



## **La gestion socio-spatiale du bâti agricole périurbain, un mode de régulation publique de la cohabitation entre activité agricole et usages résidentiels**

**Nougarèdes Brigitte INRA-UMR Innovation -Agricités,**

**Candau Jacqueline IRSTEA-ABDX,**

**Salles Denis IRSTEA-ABDX,**

**Soulard Christophe INRA-UMR Innovation- Agricités**

### **Résumé**

*Récemment, les enjeux de développement urbain durable fait l'objet de politiques publiques (Loi SRU, 2000 ; LMA, 2010) et modifie les modalités de gestion du foncier agricole en restreignant notamment les droits à construire en zone agricole, droits qui concernent essentiellement les agriculteurs. Alors que la politique nationale vise essentiellement à protéger les espaces agricoles, sa déclinaison au niveau local fait émerger de nouvelles modalités de gestion du bâti agricole qui répondent à d'autres enjeux, dont les conflits de voisinage entre agriculteurs et résidents, la protection des paysages, la demande de logement des agriculteurs. Ces politiques locales sont étudiées via l'analyse de projets développés dans le département de l'Hérault et de chartes départementales « agriculture et urbanisme ». Nous nous appuyons pour cela sur l'analyse de la gouvernance du bâti agricole de 7 communes du département de l'Hérault. Cette étude permet de mettre à jour les conceptions politiques de la cohabitation entre activité agricole et usages résidentiels qui se réfèrent à des idéaux-types de société. L'analyse de chartes départementales « urbanisme et agriculture » met en évidence la conception de divers outils qui visent à prévenir les conflits de voisinage via les préconisations d'éloignement entre activité agricole et habitat résidentiel ou avec l'élaboration de chartes de bon voisinage destinées à réguler les pratiques quotidiennes des agriculteurs et des habitants. L'ensemble de ces éléments indiquent que l'émergence d'une régulation publique de la cohabitation entre activité agricole et usages résidentiel n'est pas un phénomène local mais qu'il faut y voir une tendance de portée nationale. Le développement d'une gestion publique de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels s'impose comme un nouvel enjeu de gestion du foncier agricole.*

## Introduction

Depuis les années 1970, l'évolution des modes de vie des français se caractérise par attrait pour l'habitat pavillonnaire (Jaillet, 2004) et un cadre de vie « rural » (Kayser, 1996). Ce mouvement a été conforté par le développement de la mobilité (Urry, 2004 ; Orfeuil, 2001/2), des NTIC<sup>1</sup>, et, en France, par une politique d'aide à l'accession à la propriété<sup>2</sup> qui a créé un véritable marché de l'offre de logement individuel (Taffin, 1985, 1987 ; Jaillet, Jalabert, 1982 ; Jaillet, 2013). L'engouement pour ce mode de vie a des conséquences considérables sur le développement urbain et a donné le jour au processus de périurbanisation. Toutefois, alors que ce phénomène est d'abord perçu comme un renouveau des campagnes (Kayser, 1996), il est rapidement dénoncé comme un mode de développement urbain non durable qui soulève de nouvelles problématiques tant sur le plan environnemental que social. En effet, sur le plan environnemental, ce desserrement résidentiel s'accompagne d'une mobilité pendulaire très consommatrice d'énergie et productrice de CO<sub>2</sub>, d'une consommation d'espaces agricoles et naturels<sup>3</sup>, et d'un développement toujours plus important d'infrastructures (réseaux routiers, d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc.), processus qui sont contraires au principe de consommation économe des ressources naturelles propre au développement durable (Mancébo, 2007).

De même, sur le plan social, la périurbanisation s'inscrit dans une dynamique globale de ségrégation sociale spontanée (Donzelot, 2004) qui présente les signes d'un rejet des principes fondamentaux qui font société (Jaillet, 1999). La périurbanisation est à la fois dénigrée pour ses contre-performances environnementales car perçue comme une ville non maîtrisée qui accentue la pression sur les espaces naturels (Estèbe, 2004), et pour les problématiques sociales qui y prennent place (Donzelot, 2004, Charmes, 2005).

Par ailleurs, la multifonctionnalité des espaces périurbains (Perrier-Cornet, 2002) soulève des problèmes de coexistence entre les activités et usages. Ces aspects problématiques, ont été analysés *via* notamment les nombreux travaux portant sur les conflits d'usage et de voisinage (Caron, Torre, 2005 ; Guérin, 2005 ; Bossuet, 2007/2 ; Jeanneaux, 2006). Selon, ces travaux, c'est notamment la confrontation entre les usages productifs et les autres types d'usage : résidentiels, de loisirs, de préservation, qui donne lieu aux conflits. Concrètement, plusieurs types de conflits en relation directe avec l'activité ou les espaces agricoles sont repérés : la production de nuisances générées par l'activité agricole, la gestion des espaces agricoles en termes de planification urbaine, de gestion de périmètres de préservation de l'environnement, d'usages, les conflits de voisinage, etc. L'ensemble de ces conflits renvoient à deux dimensions de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels i) les pratiques quotidiennes et les relations de sociabilité qu'elles induisent et ii) une dimension politique de mise en concurrence des divers modes d'appropriation et de gestion du territoire. Par ailleurs, certains travaux de recherche mettent en évidence les reconfigurations sociales des rapports sociaux au sein de ces espaces. Ils ont montré le développement de nouvelles relations de sociabilité entre résidents (Sencébé, 2003) et entre agriculteurs et résidents (Bernard *et al*, 2006 ; Banos, Candau, 2007 ; Banos *et al*, 2009). Ces travaux mettent également en évidence l'élaboration de nouvelles normes du « vivre ensemble » (Candau, Nougaredes, 2008 ; Nougaredes, 2013).

Notre communication porte sur un nouvel aspect de la coexistence entre les différentes fonctions des espaces périurbains. En nous appuyant sur l'étude d'initiatives locales dans l'Hérault et de chartes départementales « urbanisme et agriculture », nous montrons l'émergence d'une régulation publique de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels *via* la gestion spatiale ou socio-spatiale du bâti agricole.

<sup>1</sup> NTIC : nouvelles technologies de l'information et de la communication

<sup>2</sup> Prêts à aidés à l'accession à la propriété (PAP) dans les années 1980, remplacés par les prêts à taux zéro (PTZ) en 1995, acquisition de maisons à 100 000 Euros (Borloo, 2005), puis mes maison à 15 Euros par jour (Boutin, 2008, Jaillet, 2013).

<sup>3</sup> Voir La maison individuelle grignote les espaces naturels », Agreste Primeur n°219, janvier 2009.

## 1. Impact de la politique de développement urbain durable sur la gestion du bâti agricole

En réponse à la périurbanisation qui induit une consommation croissante des espaces agricoles et naturels<sup>4</sup>, l'Etat a mis en place une politique de développement urbain durable (Loi SRU, 2000 ; LMA, 2010) qui vise notamment à protéger les espaces agricoles et modifie les principes de gestion du bâti agricole. Ces derniers restreignent les droits à construire en zone agricole<sup>5</sup>, droits qui concernent essentiellement les agriculteurs, réduisant en particulier leurs possibilités d'y construire leur logement. La mise en œuvre de cette politique a donné lieu à des conflits entre l'Etat et la profession agricole qui revendique le besoin de bâtiments techniques et de logement pour les agriculteurs. Pour résoudre ces conflits, l'Etat a mis en place<sup>6</sup>, en 2008, dans chaque département, des groupes de travail « agriculture urbanisme et territoire » (GTAUT) qui associent les acteurs locaux<sup>7</sup>, pour négocier l'application de la loi en fonction du contexte local et diffuser ces accords aux acteurs en charge de l'urbanisme *via* la rédaction de chartes agriculture et urbanisme. Dans l'Hérault, département viticole à forte croissance démographique<sup>8</sup> et marqué par un mitage important des espaces agricoles, la politique nationale de protection des espaces agricoles converge avec les politiques communales et intercommunales de préservation des paysages qui constituent un élément important du cadre de vie et un atout pour l'attractivité de territoires en concurrence. Toutefois, la politique nationale contrecarre une migration progressive des constructions viticoles, traditionnellement implantées dans les centres-bourgs, vers les espaces agricoles. Ce phénomène constitue, selon les agriculteurs et les élus locaux, une réponse à l'évolution de deux éléments du contexte local : 1) l'inadaptation des bâtiments agricoles existants aux évolutions techniques de l'activité agricole<sup>9</sup>; 2) le développement de conflits de voisinage dus à la proximité entre l'activité agricole et l'habitat résidentiel et au renouvellement des populations périurbaines moins familiarisées avec cette proximité que les populations autochtones. Pour répondre à ces enjeux concurrentiels de protection des espaces agricoles, de demande de logement des agriculteurs et de prévention des conflits de voisinage, le GTAUT de l'Hérault a proposé un mode innovant de gestion du bâti agricole qui consiste à regrouper les constructions agricoles dans des lotissements agricoles nommés « hameaux agricoles ». Le GTAUT propose un « paquet technique » comprenant : i) le regroupement des constructions agricoles pouvant intégrer le logement des agriculteurs dans une zone dédiée de la commune en continuité du bâti existant, ii) un portage public des projets par la commune ou l'intercommunalité, iii) un appui financier du Conseil Général. Le portage public des projets a pour objectif, à travers la maîtrise foncière et réglementaire des lotissements, d'une part, de permettre la cession de parcelles aménagées aux agriculteurs à des prix intermédiaires entre le prix du foncier constructible et le prix du foncier agricole et, d'autre part, de garantir la destination agricole des projets à travers l'offre de trois formules juridiques<sup>10</sup> plus ou moins contraignantes réglementant la destination agricole des bâtiments à moyen ou long terme.

<sup>4</sup> L'artificialisation qui atteint 9% du territoire en 2009 s'est amplifiée. La consommation moyenne est de 86 000 hectares par an, soit un département tous les 7ans (contre 61 000 hectares par an entre 1992 et 2003, soit l'équivalent d'un département français moyen tous les 10 ans, *Source* : agreste primeur n°246-juillet 2010).

<sup>5</sup> La loi SRU (2000) introduit notamment le principe de « nécessité » des constructions agricoles qui conduit à justifier de la nécessité des constructions pour le fonctionnement de l'exploitation (cf. art.

<sup>6</sup> *Via* la diffusion de la circulaire « DGFAR/SDER/C2008-5006 » de la Direction Générale de la Forêt et des Affaires Rurales, Sous-Direction de l'environnement et de la ruralité du 14 février 2008.

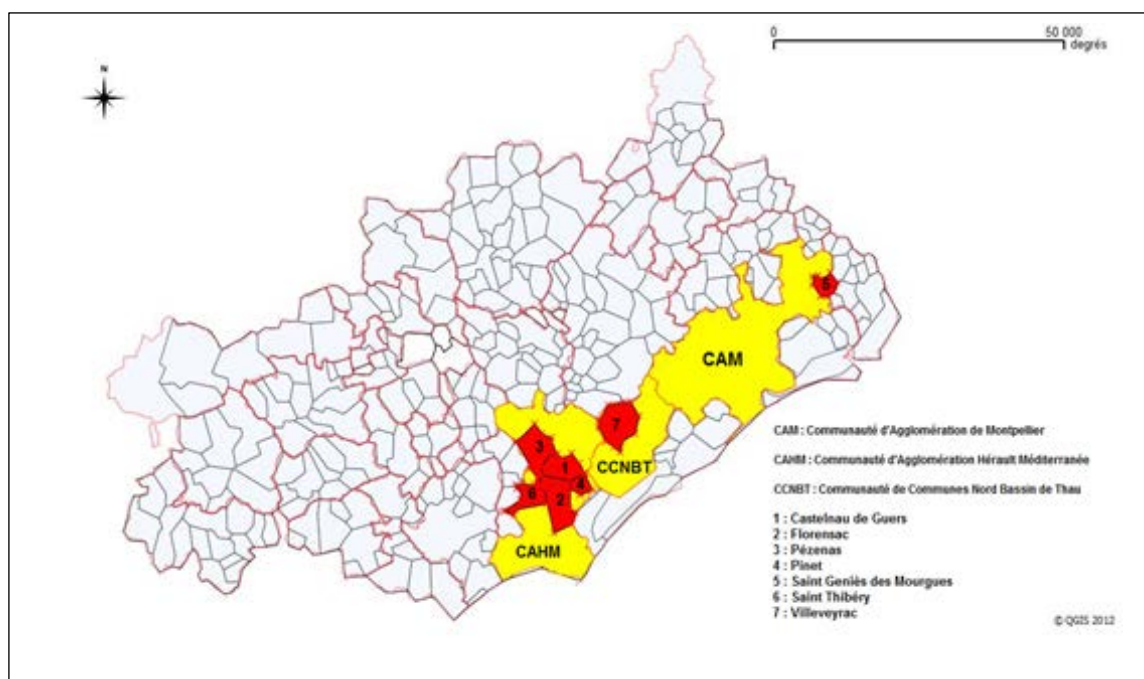
<sup>7</sup> Les GTAUT doivent associer les services de l'Etat (DDT/M), le Conseil général, la profession agricole, chambre d'agriculture, SAFER, des communes et de leurs groupements), des associations représentatives des enjeux de gestion des espaces naturels et ruraux (dont les associations environnementalistes), (*Source* : circulaire ministérielle de création des GTAUT du 14 février 2008)

<sup>8</sup> Son taux annuel moyen de variation de la population est de 1,4 % entre 1999 et 2009, (*Source* INSEE).

<sup>9</sup> Elle nécessite i) du matériel agricole plus volumineux et en conséquence des espaces de stockage plus importants et ii) la mise aux normes des bâtiments agricoles (notamment des caves de vinification).

<sup>10</sup> Trois formules juridiques sont proposées pour assurer la maîtrise de la destination des constructions qui peut aller de 12 à 30 ans. La plus simple est le règlement de lotissement (agricole) qui garantit la destination à 12 ans, la seconde est la vente avec démembrement de la propriété et mise en fermage des parcelles et la troisième est la vente des parcelles à une société civile immobilière (SCI) et la location des parcelles aux exploitants par bail à construction.

Parallèlement, plusieurs communes du département se sont appropriées le principe de regroupement des constructions agricoles mais ont développé une large gamme de solutions spatiales ou socio-spatiales de gestion du bâti agricole. Ces nouveaux modes de régulation de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels par la gestion socio-spatiale du bâti agricole ont été étudiés dans le cadre d'une thèse (Nougarèdes, 2013) financée par le projet PSDR Gouv-Innov<sup>11</sup> développé dans la région Languedoc Roussillon de 2008 à 2011. Cette communication vise à présenter l'émergence de conceptions politiques de la cohabitation à travers l'étude de politiques locales de gestion du bâti agricole développées dans l'Hérault et l'analyse de 38 chartes « urbanisme et agriculture » éditées par les GTAUT jusqu'en 2011. L'étude des politiques locales s'appuie sur l'analyse longitudinale des projets mis en œuvre dans sept communes du département de l'Hérault (voir localisation, carte n°1, ci-après). L'analyse de documents et la conduite d'entretiens auprès des élus locaux et des agriculteurs a permis de mettre à jour les processus d'émergence des projets, leur gouvernance et les conceptions du vivre ensemble sous-jacentes aux modes de gestion du bâti agricole qu'ils développent. L'analyse des chartes « Urbanisme et agriculture » permet de mettre en évidence d'autres modes de régulation de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels.



Carte n° 1 : Localisation des sept communes étudiées dans l'Hérault

## 2. Politiques locales de régulation de la cohabitation : une diversité des contextes

Dans l'Hérault, la diversité des projets locaux résultait de la prise en compte par les élus de plusieurs facteurs : la préservation des paysages, le besoin de logement des agriculteurs, la gestion des nuisances liées à l'activité viticole et les conflits de voisinage entre agriculteurs et résidents. Toutefois, les solutions laissent clairement apparaître des conceptions politiques de la cohabitation entre activité agricole et habitat résidentiel.

### 2.1. Un quartier viticole pour une mixité sociale et fonctionnelle à Saint Génès des Mourgues

Saint Génès des Mourgues est une petite commune viticole (1 621 habitants en 2009) qui fait partie de la communauté d'Agglomération de Montpellier (CAM). Elle est localisée à une vingtaine de kilomètres de

<sup>11</sup> Gouv-Innov : Gouvernance des territoires et développement rural : une analyse des innovations organisationnelles

Montpellier et à une dizaine de kilomètres d'un autre pôle urbain : Lunel (24 923 hab. en 2009). Sa croissance démographique est l'une des plus faibles de la CAM. Son territoire, d'une superficie de 1 140 Ha, est occupé à 59.7 % par des terres agricoles (681 Ha de SAU en 2010). L'activité économique principale est la viticulture et compte 30 exploitations en 2010 (contre 40 en 2000), dont 26 étaient professionnelles, toutes regroupées au sein d'une coopérative forte de 80 adhérents issus de St Geniès et de Montpellier depuis 2004.

La municipalité a développé une politique de protection des espaces agricoles dès les années 1970. En place depuis 1995, le Maire poursuit cette politique par la création en 1993, d'un 1er regroupement de 10 hangars destiné à sortir les exploitations agricoles du centre-ville pour limiter les problèmes de circulation, de stationnement et de voisinage. La commune prend en charge l'achat et l'aménagement des parcelles, dont la superficie varie entre 250 et 550 m<sup>2</sup>, qu'elle revend aux exploitants. Au début des années 2000, des jeunes viticulteurs demandent la possibilité de construire leurs hangars et leurs logements en zone agricole. Le Maire refuse et amorce une longue négociation avec les agriculteurs de la commune qui donne le jour à un projet de lotissement agricole nommé « hameau agricole ». Ce dernier comporte 12 parcelles d'une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup>, vendues au tarif de 33 Euros le mètre carré<sup>12</sup>. Pour maîtriser la destination agricole, le règlement du lotissement impose de maintenir l'usage agricole des constructions sur 12 ans. Ce projet présenté comme un projet innovant bénéficie d'une grande publicité au sein de la commune et de la communauté d'Agglomération de Montpellier dont le Maire préside la commission agricole. Il est présenté comme un moyen d'aider les jeunes viticulteurs qui subissent la crise viticole mais est finalement ouvert à l'ensemble des agriculteurs exploitants à titre principal ou secondaire de plus de 50 ans.

Assez rapidement, le Maire doit faire face à des critiques de la part de la population qui rappelle que le besoin de logement ne concerne pas uniquement les jeunes viticulteurs mais tous les jeunes du village qui sont contraints de se loger ailleurs, les prix des terrains constructibles sur la commune étant trop élevés. Le Maire revoit alors son projet et intègre le hameau agricole dans un « quartier vigneron » qui regroupe également divers modes d'accès au logement : 22 parcelles « à prix maîtrisé »<sup>13</sup> pour les jeunes couples de la commune à revenu modeste, 6 maisons de village en accession sociale à la propriété, 14 logements sociaux collectifs en location, et 20 parcelles au prix du marché qui permettent d'équilibrer globalement le budget. Ce quartier vigneron est implanté entre la cave coopérative et le 1er regroupement de hangars (voir plan n°1, ci-après).

Avec ce projet le Maire cherche à reconstruire une mixité sociale présumée des villages ruraux : « *l'idée de ce quartier, c'est de refaire du village. Là, on a des logements qui sont organisés autour de petites places où les gens peuvent se retrouver. Les viticulteurs vivent à côté des jeunes et tout le monde vit ensemble* ».

## 2.2.L'agriculture outil d'aménagement de la ville à Pézenas

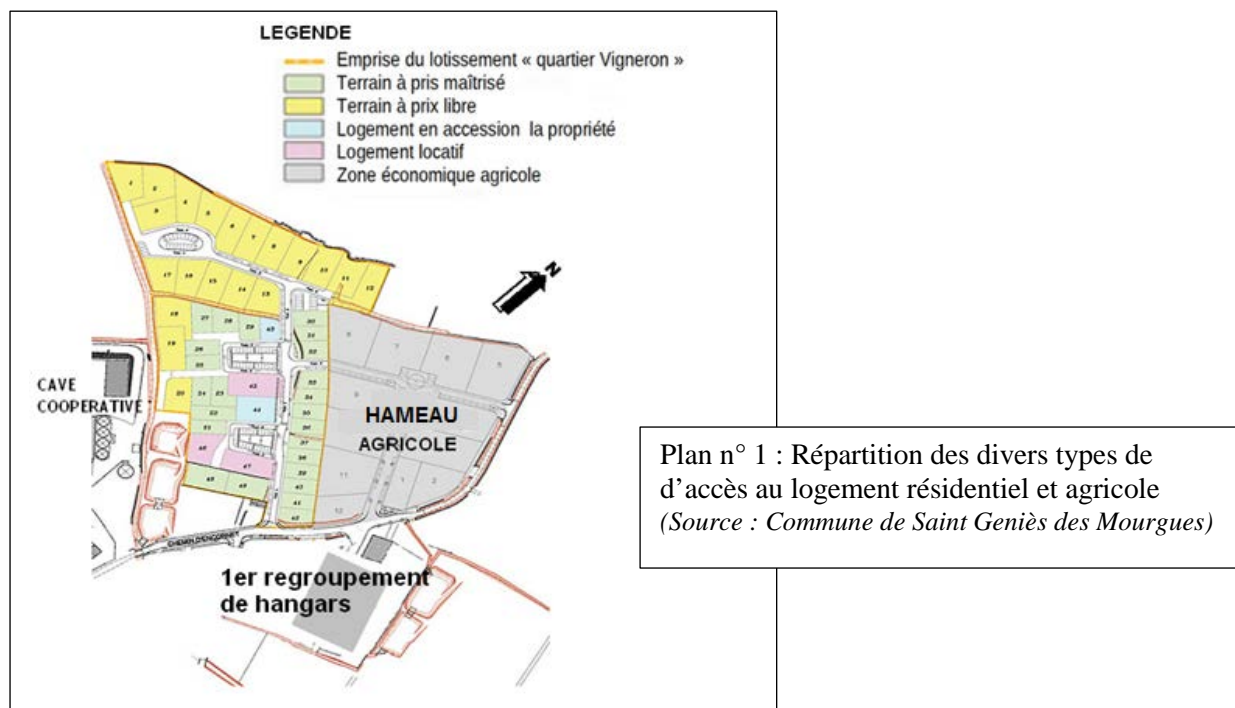
Pézenas compte 8345 habitants et s'étend sur 2 960 Ha. Elle est le deuxième pôle urbain<sup>14</sup> de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM). C'est une ville d'art forte d'un patrimoine historique et architectural important dont l'économie en partie fondée sur le tourisme. Après une période de stabilité relative durant les années 1980 et 1990 (avec des variations annuelles moyennes de population de +0.2 et -0.2%), Pézenas connaît à nouveau phase de croissance démographique depuis les années 2000 (+1.1 entre 1999 et 2009). L'aménagement de son territoire, traversé par plusieurs cours

<sup>12</sup> Les parcelles sont vendues au tarif de 60 000 euros mais reviennent à 50 000 Euros aux agriculteurs qui récupèrent la TVA, soit à un prix au mètre carré de l'ordre de 33 euros.

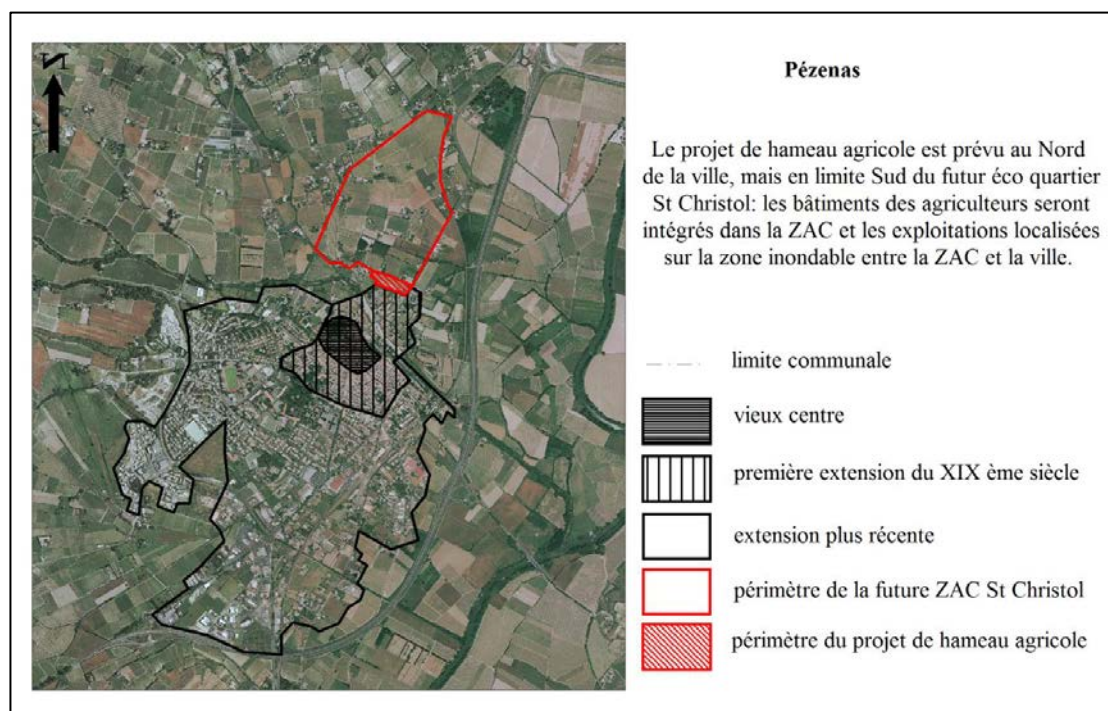
<sup>13</sup> Les parcelles à prix maîtrisé sont d'une superficie qui varie entre 350 et 420 m<sup>2</sup> et qui ont été vendues en moyenne pour 60 000 Euros.

<sup>14</sup> Source : INSEE Repères, N° 7 - Octobre 2011

d'eau, dont la rivière de la Peyne et le Fleuve Hérault, est particulièrement contraint par la gestion des risques d'inondation.



Pour faire face à la reprise démographique, la municipalité prévoit de développer un éco-quartier au nord de la commune dans la vallée de la Peyne. Mais le périmètre de protection contre les risques d'inondation ne permet pas de construire ce nouveau quartier en continuité de l'habitat existant. Pour relier les quartiers anciens à l'éco-quartier, la municipalité envisage de développer sur la zone inondable qui sépare ancien et nouveau quartier, un projet d'aménagement permettant de créer un espace multifonctionnel agricole et récréatif qui permette de pallier la discontinuité urbaine et de créer du lien social entre ancien et nouveau quartier (voir Carte n° 2, ci-après).



Carte n°2 : Morphologie urbaine de Pézenas et localisation de l'écoquartier de St Christol  
(Source : Claire Champigneulle, Mapinfo professionnel 9.5, Aout 2010)

Les élus envisagent de soutenir l'installation de maraîchers et de petits élevages dans cette zone, d'inciter les exploitants à développer la vente directe et la cueillette à la ferme. Pour cela un hameau agricole associant bâtiments d'exploitation et logements pour les agriculteurs serait implanté en bordure de la zone inondable. Les espaces agricoles développés dans la zone seraient associés à des circuits de promenade combinant usages récréatif et agricole. Les élus ne cherchent pas ici à répondre à une demande des agriculteurs en place mais conçoivent un projet de toute pièce dans lequel l'agriculture est mobilisée au service de l'aménagement urbain. Il n'y a pas de concertation avec les agriculteurs. Une étude prospective a mis en évidence l'absence de maraîchers pouvant répondre aux attentes des élus qui souhaitent développer sur ce site une agriculture de qualité (si possible biologique) valorisée via le développement de circuits courts. C'est donc dans le cadre d'installations agricoles que les élus pensent pouvoir réaliser leur projet.

### 2.3.Consolidation de l'identité rurale et du lien social via la réhabilitation de la cave coopérative à Castelnau de Guers

Castelnau de Guers est située au cœur du territoire de la CAHM. Elle est l'une des plus petites communes de l'Agglomération sur le plan démographique (1 115 hab. en 2009), mais possède un territoire relativement étendu (2 250 ha), constitué essentiellement de garrigues (857 ha) et de bois (16 ha) et de terres agricoles (935 ha) majoritairement cultivées en vignes (916 ha) et bénéficiant de l'AOC Picpoul de Pinet. La SAU représente 41.5% du territoire. La principale activité économique de la commune reste la viticulture. Ce contexte conduit la municipalité actuelle à se positionner en tant que poumon vert de la CAHM. La commune compte 87 exploitations en 2010 (contre 96 en 2000, dont 37 étaient professionnelles). Selon le conseiller municipal en charge de l'agriculture, la commune abriterait en 2010 une douzaine d'exploitants professionnels vivant de la vigne, dont 7 vignerons indépendants installés dans des domaines à l'extérieur du village (dans la zone agricole) et environ 5 coopérateurs implantés dans le village (en zone urbanisée). Cette commune voit sa croissance démographique s'accélérer depuis le début des années 2000. Concernant la gestion du bâti agricole, la municipalité a d'abord autorisé 3 viticulteurs à construire des hangars à distance du village, les permis pour les habitations devant être délivrés après que les hangars soient construits. Au final, les permis de construire pour les logements n'ont jamais été délivrés. Les services instructeurs ayant donné un avis défavorable, la Maire n'a pas souhaité aller contre cet avis et déclare embarrassée : « *On s'est retrouvé dans des zones paysagères agricoles, dans des lieux assez beaux avec des hangars vraiment très très mal intégrés dans le paysage* ». Face à ce constat, la maire envisage de réviser le PLU afin de développer une zone agricole constructible permettant d'intégrer les hangars déjà construits et permettre la réalisation de l'habitation sur secteur de 3 ha. Ce secteur comporterait une partie d'habitat comprenant des logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété) et une partie habitat agricole (hangars et logements). Ce projet n'a pu aboutir car la municipalité n'a pas été réélue. En 2008, une nouvelle équipe municipale prend le relais. Cette dernière souhaite maintenir les caractéristiques rurales de la commune, promouvoir l'identité viticole et devenir le poumon vert de l'agglomération. Elle s'oppose à un développement trop rapide de la commune. L' élu interviewé constate que les nouveaux habitants qui s'installent dans les lotissements à la périphérie du village ont du mal à s'intégrer au village. Il explique que cela vient en partie de la configuration géographique de la commune. La proximité de communes mieux desservies, l'étroitesse des rues du centre ancien, conduit les habitants des lotissements à utiliser les commerces des autres communes et à ne venir dans le centre du village qu'exceptionnellement. Selon lui, l'école est actuellement le seul moyen d'intégration pour les nouveaux habitants. Le Maire craint que sa commune ne devienne « un village dortoir ». Il espère recréer du lien social en s'appuyant sur l'identité viticole de la commune. Parallèlement, la municipalité s'interroge sur les moyens de valoriser les bâtiments de l'ancienne cave coopérative qui ont été rachetés par l'équipe municipale précédente. Les bâtiments ne pouvant être détruits car protégés pour leur caractère patrimonial, la mairie envisage, avec l'appui de la Communauté d'Agglomération, de réhabiliter la cave coopérative en un espace multifonctionnel combinant une salle

polyvalente à l'étage et quatre hangars agricoles au rez-de-chaussée auxquels serait associée la construction de logements pour les agriculteurs sur une parcelle mitoyenne (voir plan n°2, ci-après). Pour le Maire, ce projet a un double intérêt. Il permet de valoriser le patrimoine agricole protégé et de s'inscrire dans une politique de reconstruction du lien social fondée sur l'identité rurale de la commune. La municipalité souhaite soutenir les jeunes viticulteurs. L'équipe municipale, qui veut préserver l'identité viticole de la commune, cherche aussi à redonner sa place à la viticulture via le développement d'animations locales (fête du vin) : « *Les viticulteurs et la viticulture ont besoin de reprendre leur place au sein du village, car il devient de plus en plus périurbain* »<sup>15</sup>.



Plan n° 2 : La coopérative et les 4 parcelles pour les logements des agriculteurs. Source : CAHM

Ces élus fondent leur politique sur deux représentations de village qu'ils opposent : le village rural, à l'identité et au lien social forts qu'ils cherchent à retrouver, et le village périurbain sans identité, ni attrait et au lien social délité : « le village dortoir ».

#### 2.4. Du secteur constructible dans la zone agricole à la Zone d'Activité Economique Mixte : une nouvelle logique d'aménagement à Pinet

Pinet est l'une des plus petites communes de la CAHM, avec une superficie de 880 ha et une population de 1 351 habitants en 2009. Pour autant, elle possède une des croissances démographique les plus élevées de l'agglomération, avec une moyenne de + 3.2% entre 1999 et 2009 (contre +1% entre 1990 et 1999). La commune est le fer de lance de l'AOC Picpoul. La viticulture reste l'activité économique principale, occupant la quasi-totalité du territoire et employant 99 exploitations dont 40 sont professionnelles (Source : Agreste, RGA 2000). La plupart sont regroupées au sein de la coopérative, à l'exception de 3 domaines privés. En 2009, la coopérative de Pinet a fusionné avec celle Villeveyrac (en difficulté financière), regroupant ainsi 504 coopérateurs. Son Maire est fier de rappeler qu'à Pinet la viticulture ne connaît pas la crise et que Pinet est une commune rurale. Il met en place une politique qui permet de préserver cette ruralité et se déclare en désaccord avec la politique d'urbanisation conduite par les institutions : « *Avec les intercommunalités, on en revient à une centralisation des décisions. On entasse les gens les uns sur les autres dans les villes. On pourrait faire d'autres choix que de concentrer. (...) C'est en contradiction avec la vie en milieu rural. Quand on fait le choix de la ruralité, on fait le choix de l'espace* ». Il développe une politique sur la commune qui consiste à sélectionner les futurs habitants par l'instauration d'une surface minimale pour les terrains constructibles de 1200 m<sup>2</sup>. Il explique « *Je veux que les gens*

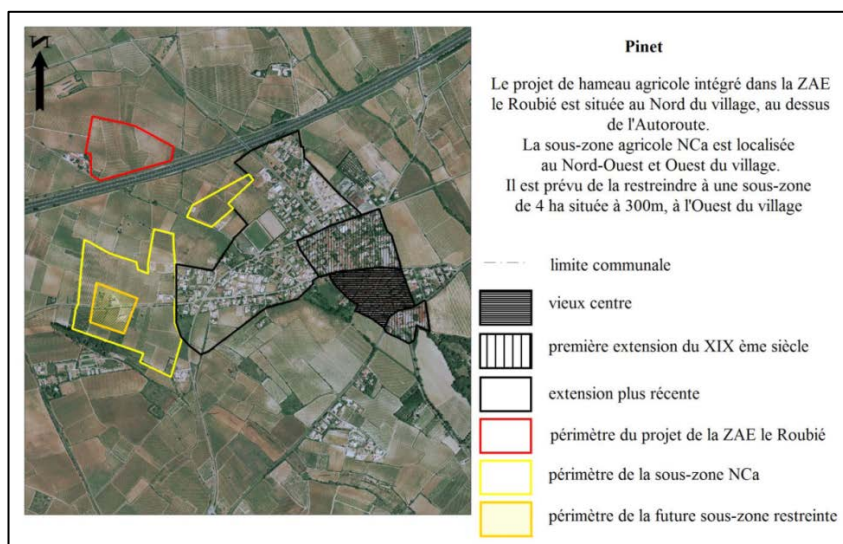
<sup>15</sup> Extrait d'entretien avec l' élu en charge de l'agriculture



*viennent par choix et non parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter en ville. Je ne veux pas voir les gens s'entasser dans des lotissements cage à lapins ».*

A la fin des années 1990, 2 viticulteurs sollicitent la municipalité. Ils veulent construire leurs hangars et leur habitation à la périphérie du village en zone agricole. L'un d'eux, un pluriactif, a déjà construit ses bâtiments. Le Maire accorde les premiers permis, régularise la construction illégale et engage, dès 1997, une réflexion sur la gestion des constructions agricoles qui aboutit à une modification du POS. La municipalité définit deux secteurs NCa dans la zone agricole d'une emprise de 15 ha au sein desquels elle autorise la construction de hangars et de logement pour les agriculteurs (voir la localisation sur la carte n°3, ci-après).

A travers ce projet, le Maire entend soutenir la principale activité économique de la commune, mais pense que les exploitations ne peuvent plus rester dans le village. L'évolution du matériel et des pratiques agricoles (travail de nuit) posent des problèmes logistiques (remises agricoles non adaptées, problèmes de circulation) et des problèmes de voisinage. Selon lui, *« Il n'y a pas de problèmes de voisinage dans le cœur de village car les habitants connaissent les problématiques viticoles et ont une mentalité rurale mais ce n'est pas le cas dans les lotissements. Les gens, souvent des néoruraux, n'ont pas la même limite de tolérance »*



Carte n° 3 : Morphologie urbaine de Pinet et localisation des sous-secteurs NCa et de la future ZAE mixte. (Source : Claire Champigneulle, Mapinfo Professionnal 9.5, Aout 2010)

*vis à vis des gênes dues à la viticulture. J'ai déjà eu des cas de conflits. Je ne veux pas me retrouver avec des exploitations dans les lotissements. On sait ce que ça donne ».* Son choix est clairement exprimé : *« Soit on favorise l'économie, soit on fait des lotissements »*. Pour autant, le Maire n'est pas favorable aux hameaux agricoles car il pense que cela représente une charge financière trop importante pour une petite commune. Il souligne que son projet n'a pas été raisonné au hasard : sa localisation en continuité de la zone urbanisée permet d'éviter le mitage de l'espace agricole, et les constructions agricoles peuvent aisément se raccorder au réseau d'assainissement de la commune. Il souligne que cela ne coûte rien à la commune. Selon lui, la taille des parcelles (5000 m<sup>2</sup>) permet aux agriculteurs *« de se sentir chez eux »* et évite également la spéculation. Les sous-secteurs accueillent à ce jour 11 exploitations, dont 8 sont des agriculteurs à titre principal et 3 des agriculteurs à titre secondaire.

Dès le milieu des années 2010 pourtant, le Maire modifie progressivement sa politique. Il explique : *« J'ai constaté que dans les villages environnants et notamment dans les villes centrales, les jeunes ne peuvent plus s'installer. Donc, moi je les accueille ces jeunes parce que j'ai des écoles à remplir. On a fait des lotissements privés et communaux. On a réduit la taille des parcelles et on essaye de faire des programmes qui proposent des parcelles accessibles. On voit des loyers à 750 et 900 euros par mois,*

*alors moi je dis à ce tarif, je préfère que ces jeunes puissent devenir propriétaires* ». La municipalité révisé le PLU et développe des lotissements constitués de parcelles plus réduites dont la superficie varie de 250 à 400 m<sup>2</sup>. Le Maire commente « C'est vrai que ça va à l'encontre du choix d'espace dont je vous parlais mais aujourd'hui, le problème de la ruralité c'est l'âge des résidents, c'est les classes qui se vident, puis c'est les services de proximité qui ne perdurent pas ».

Parallèlement, concernant la gestion des constructions agricoles, il reconnaît que « *pour le sous-secteur NCa, on avait peut-être vu un peu trop grand. Et donc c'est vrai qu'on avait favorisé de l'habitat éclaté pour ne pas dire du mitage. Ceci étant, aujourd'hui on a privilégié une partie de ce sous-secteur pour continuer à favoriser l'installation des agriculteurs et en même temps on a prévu une zone d'activité économique communale (voir la localisation sur la carte n°2, ci-après), et dans cette ZAE il est prévu aussi la possibilité d'installation d'agriculteurs, c'est-à-dire la construction de hangars et sur certaines parties de l'habitat. Pourquoi ? Parce qu'on a considéré que ne pas regrouper l'habitat agricole c'est dommageable pour l'environnement. Et en contrepartie, on a prévu de classer le reste de la zone agricole en A0 parce qu'ici on est en zone littorale, les terrains sont très prisés, et on craint la « cabanisation* ».

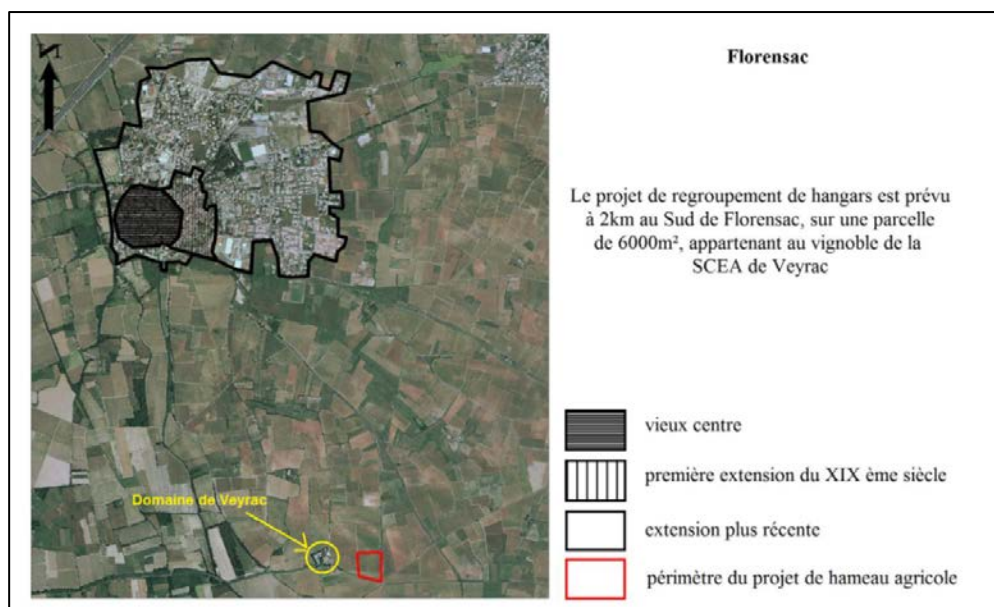
La pression foncière et les échanges avec les institutions, les services de la CAHM et les autres élus de l'Agglomération ont eu raison de la politique du Maire. Toutefois, même si ce dernier se met au pas de la densification et du regroupement des constructions agricoles, il persiste sur la nécessité de maintenir les exploitations à distance des espaces résidentiels afin d'éviter les éventuelles nuisances produites par l'activité agricole.

## 2.5.Regrouper les hangars à distance des habitations pour préserver le cadre de vie à Florensac

Florensac, est un des bourgs les plus importants de la CAHM avec une population de 4 757 habitants en 2009 et une superficie de 3 570 ha. Situé au centre de la CAHM, sa vitalité démographique et économique est due à sa localisation à mi-chemin entre Pézenas, le littoral, l'étang de Thau et à la proximité immédiate des autoroutes A9 et A75. La viticulture occupe une grande partie de son territoire (1724 ha, soit 72.8% de la SAU en 2010) dont une partie est classée en AOC Picpoul. La commune héberge une douzaine de domaines et près de 450 coopérateurs dont une quarantaine d'exploitants à titre principal. Bien que cette activité soit très dynamique sur la commune, pour le Maire, elle ne constitue pas la principale activité économique contrairement à d'autres communes de la CAHM. Il explique que : « *la commune avait une grosse vocation agricole dont témoigne encore l'implantation de certaines entreprises, mais qui a tendance à disparaître à l'heure actuelle, comme partout ailleurs* ». Florensac accueille en effet plusieurs entreprises d'envergure internationale dont une partie en lien avec l'agriculture et d'autres concernant d'autres secteurs d'activité. La commune connaît une reprise importante de sa croissance démographique depuis le début des années 2000. Florensac est, selon le Maire, une commune très attractive du fait de son foncier qui, jusqu'à il y a peu de temps, n'était encore pas très cher, de par sa fiscalité modérée, et de par le prix de l'eau (elle possède une importante ressource en eau). Pour le Maire, la priorité est de préserver l'attractivité de sa commune. Pour cela, il entend faire de Florensac une commune verte et porte une attention particulière sur la préservation des paysages et ne veut pas d'un paysage « pollué » par le mitage.

La municipalité précédente avait engagé un processus de regroupement des constructions agricoles en autorisant la création de lotissements agricoles via la délimitation de secteurs constructibles dans la zone agricole, l'aménagement des lotissements restant à la charge des agriculteurs. 3 secteurs de faible emprise spatiale avaient été envisagés : un de 8 lots regroupés en 2 barres de 4 hangars qui a été réalisé, un de 4 lots qui n'a jamais vu le jour et un troisième secteur dont le projet n'a pas non plus été finalisé. Ces secteurs devaient accueillir des hangars et des logements pour les agriculteurs. En 2008, la commune élit une nouvelle équipe municipale. Dès le début du mandat, des demandes de permis de construire pour des logements sont déposées par les viticulteurs installés dans le 1er regroupement de 8 hangars implantés en continuité des habitations. Le nouveau Maire évoquant une erreur dans l'élaboration du POS se voit

contraint d'autoriser ces constructions, alors qu'il désapprouve la création de ce regroupement qu'il considère comme « *une véritable verrue dans le paysage et qui génère de gros problèmes de voisinage* ». A cette période, le développement de l'énergie photovoltaïque constitue une opportunité économique pour les agriculteurs. La municipalité voit se multiplier les demandes de permis de construire pour des hangars équipés de toits photovoltaïques. Le Maire refuse systématiquement les permis de construire en zone agricole mais se déclare favorable au regroupement de hangars agricoles à distance des habitations dans un secteur de la zone agricole. C'est ainsi qu'il soutient une initiative portée par 8 coopérateurs qui proposent de regrouper leurs bâtiments techniques au cœur du vignoble à 3,5 km de la zone urbanisée (voir localisation du projet carte n° 3 ci-après). Au milieu des années 1990, le domaine de Veyrac composé d'un mas et de 70 ha de vignes est acheté par la coopérative pour favoriser l'installation de jeunes viticulteurs. A cette occasion une SCEA est créée. Un particulier rachète le mas qu'il a réhabilité en partie en logements locatifs. Suite à la réalisation d'une toiture photovoltaïque sur la coopérative, 8 coopérateurs envisagent de construire deux barres de 4 hangars équipés de toits photovoltaïques au sein de ce vignoble. Le premier projet de hangars a été déplacé de quelques centaines de mètres à la demande du propriétaire du mas rénové, avec l'approbation du Maire, afin de ne pas créer de nuisances visuelles et sonores pour les futurs locataires. Le Maire envisage de préempter un terrain contigu au projet pour permettre la construction de nouveaux hangars et envisage un portage public du projet.

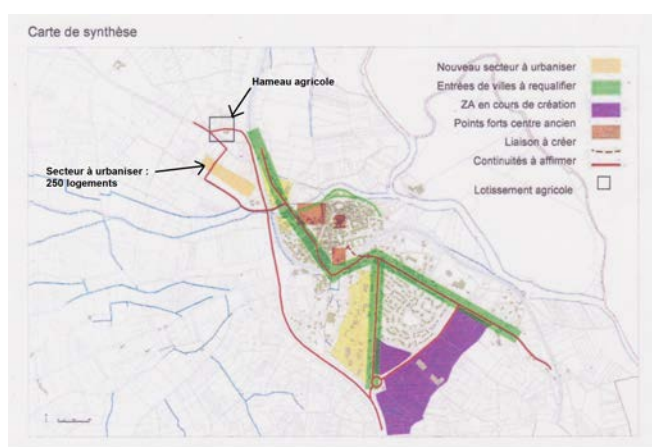


Carte n° 3 : Morphologie urbaine de Florensac et localisation du projet de regroupement de hangars. (Source : Claire Champigneulle, Aout 2010).

## 2.6. Regrouper les constructions agricoles au sein d'un hameau agricole pour préserver les paysages de Saint Thibéry

Saint Thibéry est située au cœur de la CAHM, au confluent des fleuves Thongue et Hérault. C'est un petit bourg de 2 356 habitants (en 2009) mais dont le rythme de croissance démographique est resté relativement constant (+0.7% entre 1990 et 2009), contrairement aux autres communes de la CAHM dont le taux de croissance démographique a en général augmenté. Elle fait partie des communes de la CAHM qui bénéficient d'une localisation avantageuse à proximité des autoroutes A9 et A75, à laquelle s'ajoutent des ressources minières qui ont favorisé son développement économique. Elle possède un pôle industriel important constitué par l'exploitation minière, l'implantation d'entreprises de transport, et du siège de la Communauté d'Agglomération notamment, qui ont donné lieu au développement de deux ZAE occupant une vingtaine d'hectares. Ces atouts géographiques comportent en contrepartie des contraintes fortes en termes d'aménagement puisque 55% du territoire communal est contraint par l'exploitation de carrières et les risques d'inondation. La commune possède également un patrimoine architectural et culturel important. Le Maire souhaite porter le nombre d'habitants à 3000 habitants mais ne souhaite pas ensuite

aller au-delà de ce seuil. Il déclare que : « *c'est la taille optimale pour conserver la vie de village, c'est-à-dire tous les services de proximité pour avoir une vie de village. Par contre, on n'ira pas au-delà, parce que je souhaite que Saint Thibéry garde sa ruralité. A 3000 habitants on est un village, au-delà on devient une espèce d'ersatz entre le village et la ville. C'est beaucoup plus compliqué* ». L'activité viticole occupe une part importante du territoire (700 ha de vignoble pour 880 ha de SAU), mais elle est plus touchée par la crise car elle ne bénéficie pas de l'AOC picpoul. La commune possède 7-8 domaines et une coopérative qui a fusionné récemment avec celle de la commune voisine (Montblanc). Le Maire cherche à soutenir l'activité agricole, même si cette dernière est loin d'être prépondérante en termes économiques, car il y voit une fonction d'entretien des paysages fondamentale pour la commune. Ainsi on trouve de manière très explicite dans le document de révision du PLU : « *L'agriculture, orientée principalement sur la production viticole, constitue un enjeu majeur : pas tant pour ses retombées directes sur l'activité économique que pour son impact indirect sur l'image du village et sur l'activité touristique. (...) la qualité des paysages de Saint Thibéry (qui contribuent à l'attrait touristique du village) tient en grande partie à la qualité de l'espace agricole. La préservation de l'espace agricole constitue donc un enjeu majeur* »<sup>16</sup>. Le Maire porte un projet de hameau agricole depuis 2006. Il déclare : « *Je ne souhaite pas voir proliférer des hangars en taule dans la campagne Saint-Thibérienne. Par contre, il faut que la quinzaine de familles de viticulteurs qui vivent de la viticulture puissent vivre et travailler normalement. Or, dans le village c'est très compliqué, les engins sont de plus en plus volumineux, comme nous avons l'abbaye, l'architecte des bâtiments de France refuse que l'on modifie les entrées des remises, d'où l'idée de ce hameau pour que les gens puissent parquer leur matériel dans des hangars appropriées et qu'ils puissent avoir un logement de fonction dans le corps du bâtiment. C'est-à-dire pas un petit hangar avec un tracteur et pas une villa de 300 m<sup>2</sup> avec une piscine. De cela nous n'en voulons pas* ». A la question visant à savoir s'il souhaitait sortir les exploitations du village pour éviter les problèmes de voisinage, il répond : « *Non, non. On a eu quelques problèmes comme ça l'été avec des estivants, mais les gens qui sont venus me voir en me disant « les tracteurs qui partent le matin font du bruit », je leur ai dit : « écoutez, si vous ne voulez pas du bruit allez sur le Larzac mais ne venez pas ici, parce qu'ici il y a des gens qui travaillent* ». Pour autant, le Maire a tout de même édicté un décret communal afin de réguler les pratiques des agriculteurs, leur interdisant notamment de nettoyer leurs appareils dans les rues du village. Dès 2007, il fait une demande auprès du conseil communautaire pour que la CAHM développe la compétence « hameaux agricoles ». Les agents de la CAHM (un ingénieur territorial et un architecte), prennent en charge le repérage des candidats et la gestion de la négociation avec les agriculteurs. Le projet consiste à regrouper onze lots pouvant accueillir des hangars avec logements dans un secteur de la zone agricole à distance du village (voir localisation carte n° 4, ci-dessous).



Carte n° 4 : Localisation du hameau agricole dans le Plan Local d'urbanisme de Saint Thibéry (source : CAHM)

Le hameau agricole accueille essentiellement des viticulteurs. La taille des lots varie de 1000 à 1500 m<sup>2</sup>, exception faite d'un lot attribué à un céréalier dont la superficie s'élève à 3500 m<sup>2</sup>. Le hameau agricole

<sup>16</sup> Extrait du PADD-Révision du PLU, approuvé en janvier 2007

sera équipé d'une aire de lavage commune et les toits de panneaux photovoltaïques. L'architecte de la CAHM précise que « *l'organisation spatiale des bâtiments en « L » est pensée de manière à créer des cours qui soient agréables à vivre. Il ne s'agit pas, sous prétexte que l'on veut éviter les reventes, de contraindre les agriculteurs dans un environnement de mauvaise qualité* ». Un soin particulier est également apporté à la végétalisation du site qui va surplomber le futur secteur à urbaniser de la commune. Le projet de Saint Thibéry s'appuie sur le modèle de Saint Geniès des mourgues mais la municipalité et la CAHM souhaitent renforcer les garanties en termes de pérennité de la destination agricole et de sélection des candidats<sup>17</sup>. A travers ce hameau agricole, le Maire de Saint Thibéry entend soutenir l'activité agricole pour sa fonction paysagère. Il fournit donc aux exploitants des conditions de vie et de travail améliorées mais donne la priorité à la préservation du paysage et à la préservation du cadre de vie des habitants comme en témoigne le soin prêté au niveau de la végétalisation du lotissement agricole qui sera vu par les résidents du nouveau quartier. Il a également fortement mobilisé la CAHM sur ce projet, cette dernière lui servant de médiateur pour négocier les termes du projet avec les agriculteurs. Alors qu'il est lui-même viticulteur à titre secondaire et proche du milieu viticole, le Maire a pu, en mobilisant la CAHM, instaurer clairement une distance entre lui et les agriculteurs de sa commune pour affirmer l'intérêt général en transférant son autorité à la CAHM. Ainsi, lorsque les agents de la CAHM négocient avec les agriculteurs, ce n'est plus en son nom seul mais au nom de tous les élus de l'Agglomération.

## 2.7. Relancer l'activité agricole tout en répondant aux enjeux environnementaux à Villeveyrac

Villeveyrac fait partie de la Communauté de Communes Nord Bassin de Thau (CCNBT) qui comme son nom l'indique est située au nord de l'étang de Thau. Le SCOT du Bassin de Thau cadre l'aménagement de la CCNBT et de la Communauté d'Agglomération du bassin de Thau (CABT). Cette commune de près de 3 000 habitants (2978 hab. en 2009) possède un territoire relativement vaste (3 710 Ha), riche en ressources minières et en eau. Sa croissance démographique est restée assez stable pendant plusieurs décennies puis sous l'influence du développement de Montpellier (distante de 25 km) et de Sète (localisée à 10km), elle s'est amplifiée à partir des années 1990 jusqu'à atteindre une moyenne annuelle de +3% de la population. Son économie s'est longtemps appuyée sur l'exploitation de la vigne et de la bauxite. En 1989, cette dernière, concurrencée par les productions équatoriales, est abandonnée. Mais dès 1991, une fabrique de ciment reprend l'exploitation des calcaires karstiques qui conduit à la découverte d'eaux souterraines. La commune qui bénéficie déjà d'un réseau d'irrigation du Bas-Rhône Languedoc, utilise cette ressource en eau et parvient ainsi à irriguer 95% des surfaces agricoles. Ces terres sont exploitées par une dizaine de domaines privés, le reste des exploitations viticoles étant regroupé au sein d'une coopérative communale qui fusionne avec celle de Pinet en 2005. Suite à la crise viticole, la commune perd 45% de SAU entre 1988 et 2000 et voit ce processus se poursuivre dans les années qui suivent avec la perte de 246 Ha (en 2010), soit presque 9% de la SAU (réf. Année 1988). En 1986-87, une zone de regroupement de 8 hangars est construite à proximité de la cave coopérative. Contrairement à Saint Geniès des Mourgues, cette initiative est privée et provient d'un arrangement entre agriculteurs. Au début des années 2000, en réponse à la nouvelle réglementation et à la demande de plusieurs agriculteurs dont certains étaient au conseil municipal, la commune modifie son POS et met en place deux secteurs NCb et NCc dans la zone agricole pour permettre aux agriculteurs de construire leurs hangars et leurs

<sup>17</sup> Concernant la pérennité de la destination agricole des constructions, le lotissement agricole impose : i) Un adossement des logements de fonction aux bâtiments techniques pour constituer une entité agricole non dissociable afin d'éviter la revente de logements à des non agriculteurs. Un rapport logement hangar est imposé ; ii) Un montage juridique permet à la CAHM de conserver la maîtrise foncière du lotissement sur 18 ans : démantèlement de la propriété associé à un bail à construction et cession automatique de la parcelle au terme des 18 ans. Concernant la sélection des candidats le règlement impose les critères suivants : les candidats doivent : i) être agriculteur à titre principal, ii) cultiver une SMI, iii) s'engager à produire pendant 15 ans minimum. Si l'agriculteur perd son statut en cours de cette période, il a 3 ans pour trouver un repreneur qui réponde ces critères. De plus, Les lots sont vendus à 40 Euros le m<sup>2</sup>. 25% de la valeur sont payés à la signature du bail à construction et les 75% restants sont payés par le loyer.

logements<sup>18</sup>. Ces secteurs couvrent de fait la majeure partie de la zone agricole. Ces zonages ont été réalisés dans le cadre d'une commission agricole associant les demandeurs. Le Maire actuel déplore cette opération qui a, selon lui, « *effectué un zonage sur mesure pour permettre à certains agriculteurs de construire où ils le souhaitent* ». Entre 2001 et 2006, environ 7 permis de construire ont été accordés. Plusieurs de ces constructions ont déjà été revendues à des non-agriculteurs. Pour le Maire actuel, ces zonages posent de nombreux problèmes : ils contribuent non seulement à miter l'espace agricole mais les constructions isolées génèrent des frais importants à la charge des institutions, notamment pour les raccordements au réseau d'électricité qui sont subventionnés par le Conseil Général. De plus, la commune, bassin versant de l'étang de Thau, doit être très vigilante quant aux pollutions générées par l'agriculture, c'est pourquoi le Maire préfère regrouper les constructions afin de pouvoir également implanter des stations de lavage qui permettent de limiter la pollution. Depuis 2008, la municipalité a modifié cette politique : elle opte pour le regroupement des constructions agricoles et a mis le POS en révision afin d'éliminer ces sous-secteurs NCb et NCc. Le Maire a réussi à dissuader 8 à 9 demandes de permis dans ces secteurs en attendant la modification du POS. Les demandeurs comprennent difficilement ces refus après que certains aient pu construire et la mairie a dû gérer des situations conflictuelles et soupçonne fortement une personne d'avoir déclenché plusieurs incendies par vengeance. En phase avec la politique de la CCNBT, la municipalité actuelle a mis en place une nouvelle politique, incitant les agriculteurs à diversifier les productions agricoles et à développer les circuits courts. C'est la première commune du Languedoc Roussillon à avoir mis en place un agenda 21. La commune s'appuie sur ce dispositif pour mettre en place une démarche de « démocratie participative » à travers la mise en place d'ateliers à partir desquels est élaboré le contenu de l'agenda 21 communal. L'objectif de la commune y est décliné ainsi : « *Obtenir la reconnaissance de la qualité de terroir de Villeveyrac, de sa ruralité et de l'excellence de ses productions, c'est pérenniser l'identité rurale de la commune. Le caractère durable des actions menées doit par conséquent être encouragé* ». Dans le volet agricole de l'agenda, les objectifs se résument ainsi :

- « *Social : Favoriser et tisser des liens entre le producteur et le consommateur*
- « *Economique : Rémunérer équitablement l'agriculteur et réduire le nombre d'intermédiaires*
- « *Environnemental : Encourager une agriculture respectueuse de l'environnement et de la santé* »<sup>19</sup>.

Plusieurs actions concrètes sont mises en oeuvre : création d'un marché paysan estival et d'une AMAP, incitation et formation des agriculteurs à développer des pratiques respectueuses de l'environnement, création d'une maison de pays (en cours).

La commune développe par ailleurs un 1er regroupement de constructions agricoles. Le projet est pris en charge par la Communauté de Commune Nord Bassin de Thau (CCNBT), qui a décidé, en accord avec la commune de Villeveyrac, d'ouvrir l'accès d'une ZAE aux agriculteurs.

Le Maire de Villeveyrac rappelle que sa commune, située à proximité de Montpellier, de Sète, et de Clermont-l'Hérault pourrait devenir « une ville-dortoir », ce qu'il ne souhaite pas. Aussi, il veut s'appuyer sur la relance de l'agriculture pour préserver le caractère rural de la commune. Il souhaite : « *donner tous les atouts possibles à l'agriculture locale pour pouvoir être autosuffisante, et permettre aux agriculteurs de vivre de leur travail, de telle sorte qu'ils envisagent de transmettre leur exploitation plutôt que de spéculer* ». Il s'appuie sur l'agriculture pour créer du lien social à travers le développement des circuits courts et des manifestations locales. Il pense que les circuits courts sont également un moyen de convaincre les agriculteurs qu'il faut développer une agriculture durable et respectueuse de l'environnement. La gestion regroupée des constructions agricoles permet, selon lui, de répondre à la fois aux besoins des agriculteurs et à la mise en oeuvre d'un aménagement raisonné, donc moins coûteux et plus respectueux de l'environnement. Ici, les relations sociales entre agriculteurs et résidents ne sont pas

<sup>18</sup> Dans le secteur NCb, la construction d'un « logement de surveillance » est autorisée pour une unité foncière de 4 Ha et, dans le secteur NCc, une unité foncière de 1 Ha est suffisante pour autoriser la construction d'un logement. La surface de bâtiments d'exploitation ne doit pas être inférieure à 150 m<sup>2</sup>. Un seul logement par entité foncière est autorisé et doit être implanté à une distance de 30 mètres maximum des bâtiments d'exploitation. La SHOB du logement ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments d'exploitation. Le pétitionnaire doit être inscrit à la MSA et doit exploiter au minimum une SMI.

<sup>19</sup> Extraits de l'Agenda 21 de Villeveyrac

favorisées par la proximité physique via l'habitat mais par des relations sociales qui se développeraient lors des échanges marchands.

L'examen de ces sept communes révèle une grande diversité de contextes et de solutions mises en œuvre ou conçues par les élus locaux pour gérer leur territoire. Ces communes ont pour la plupart développé plusieurs solutions. Ces dernières varient en fonction de l'évolution du contexte comme à Pinet, ou en fonction des expériences antérieures tels les cas de Florensac ou de Villeveyrac où les élus développent des politiques radicalement différentes de leurs prédécesseurs. Toutefois, cette diversité de solutions socio-spatiales de gestion du bâti agricole révèle pourtant des constantes dans la manière dont les élus locaux conçoivent la cohabitation entre activité agricole et habitat résidentiel ou plus largement entre activité agricole et usages résidentiels<sup>20</sup>.

### 3. Diversité des conceptions du « vivre ensemble »

Ces nouvelles modalités de gestion socio-spatiale du bâti agricole sont sous-tendues par un imaginaire politique (Castoriadis, 1975) de la cohabitation entre activité agricole et habitat résidentiel.

#### 3.1. La mixité sociale et fonctionnelle pour une conception « communielle » de la cohabitation

Les communes de Saint Geniès des Mourgues et de Castelnaud de Guers affichent une volonté de maintenir ou renforcer la cohésion sociale et mettent en place un projet marqué par une double mixité : une mixité sociale programmée (Dansereau *et al*, 2002), rendue possible par la mixité en habitation et une forme de mixité fonctionnelle qui associe habitat et activité économique. Ces deux projets s'appuient sur l'application du concept de mixité sociale en habitation pour résoudre ou anticiper des problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents. Les élus entendent régler les problématiques liées à la cohabitation entre activité viticole et habitat résidentiel et favoriser le lien social en s'appuyant sur les théories défendues dans les années 1950-1960, qui postulaient que la proximité physique entre habitants peut créer de façon quasi-mécanique du lien social. La proximité, en développant l'interconnaissance, permettrait de favoriser la tolérance à l'altérité en termes de culture, de modes de vie, et dans le cas présent, la tolérance aux nuisances générées par l'activité viticole. C'est donc par une proximité et une confrontation imposées aux habitants que les élus pensent favoriser la cohabitation. A travers ces modes de regroupement fondés sur la mixité sociale et fonctionnelle, c'est une conception du vivre ensemble fondée sur un idéal-type de société « communielle »<sup>21</sup> qui est porté par ces élus.

Pourtant, ces postulats ont été contestés de façon régulière par des travaux de recherche (Chamboredon, 1970, Pinçon, 1981 ; Launay, 2012). Pour autant, ces théories semblent toujours prisées par les élus et certains urbanistes (les élus de la CAHM ont été conseillers par les urbanistes de la structure).

#### 3.2. Mise à distance de l'activité agricole et prévention des risques pour une conception « pacifiée » de la cohabitation

Les 4 autres communes, Florensac, Pinet, Saint Thibéry, Villeveyrac<sup>22</sup> optent, à travers ces projets, pour la prévention des conflits ou toutes autres sources d'insatisfaction pour les habitants. Ces projets consistent à mettre à distance les activités potentiellement génératrices de nuisances telles que l'activité agricole, et ainsi éviter les conflits de voisinage. Certaines communes telles que Saint Thibéry ou Florensac, cherchent également à travers leurs projets, à préserver les paysages qui sont une composante

<sup>20</sup> Les usages résidentiels du territoire incluent pour nous diverses activités ou utilisation de l'espace communal tels que : le développement de l'habitat, les usages récréatifs des espaces agricoles et naturels, la préservation du cadre de vie qui inclus la protection du cadre paysager, la prévention des nuisances liées aux activités économiques (telles que l'activité agricole), bref un ensemble d'usages qui sont régulés par les politiques locales.

<sup>21</sup> Debray (2005), cité par Genestier (2006/3)

<sup>22</sup> 1er projet

importante du cadre de vie. Les élus de ces 4 communes n'expriment pas d'objectif de cohésion sociale. La priorité affichée est la préservation du cadre de vie à travers, d'une part la protection des paysages et le maintien d'une économie locale et d'autre part, le maintien de la paix sociale par la mise à distance des activités susceptibles de générer des conflits de voisinage. La priorité n'est donc pas à la cohésion sociale, à la communauté, à « ce qui fait société », mais plutôt à la satisfaction des aspirations présumées des habitants. L'aménagement de la commune est alors pensé pour répondre à ces objectifs de satisfaction individuelle. La qualité du « vivre ensemble » est fondée sur le maintien de la paix sociale. Cette conception du vivre ensemble est fondée sur un idéal-type de société « pacifiée ».

### 3.3. La protection de l'environnement comme médiateur de lien social : pour une conception « harmonielle » de la cohabitation

Les communes de Villeveyrac et de Pézenas explorent une troisième voie. Les solutions de gestion du bâti agricole s'insèrent dans un projet communal plus vaste fondé sur des objectifs de développement durable qui intègrent la protection de l'environnement et le développement du lien social : un aménagement urbain pour Pézenas, la mise en place d'un agenda 21 communal à Villeveyrac. Ainsi, même si au final, à Villeveyrac les élus gardent la main sur le Plan Local d'Urbanisme, ils offrent la possibilité à la population de travailler de manière collective sur de nombreux aspects qui touchent à la gestion de la vie locale, au développement de la commune et à son aménagement. Plusieurs points fondamentaux témoignent de la spécificité de cette approche : i) 1er point, fondamental, ici la gestion du vivre ensemble n'est plus seulement imaginée par les élus mais co-construite avec l'ensemble des habitants, ii) les élus cherchent à travailler sur la cohésion sociale mais sans s'appuyer sur une politique de mixité par l'habitat. Ils combinent dissociation des activités économiques et résidentielles et développement du lien social. Toutefois, le regroupement des constructions agricoles est plus pensé en fonction d'enjeux environnementaux qu'en fonction des risques de conflits. De fait, ils poursuivent un objectif de cohésion sociale par la mise en place de nouveaux espaces de rencontre et d'échange entre agriculteurs et résidents : les circuits courts (marchés, AMAP, vente directe, etc.), les espaces multifonctionnel (tel l'espace à usage agricole et récréatif de Pézenas). Ces modalités d'échange qui jouent sur la sociabilité ont une portée plus large : l'éco-responsabilité (manger local pour les habitants, produire plus sain et de manière plus respectueuse pour l'environnement pour les agriculteurs).

La conception du vivre ensemble portée par ces projets est d'une autre nature. Ici les enjeux environnementaux ne sont pas perçus uniquement comme de nouvelles contraintes spatiales mais comme des opportunités pour revitaliser ou reconstruire le lien social. La conception du vivre ensemble est fondée sur un idéal-type de société « harmonielle », s'inspirant du modèle de développement durable, visant non seulement l'harmonie entre les hommes mais aussi l'harmonie entre les hommes et la nature.

La première conception de vivre ensemble expriment une volonté de maintenir, de re-construire une communauté et cherche à retrouver le modèle du village. La seconde correspond à la quête d'un cadre de vie idéalisé, qui associe tranquillité, cadre paysager soigné, accès aux services et absence de tensions ou de nuisances qui s'apparente plus à la « villégiature » (Candau, Nougardès, 2008). Il correspond à une conception de société fondée sur la satisfaction individuelle. Le troisième idéal-type de société diffère des deux premiers dans le sens où il introduit un nouvel enjeu dans cette conception de société idéalisée, l'environnement ou « la nature ». Ainsi, alors que les deux premiers idéaux-types offre des modèles d'harmonie entre les hommes, ce troisième idéal-type de société offre un modèle d'harmonie entre les hommes et entre les hommes et la nature. La troisième conception du vivre ensemble s'appuie sur les principes du développement durable qui associe les trois dimensions de la durabilité : l'environnement, le social et l'économie.

## 4. Emergence d'autres formes de régulation de la cohabitation : une analyse des chartes départementales « urbanisme et agriculture »

Pour élargir l'étude des nouvelles modalités de gestion du bâti agricole, nous avons analysé les chartes départementales « urbanisme et agriculture éditées par les GTAUT jusqu'en 2011. Sur les 38 chartes, 26



abordent d'une manière ou d'une autre la cohabitation entre les agriculteurs et les autres habitants. Pour autant, ces chartes n'attachent pas toutes la même attention à ce sujet, ni ne l'abordent de la même manière. Certaines chartes n'y font référence que très succinctement, en une phrase, alors que d'autres l'intègrent dans les enjeux à traiter, voire le place au 1er rang des enjeux : cas de la charte du Cher. Une large majorité des chartes aborde la cohabitation sous un angle problématique.

De manière générale, on retrouve plusieurs registres d'action dans les chartes, pour intervenir sur les relations entre agriculteurs et résidents : i) Communicationnel : les propos traduisent une volonté d'ouverture de la part de la profession agricole vers les autres habitants, à travers le désir de favoriser les échanges et l'interconnaissance, ii) Civique et contractuel : les propos mettent l'accent sur l'engagement et le respect réciproque entre agriculteurs et résidents ; iii) Réglementaire : il est alors fait référence à certains outils juridiques (principes de réciprocité, d'antériorité) ; iv) Marchand : l'accent est mis sur le développement d'une agriculture de proximité et de l'agritourisme qui permet de développer l'interconnaissance.

Ces registres peuvent être combinés. Ainsi certaines chartes émettent des préconisations en termes de communication<sup>23</sup>. Ces préconisations peuvent être complétées par la rédaction de chartes de bon voisinage<sup>24</sup> qui visent à cadrer les pratiques quotidiennes des agriculteurs et des résidents. Certaines chartes développent par ailleurs, un ensemble de préconisations destinées à instaurer de manière plus générale un éloignement entre l'activité agricole et les habitations existantes ou nouvellement construites. Ici, les distances ne concernent pas uniquement les bâtiments agricoles mais affectent aussi les parcelles cultivées. Ces mesures visent également à gérer l'implantation de nouveaux lotissements résidentiels vis-à-vis des exploitations et des parcelles agricoles. Plusieurs types de préconisations sont ainsi formulés (voir tableau n° 1, ci-après).

Préconisations	Départements
Extension du périmètre des 100 mètres à tous les types d'élevage	Mayenne, Morbihan
Extension du périmètre d'éloignement entre habitations et exploitations agricoles à toutes les exploitations productrices de nuisances	Loire, Loire Atlantique, Maine et Loire, Vienne
Extension du périmètre des 100 mètres à tous les types d'exploitation	Ille et Vilaine, Eure
Instauration de zones tampon entre les exploitations agricoles et les zones urbanisées ou à urbaniser	Loire, Loire Atlantique, Maine et Loire, Mayenne, Morbihan, Seine Maritime, Vienne
Instauration de zones tampon entre parcelles cultivées et les zones urbanisées ou à urbaniser	Loire Atlantique, Maine et Loire, Seine Maritime
Délimitation de zones agricoles inconstructibles à proximité des bourgs ou des zones à urbaniser	Vendée, Ille et Vilaine
L'interdiction d'instaurer des règles contraignantes pour les exploitations agricoles dans le PLU	Seine Maritime
Mesures pour aider à la délocalisation des exploitations	Finistère

Tableau n° 1 : Répartition des différents types de préconisations spatiales destinées à réduire les risques de conflits de voisinage par départements

## 5. Conclusion

Ces résultats révèlent l'émergence d'une gestion publique de la cohabitation entre activité agricole et usages résidentiels. Les cas étudiés dans le département de l'Hérault montrent qu'à l'échelle locale la gestion du foncier bâti et non bâti intègre des enjeux qui ne sont pas identifiés à l'échelle nationale et qui pourtant sont déterminants au niveau des politiques locales. Les conceptions politiques de la cohabitation

<sup>23</sup> Les départements qui émettent des préconisations en termes de communication sont les suivants : Cher, Eure, Finistère, Gironde, Ille et Vilaine, Jura, Loire, Maine et Loire, Orne, Pas de Calais, Seine Maritime, Tarn et Garonne, Haute Savoie, Vienne

<sup>24</sup> Les chartes qui préconisent ou intègrent des chartes de bon voisinage sont : Eure, Finistère, Gironde, Cher, Jura, Loire Atlantique, Seine Maritime, Vienne

portées par les élus locaux ne sont pas déconnectées du contexte local mais répondent au contraire à des logiques totalement inféodées au contexte socio-économique et aux politiques d'urbanisation des communes (Charmes, 2009). Ainsi, on remarque que les communes périurbaines dont l'activité économique est faible, s'appuient sur l'agriculture pour retrouver ou maintenir une identité rurale et une cohésion sociale affaiblie. Elles ont des politiques protectionnistes cherchent à limiter le développement de l'urbanisation. Les communes dynamiques sur le plan économique cherchent plutôt à préserver la qualité de vie et l'attractivité du territoire en instaurant une distance entre activité agricole et habitat résidentiel. Ces communes cherchent à préserver le cadre de vie tout en favorisant la croissance urbaine. Pour les gros bourgs comme Pézenas, l'agriculture devient un instrument de l'aménagement urbain et de la politique de mixité sociale. L'analyse des chartes montrent par ailleurs, que les initiatives dans l'Hérault ne sont pas un cas isolé. Les préconisations spatiales d'éloignement entre activité agricole et habitat résidentiel ou celles concernant la régulation des pratiques quotidiennes montrent qu'il s'agit bien d'un phénomène émergent mais d'ampleur nationale.

## Bibliographie

- Banos V., Candau J.**, Recomposition des liens sociaux en milieu rural. *Espaces et sociétés*, 2007, no 4, p. 97-112.
- Banos V., Candau J., Baud C.**, Anonymat en localité, *Cahiers internationaux de sociologie* 2/2009, n° 127, p. 247-267. URL : [www.cairn.info/revue-cahiers-internationaux-de-sociologie-2009-2-page-247.htm](http://www.cairn.info/revue-cahiers-internationaux-de-sociologie-2009-2-page-247.htm). DOI : 10.3917/cis.127.0247.
- Bernard C., Duvernoy I., Dufour A., Albaladejo C.** 2006. Les relations sociales des agriculteurs périurbains : quelles articulations au territoire?, In *Cahiers Agricultures* Vol. 15, n°6, novembre-décembre 2006, p 529-534.
- Bossuet L.**, Les conflits du quotidien en milieu rural étude à partir de cinq communes, *Géographie, économie, société*, 2007/2 Vol. 9, p. 141-164. DOI : 10.3166/ges.9.141-164
- Candau J., Nougarede B.**, La ségrégation spatiale : une solution pour la paix sociale ? L'expérience des hameaux agricoles dans la périphérie de Montpellier, Colloque « Les périphéries urbaines entre normes et innovations. Les villes du sud de l'Europe », Bordeaux 11-13 juin 2008, 26p.
- Caron A., Torre A.**, Conflits d'usage et de voisinage dans les espaces ruraux. Un point sur..., 2005, p. 297-314.
- Castoriadis C.**, L'institution imaginaire de la société. Paris, Le Seuil, 1975, 538p.
- Chamboredon J-C., Lemaire M.**, Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, *Revue Française de Sociologie*, XI, 1970, pp. 3-33.
- Charmes E.**, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Ed. Harmattan, 2005, Coll. « Villes et Entreprises », 219p.
- Charmes E.**, L'explosion périurbaine, *Etudes foncières*, extrait de n°138, mars-avril 2009, 25-35 pp.
- Dansereau F., Charbonneau S., Morin R., Revillard A., Damaris R., Seguin A-M.**, 2002, La mixité sociale en habitation, Rapport de recherche, Montréal, mai 2002, 128 p.
- Donzelot J.**, La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification, in *Esprit*, mars-avril 2004, pp 14-39.
- Debray, R.** 2005. Les communions humaines, Paris, Fayard.

- Estèbe P.**, Quel avenir pour les périphéries urbaines ?, in *Esprit* n° 303, mars-avril 2004, La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, pp 82 – 95.
- Genestier P.**, La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? , *Espaces et sociétés*, 2010/1-2, n° 140-141, pp 21-36.
- Guérin M., et al.** (ed.). *Conflits d'usage à l'horizon 2020: quels nouveaux rôles pour l'État dans les espaces ruraux et périurbains?*. Documentation française, 2005.
- Jaillet M-C., Jalabert G.**, Politique urbaine et logement : la production d'espace pavillonnaire, in *Espace géographique*, 1982, vol. 11, no 4, p. 293-306.
- Jaillet M-C.**, L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes, in *Esprit* n° 303, mars-avril 2004, La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, pp 40-62.
- Jaillet M.-C.**, Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes?, in *Esprit*, 1999, no 258, p. 145-167.
- Jaillet M-C.**, Peut-on encore vivre en ville ? L'exemple de Toulouse, in *Esprit*, 2013/3 Mars/Avril, p. 68-82. DOI : 10.3917/espri.1303.0068
- Jeannaux P.**, *Les conflits d'usage dans les espaces périurbains et ruraux français*. 2006. Thèse pour le doctorat de sciences économiques, Université de Bourgogne, 238p + Annexes.
- Kayser B.**, *Ils ont choisi la campagne*, Ed. de l'Aube, coll. l'Aube poche, 1996, 206p.
- Launay L.**, Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris, *Métropolitiques*, 19 novembre 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Des-HLM-dansles-beaux-quartiers.html>
- Mancebo F.**, *Accompagner les turbulences : une périurbanisation durable*, Des champs à explorer pour la prospective urbaine, *DIACT* n°4, 2007, pp 77-87.
- Nougarèdes B.**, *Modes d'insertion socio-spatiale du bâti agricole périurbain et sociabilités locales. Le cas des « hameaux agricoles » dans l'Hérault*, thèse de doctorat de sociologie, 2013. Toulouse 2 Le Mirail, 2 vol. (469, 152 p.)
- Orfeuil J-P.**, Entre autonomie et servitude volontaire, *Les cahiers de médiologie*, 2001/2 N° 12, p. 192-201.
- Perrier-Cornet P.**, *Repenser les campagnes*, Editions de l'aube, 2002, 277p.
- Pinçon M.**, *Habitat et modes de vie La cohabitation des groupes sociaux dans un ensemble HLM*. *Revue française de sociologie*, 1981, p. 523-547.
- Sencébé Y.**, *Les manifestations contrastées de l'appartenance locale*, in *Agriculteurs, ruraux et citoyens. Les mutations des campagnes françaises*, Ed. CRDP de Bourgogne, coll. Documents Actes Rapports pour l'éducation, janvier 2003, 344 p.
- Taffin C.**, L'accession à tout prix, in *Economie et statistique*, n° 202, septembre 1987. Dossier : Le logement : de la location à l'accession/patrimoine et portefeuilles, pp. 5-15.
- Urry J.**, The “system” of automobility, *Theory, Culture & Society*, 2004, vol. 21, no 4-5, p. 25-39.

