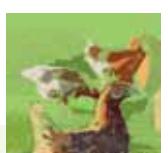
• LES CULTURES SOUS ABRIS

Au sein du pôle, certaines exploitations peuvent nécessiter des abris de type serre (pérenne) ou tunnel (amovible). Ces éléments ont une présence forte dans le paysage et devront être implantés à proximité du hameau, en transition entre l'espace ouvert et l'espace bâti.



• LES ESPACES OUVERTS

Ils sont constitués des surfaces d'exploitation (champs, vergers, pâtures) et des espaces non productifs (chemins, espaces verts, circulations agricoles).



petit élevage :
volailles, lapins



exploitation :
champs ou
vergers



circulations

La Safer accompagne les collectivités dès l'élaboration de leur projet agricole périurbain

- Comment préserver au maximum les espaces ouverts et optimiser les surfaces bâties ?
- Comment organiser les différentes infrastructures pour assurer une fonctionnalité optimale du site ? (production, circulations, logements, commercialisation)
- Comment intégrer et valoriser les équipements dans le paysage existant ?
- Comment éviter tout changement d'affectation et prévenir le mitage en zone périurbaine ?
- Comment assurer la pérennité des systèmes de production (lors des départs en retraite ou des cessations d'activité) ?
- Comment repositionner l'agriculture au centre du projet urbain ou de territoire ?

Ces fiches techniques visent à répondre à ces questions en prenant l'architecture et le paysage comme élément de base et de réflexion du projet agricole...

En complément de cette approche paysagère et architecturale, il existe :

Des outils :

- un guide méthodologique pour la « mise en place d'un pôle maraîcher biologique », 2010, DRIAAF, CRIF ;
- un guide méthodologique « Réaliser une analyse fonctionnelle des espaces ouverts », 2009, IAU, DRIAAF, DRIEE ;
- Les carnets pratiques de l'IAU : « Comment prendre en compte le fonctionnement des espaces ouverts ? », 2011, IAU...

Des soutiens :

- Plan bio (Etat-Région) ;
- Programme Agriurbain (Région Ile-de-france) ;
- Programme régional de l'agriculture durable (DRIAAF) ;
- Fond Structuels européens...

Document réalisé en collaboration avec l'Atelier Roberta, architectes et paysagistes.

Crédits photographiques :
Stéphane Chalmeau, Philippe Ruault, Audrey Cerdan, Raphaël Mervoyer, Safer, Atelier Roberta.
Illustrations : Atelier Roberta.

Publication réalisée sur papier recyclé.

La réalisation de ce document a bénéficié du soutien financier de l'Etat et de la Région Ile-de-France au titre du contrat de projets 2007-2013, et de la Fondation de France.

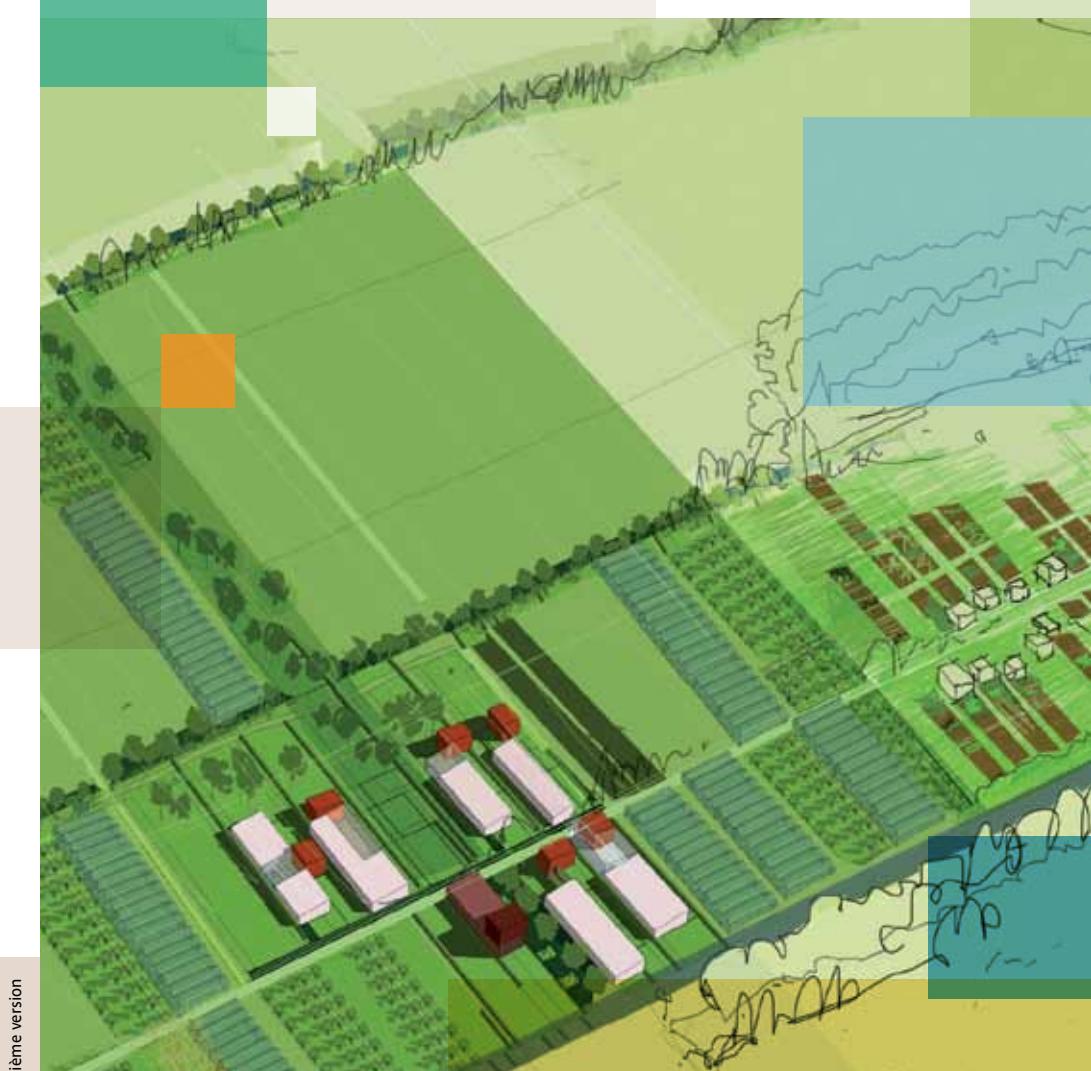
CONTACT :
Service collectivités
Safer de l'Île-de-France
19 rue d'Anjou - 75008 PARIS
Tél. : 01 42 65 46 93
veille.fonciere@safer-idf.com
<http://ile-de-france.safer.fr>

2012 - Deuxième version



Comment aménager UN PÔLE AGRICOLE DE PROXIMITÉ ?

Conseils paysagers et architecturaux



Qu'est-ce qu'un pôle agricole de proximité ?

Il s'agit d'un espace situé à proximité d'une ville mis en valeur par un ou plusieurs agriculteurs exploitant majoritairement en maraîchage et pouvant mettre leurs moyens de production et de commercialisation en commun.



PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE



2012



LES DIFFÉRENTS TYPES DE CULTURES

Un pôle est constitué de plusieurs exploitations aux productions variées dont le regroupement permet d'avoir, en circuit de proximité, une offre diversifiée. Ces différents types d'exploitations ont des besoins en surface différents ; ils génèrent aussi, chacun, un type de paysage.



- Cultures légumières

Produits : pommes de terres, carottes, oignons...

Surface : 20 Ha de plein champ



- Cultures maraîchères

Produits : tomates, courgettes, radis... (diversifiés au maximum)

Surface : 4 Ha dont 60 à 90 % sous abris



- Arboriculture

Produits : fruits rouges, pommes, poires...

Surface : 7,5 Ha dont 20 % sous abris



- Cultures florales

Produits : fleurs coupées, plants, pépinières...

Surface : 2,5 Ha dont 20 à 60 % sous abris



Commercialisation : sur site, magasin de proximité ou paniers



L'ACCUEIL DU PUBLIC ET LA MUTUALISATION

Le pôle est voué à mutualiser un certain nombre d'équipements (irrigation, espace de vente, logement des saisonniers, matériel), source d'amélioration des conditions de travail. Il permet aussi de regrouper des exploitants dans un souci d'accueil et de représentation par rapport au public.

- En fonction de la taille du pôle, l'organisation générale et le degré de mutualisation varient.

Plus un pôle est important, plus le nombre d'éléments mutualisables sera important. D'autre part, des équipements collectifs ou des animations à destination du public peuvent être envisagés.

1 ou 2 exploitations :



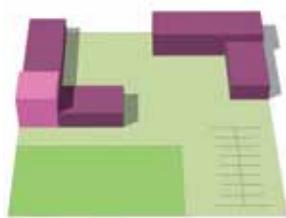
Dans un pôle de très petite taille, tous les éléments bâti devront être groupés : le point de vente peut être intégré au volume global de l'habitation.

4 ou 5 exploitations :



Dans un pôle de taille moyenne, les bâtiments d'exploitation et d'accueil du public peuvent être regroupés à proximité des habitations.

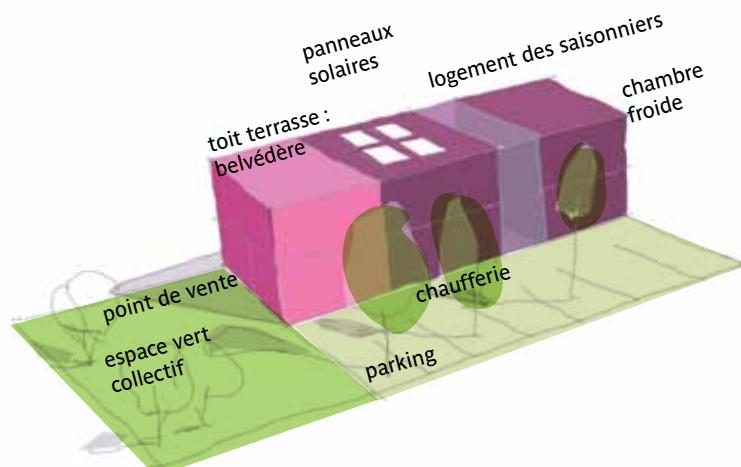
à partir de 10 exploitations :



Dans un pôle de taille plus importante, un véritable hameau peut être constitué par les bâtiments d'exploitation, l'ensemble des éléments mutualisés et le point de vente.

- La mutualisation peut donner l'occasion de réaliser un bâtiment regroupant diverses fonctions.

Cela permet d'intégrer une logique économique de construction et d'offrir au public différents services et activités.



- L'accueil du public doit être organisé et encadré pour éviter les vols, dégradations, surfréquentation des espaces de production.



L'INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

Un des enjeux essentiels de la bonne implantation d'un pôle est son inscription dans le paysage local. Le pôle doit d'abord s'inscrire dans un projet global d'aménagement du territoire. Une réflexion architecturale et paysagère spécifique doit ensuite être menée en amont du projet.

Voici quelques points incontournables à aborder dans le projet d'implantation :

- S'implanter dans une topographie et respecter la logique de la structure parcellaire existante.

Une construction qui suit le relief naturel favorise une meilleure inscription du projet dans le paysage.



Ex : le parcellaire de la plaine de Montesson (78) est lisible dans le paysage et doit être pris en compte.

- Préserver les vues.

Le projet d'implantation du pôle doit s'appuyer sur les vues existantes depuis le terrain choisi mais aussi anticiper sur l'impact de sa silhouette depuis les points de vue alentours.



- S'inscrire dans une trame végétale : respecter une structure existante qui peut être une inspiration pour la mise en place du pôle.

La prise en compte de la végétation existante est importante. Elle permet de rattacher visuellement le bâtiment au terrain, d'atténuer l'impact des volumes et de se protéger du vent.



Ex : la structure végétale peut être composée de haies basses ou hautes, libres ou taillées, mais aussi d'arbres isolés ou de murs plantés.



LES ESPACES EXTÉRIEURS NON PRODUCTIFS

Les espaces extérieurs du pôle devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Il s'agit là du cadre de vie des exploitants mais aussi de l'image que le pôle offre à son public.

Une trame végétale structurante marquant l'identité du pôle et qualifiant ses voiries, cheminements et lieux d'accueil du public doit être aménagée en tenant compte des éléments du paysage environnant.

Chemins et circulations agricoles :

Les chemins vont constituer un des éléments prépondérants de l'entité du pôle, ils vont à la fois être le quotidien des exploitants (lien entre leurs habitations et leurs terres) et la principale façon de découvrir l'ensemble du pôle par les visiteurs.

Ils doivent donc être dessinés, réalisés et entretenus avec soin pour la pérennité du pôle et dimensionnés pour le matériel agricole.



Parkings publics :

Les parkings à destination du public seront les premiers espaces que celui-ci va côtoyer. Ils doivent être à la fois fonctionnels et de qualité. Leur aménagement doit garantir d'en faire des espaces agréables et dont on minimise l'aspect routier : il peut s'agir d'espaces largement plantés, au sol perméable et dont l'aspect invite à d'autres pratiques quand ils sont vides. Les plantations pourront être des espèces locales ou en lien avec le monde agricole.



paysagiste : L. Planchaïs, Langueux

Espaces « vitrine » :

Verger pédagogique

Une parcelle en nature de verger pourrait être pensée avec une orientation pédagogique (représentation de différentes variétés) et faire partie intégrante des lieux d'accueil du public au sein du pôle.



Espaces collectifs :

A partir de 4 ou 5 exploitants, il peut être intéressant de prévoir un espace collectif dans le pôle. Il peut s'agir d'une prairie qui pourra être multi-usage : lieu récréatif pour les habitants du pôle, espace pour animations ponctuelles accueillant le public (foire aux plantes, fête annuelle du pôle, ferme pédagogique).



paysagiste : Mutabilis, Nanterre



Jardins familiaux : On peut envisager d'implanter des jardins familiaux à destination des urbains à proximité du pôle, il pourrait s'agir d'un lieu de partage et d'expérimentation.

LA COHABITATION DES FONCTIONNALITÉS

Il est primordial de concevoir un projet de pôle comme pouvant accueillir un maximum de pratiques : produire, habiter, commercialiser, circuler, accueillir et faire découvrir ; tout en anticipant sur les éventuels problèmes de cohabitation.

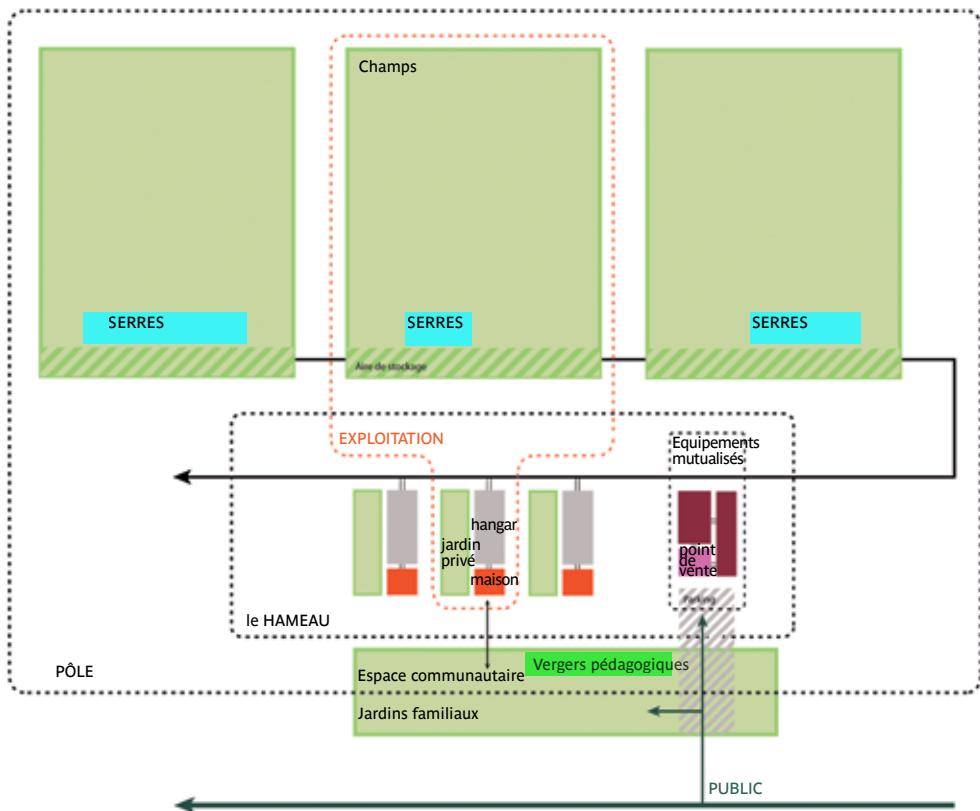
- Le pôle est avant tout le lieu de travail et de résidence des exploitants mais aussi un lieu d'accueil du public.

L'organigramme suivant illustre l'imbrication des entités spatiales qui composent le pôle :

- l'exploitation se compose des terres cultivées par un agriculteur, ses bâtiments d'exploitation et son habitation.

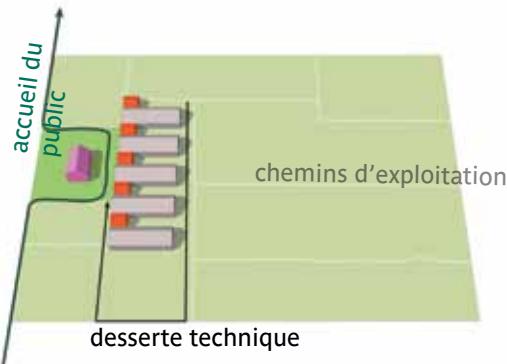
- le hameau regroupe les éléments bâtis : accueil du public, éléments mutualisés, bâtiments d'exploitation et habitations.

- le pôle fédère l'ensemble de ces éléments en une unité spatiale cohérente.



- La configuration des voies d'accès et des cheminements aura une forte influence sur la cohabitation des usages (les espaces productifs doivent être préservés de la fréquentation du public).

L'illustration suivante propose une répartition possible des circulations au sein du pôle.



QUESTION DE LA PÉRÉNISATION

DU PÔLE :

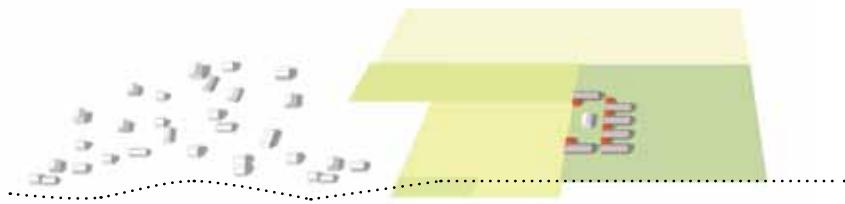
Celle-ci peut être favorisée par l'affirmation d'une identité agricole commune à l'ensemble du pôle.

Échelle urbaine

Une des problématiques de l'Ile-de-France est le mitage de l'espace agricole et l'extension diffuse de l'urbanisation. Le pôle agricole de proximité a un rôle à jouer dans la gestion des fronts urbains. L'implantation des éléments bâtis du pôle (bâtiments d'exploitation, habitations, point de vente, etc.) doit être réfléchie à l'échelle des espaces urbanisés du territoire dans lequel il s'intègre : l'échelle urbaine. Différents cas de figures vont pouvoir se présenter.

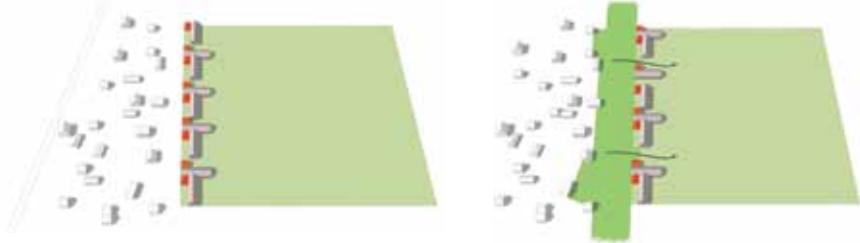
- Le pôle comme hameau :

Le pôle, même s'il est implanté à proximité de l'urbanisation doit s'en différencier par son identité agricole commune. Une implantation en hameau, dense et identifiable, devra l'ancrer dans ses terres agricoles et éviter d'en faire un point d'extension d'urbanisation.



- Le pôle marque une nouvelle limite à l'urbanisation :

Dans un contexte périurbain d'extension diffuse, le pôle peut être implanté à la manière d'un front bâti : à la manière d'une façade entre urbanisation et terres agricoles.



- Le pôle s'accompagne d'un espace végétal de transition :

Un espace vert public (par exemple un parc, une promenade, une prairie ou encore des circulations douces, jardins familiaux...) peut permettre de créer une transition entre l'urbanisation et le pôle. Cet espace crée une limite épaisse, une transition qui permet de rattacher symboliquement le pôle à l'espace agricole dont il constitue la limite. Cette frange non constructible peut être confortée par l'inscription dans le document d'urbanisme local.

- Le pôle qualifie la limite d'un bourg :

Le pôle s'intègre au sein du bourg et se différencie par une écriture architecturale forte et identifiable (cf fiche 8 : le bâti, identité et matériaux). Ce cas de figure concerne une morphologie urbaine particulière et peut s'avérer plus difficile à pérenniser (changement d'affectation plus facile).



Le siège d'exploitation

Le siège de chaque exploitation se compose de l'habitat de l'exploitant, son jardin privatif et de ses bâtiments agricoles. Les sièges d'exploitation sont regroupés afin de créer un hameau et limiter le mitage des espaces productifs. Il s'agit là de créer un espace à caractère urbain agréable pour les usagers. Une attention particulière devra être apportée à la conception du hameau. Une charte architecturale et paysagère permettra d'homogénéiser l'ensemble des constructions, tout en laissant à chaque entité la possibilité d'exprimer ses spécificités techniques.

- Regrouper les constructions, encourager la densité

permet de maîtriser des coûts de constructions : homogénéiser les systèmes constructifs, mutualiser les réseaux...

- L'imbrication et la compacité des bâtiments réduit les déperditions énergétiques et limite le risque de revente de la maison à un non-agriculteur.

- circonscrire les surfaces constructibles dans le document d'urbanisme local, et ceci dès la création du pôle, permet d'éviter le mitage.

- Une construction sur plusieurs niveaux permet de limiter l'impact au sol.

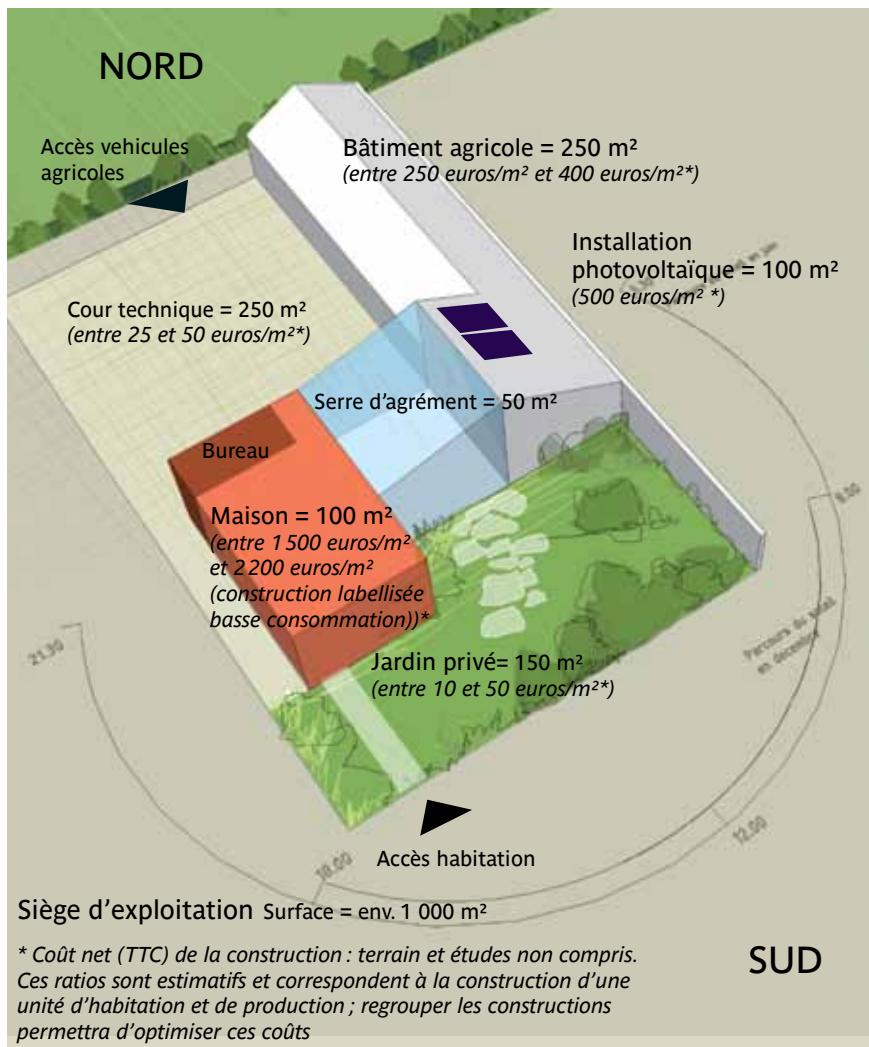
- S'implanter selon des principes bio-climatiques :

Les espaces de vie (maison, bureau, jardin) sont de préférence orientés au sud afin de bénéficier des apports solaires. Les espaces techniques (cellier, bâtiment de stockage, local technique, cour) sont implantés au nord, créant ainsi une zone tampon qui protège les espaces chauffés des vents du Nord.

Cette organisation permet de créer deux accès séparés :

- un accès « nord » plus technique donne sur une cour pour la manœuvre des engins. Il est en lien direct avec les surfaces de productions.

- un accès « sud » pour l'habitation.



Identité et matériaux

Une ré-interprétation du vocabulaire architectural des bâtiments agricoles permet d'atténuer la différence entre les bâtiments d'exploitation, les maisons et le point de vente et ainsi constituer une identité cohérente, lisible et remarquable dans le paysage. Une attention particulière devra alors être apportée aussi bien aux détails des hangars qu'aux maisons individuelles.

Le bardage bois : L'utilisation du bardage bois est constitutif de l'écriture architecturale agricole (grange, hangar, étable). Aujourd'hui, il est passé dans le langage de la maison individuelle avec l'ascension de la maison à ossature bois. Ce type de construction s'avère très intéressant concernant l'efficacité énergétique des bâtiments. Le bardage bois doit cependant être de très bonne qualité, pour assurer sa pérennité, et sa mise en œuvre requiert beaucoup d'attention concernant les détails.



La serre : La serre est un emprunt direct à l'horticulture ou au maraîchage. Elle est utilisée dans des projets architecturaux plus domestiques, comme un outil essentiel dans le fonctionnement bioclimatique. Elle crée des espaces intermédiaires de grande qualité.



Le bardage métallique : Comme le bardage bois, le bac acier est déjà présent dans le paysage agricole, mais, souvent mal mis en œuvre, il bénéficie d'une mauvaise réputation. Une attention particulière apportée aux détails et au choix de matériaux permet la réalisation de projets à un coût très abordable.



QUESTION DE LA PÉRÉNISATION

DU PÔLE :

Une écriture architecturale identifiée permet d'éviter la revente à des non-agriculteurs.