



**HAL**  
open science

## Des "hameaux agricoles" pour une gestion durable du périurbain

Brigitte Nougarèdes, Christophe-Toussaint Soulard

► **To cite this version:**

Brigitte Nougarèdes, Christophe-Toussaint Soulard. Des "hameaux agricoles" pour une gestion durable du périurbain. [Rapport Technique] Groupe d'Etudes et de Services pour l'Economie des Ressources (GEYSER); Communauté de l'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM); Pays Corbières et Minervois; Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture de l'Hérault (GTUA). 2013. hal-02806391

**HAL Id: hal-02806391**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02806391>**

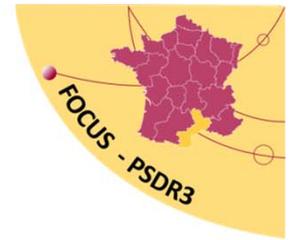
Submitted on 6 Jun 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



# Des « hameaux agricoles » pour une gestion durable du périurbain



- Les politiques de protection des espaces agricoles encadrent les possibilités de construction et de développement des exploitations agricoles dans les zones périurbaines non bâties.
- Dans l'Hérault diverses formes de regroupement des constructions agricoles voient le jour pour répondre aux réformes réglementaires et améliorer la cohabitation entre agriculteurs et résidents .
- Ces initiatives révèlent les conceptions du vivre ensemble portées par les collectivités, et modifient les sociabilités locales soulevant notamment des questions d'équité sociale.

Bâti agricole  
Gouvernance territoriale  
Périurbain  
Sociabilités  
Développement durable

## Contexte de recherche

Le projet de recherche PSDR Gouv-Innov développe des travaux sur les transformations de l'action publique territoriale et sur les nouvelles formes de gouvernance multi-niveaux, multi-acteurs de territoires. Il analyse la prise en compte des enjeux agricoles dans l'élaboration des projets de territoire et la capacité des acteurs agricoles à intégrer ces projets. La gestion du bâti agricole constitue un indicateur privilégié de l'intégration politique et sociale des agriculteurs dans les territoires. Pour protéger les espaces agricoles, le cadre législatif et réglementaire (loi SRU, 2000) restreint les possibilités des exploitations de construire en zone agricole. Cette politique converge avec les politiques des collectivités locales dans l'Hérault qui cherchent à préserver les paysages et à réduire les problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents en regroupant les nouvelles constructions au sein de lotissements agricoles nommés « hameaux agricoles ».

Ce focus présente les travaux conduits sur la gouvernance, les répercussions sociales et l'efficacité de ces modalités de gestion du bâti agricole en termes de durabilité.



## Originalité des résultats

Dans l'Hérault, une trentaine de projets de hameaux agricoles ont vu le jour. Le suivi de ces projets fait ressortir deux faits marquants : les difficultés rencontrées par des projets fonciers de long terme et la diversité des interprétations locales du « hameau agricole ». Cette diversité se traduit par des modes de gouvernance variés répondant à différentes logiques : croissance urbaine, mixité sociale, qualité du cadre de vie. Le vécu de ces projets par les agriculteurs et par les habitants révèle les recompositions sociales en cours dans les communes périurbaines. Entre re-sectorisation de l'agriculture locale et intégration multifonctionnelle, les dynamiques locales se diversifient sur un fond d'une tendance générale au repli individuel.

PSDR GOUVERNANCE

### Auteurs

Brigitte Nougariès (INRA-UMR innovation)

Christophe Soulard (INRA-UMR Innovation)

### Partenaires

Denis Millet, Carine Dieudonné, Julie Bertrand : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

Hervé Durif, Alexandre Pailhes : Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture de l'Hérault (GTUA)

## La politique de développement durable fait apparaître une problématique de gestion spatiale du bâti agricole

### • La politique nationale de développement durable des territoires initiée par la loi SRU (2000)

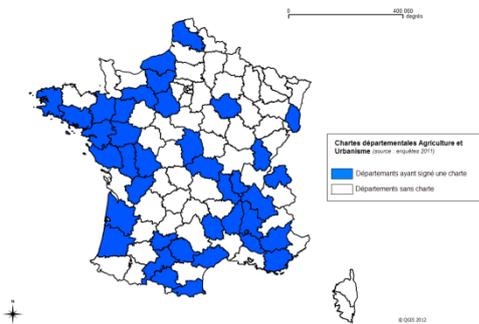
En 2000, la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU, 2000) rénove la politique nationale de gestion et d'aménagement durable des territoires. La loi s'attache en outre à préserver les espaces agricoles en modifiant les règles de construction dans les zones agricoles. Pour se faire, elle introduit un nouveau critère « *seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone agricole* » (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). Ce nouveau critère restreint les possibilités de construction des exploitations agricoles et plus particulièrement celles, du logement. L'application de la loi dans les départements fait naître des conflits entre la profession agricole et les services de l'Etat.

### • La création des GTAUT pour négocier les règles de construction en zone agricole...

En 2008, le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche, s'inspirant d'initiatives locales de concertation, instaure la création de Groupe de Travail départementaux Agriculture, Urbanisme et Territoire (GTAUT). Ces derniers doivent associer le monde agricole, les élus territoriaux, et l'Etat, et peuvent inclure d'autres acteurs du monde rural. Ils doivent dégager des principes d'action partagés sur la prise en compte des enjeux agricoles dans le développement territorial et l'urbanisation des espaces agricoles via la signature de chartes.

### • ... préconisées via la signature de chartes départementales

Sur 38 chartes recensées en 2011, 30 traitent avec plus ou moins de précision de la réglementation des constructions en zone agricole. Les autres se limitent à énoncer des principes d'action ou ciblent leurs préconisations sur la planification territoriale. Les départements répondent à cette nouvelle problématique de gestion du bâti agricole par un recadrage juridique qui consiste à i) élaborer une définition précise de l'exploitation agricole, ii) définir des critères pour interpréter le critère de « nécessité ». Les chartes témoignent d'importantes variations d'interprétation (tableau ci-dessous).



En 2011, 38 chartes départementales étaient signées (source : enquêtes Inra, 2011). D'autres chartes sont également signées par des intercommunalités. Ces chartes sont consultables sur le site de l'APCA : <http://www.chambres-agriculture.fr/thematiques/agir-sur-les-territoires/foncier-urbanisme/>

Interprétation du principe de « <i>lié et nécessaire</i> » à l'activité agricole	Départements
Principe ignoré ou énoncé sans précision de critères d'interprétation	Ardèche, Ariège, Alpes de Haute Provence, Charente, Cher, Drôme, Eure et Loire, Jura, Loire-Atlantique, Lozère, Deux-Sèvres, Tarn et Garonne
Viabilité économique de l'exploitation	Isère, Var, Finistère
Viabilité économique + « logement lié à la présence d'un bâtiment technique »	Rhône
Présence permanente sur l'exploitation	Allier, Eure, Haute Garonne, Ile et Vilaine, Loire, Morbihan, Seine-Maritime, Tarn
Temporalité du travail (heures de présence, travail le WE) / Nature des activités : surveillance des animaux; suivi de cultures spéciales, accueil à la ferme, etc.	Gironde, Landes, Maine et Loire, Mayenne, Pas de Calais, Vienne
Présence humaine indispensable sur le lieu d'exploitation	Haut-Rhin
Surveillance d'ateliers (animaux, serres, vinification, etc.) à l'exclusion des agriculteurs coopérateurs	Pyrénées Orientales
Surveillance de systèmes complexes de régulation thermique / d'élevage	Vaucluse
Surveillance d'élevage / d'atelier de vinification	Hérault
Elevages uniquement	Aube, Haute-Savoie, Orne, Vendée

## • La gestion spatiale du bâti agricole comme mode de régulation de la cohabitation entre activité agricole et habitat

20 chartes formulent des préconisations pour gérer la cohabitation entre l'activité agricole et les habitants. Ces dernières préconisations sont de deux ordres : celles destinées à améliorer l'interconnaissance et la communication entre agriculteurs et habitants et celles visant à prévenir les conflits en instaurant des distances entre les exploitations agricoles ou les terres cultivées et les habitations non agricoles.

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	Ile 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, Ile 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

## Des « hameaux agricoles » pour répondre aux enjeux locaux dans l'Hérault

### • La problématique du logement des agriculteurs source d'innovation dans l'Hérault

Au début des années 2000, dans l'Hérault, l'application de la loi SRU vient appuyer le durcissement de la politique d'instruction des permis de construire destinée à contrer le développement de faux projets agricoles utilisés pour construire en zone agricole. Cette politique fait naître des tensions entre les services de l'Etat et la profession agricole qui revendique le besoin de constructions et les difficultés d'accès au logement des jeunes agriculteurs dans un département soumis à une forte pression foncière.

### • La création d'un des premiers groupes de concertation : le GTUA<sup>[1]</sup>

A cette période la DDAF et la Chambre d'Agriculture décident de constituer un Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture (GTUA) afin de s'accorder sur l'interprétation des lois en cours sur l'aménagement territorial et trouver des solutions permettant de répondre aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de construction et de logements des exploitations. Le GTUA est l'une des premières expériences de concertation que le Ministère de l'agriculture et de la pêche a ensuite généralisé sur le plan national via la création des Groupes de Travail Agriculture Urbanisme et Territoires (GTAUT).

### • La mise au point d'un mode innovant de gestion du bâti agricole : le « hameau agricole »

Le GTUA propose un « paquet technique » comprenant : i) le regroupement des constructions agricoles en lotissements agricoles appelés « hameaux agricoles » pouvant intégrer le logement des agriculteurs dans une zone dédiée de la commune, 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 des regroupements, 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 formules juridiques plus ou moins contraignantes garantissant la destination agricole des bâtiments à moyen ou long terme.

### • Difficultés de mise en œuvre du modèle et émergence d'autres modes de regroupement

La mise en œuvre de ces projets s'avère lourde à mettre en œuvre pour les communes. Le département voit fleurir de nombreuses initiatives majoritairement situées dans la plaine et en zone littorale. Diverses formes de regroupement voient le jour : sous-secteurs de la zone agricole constructibles, zone d'activités économiques mixtes, regroupements de hangars, intégration des hameaux agricoles dans des nouveaux quartiers, réhabilitation de cave coopérative. Mais tous ces projets ne parviennent pas à aboutir.



Tableau ci-contre : caractérisation et état d'avancement des projets dans l'Hérault (source : inventaire INRA, 2011)



	Réalisées	En cours d'élaboration	En projet	Inscrits dans le PLU	Bloqués	Ajournés
REGROUPEMENT DE HANGARS	St Génies des M. (1992) Portage public Villeveyrac (1987) Portage privé Florinsac (2000) (2011) Portage privé				Mas Dieu (2005)	Sérignan (2005)
LOTISSEMENT AGRICOLE AVEC LOGEMENT (HAMEAU AGRICOLE) Portage public		St Thibéry (2006) Montblanc (2009)	Castelnau de Guers (2012) Pézenas (2010) Cazouls Les Béziers (2011) Villeveyrac (2009)	Courmonterrat (2011) Montagnac (2007)	Sérignan (2010) Mèze (2009)	Castelnau de Guers (2009) Portiragnes (2005) Pignan (2005) St Georges D'O. (2006) St Christol (2006) Puisserguier (2006) Sérignan (2005) Adissan (2006)
LOTISSEMENT AGRICOLE LOGEMENT (HA + logements sociaux)	St Génies des M. (2006) Portage public					Villeneuve Les Maguelone (2006)
SOUS-SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLES Portage privé	Pinet (1995) Villeveyrac (1996) Vendres (2009)			Mauguio (2006)		
ZAE MIXTE Portage public	Villeveyrac (2010)	Pinet (2008)	Adissan (2009)			St Pons de M. (2006)
REHABILITATION DE LA CAVE COOPÉRATIVE (HANGARS + LOGEMENTS)			Castelnau de Guers (2009) Portage ?			

[1] (cf. Focus « Chronique d'un dispositif départemental de gouvernance territoriale : le GTUA de l'Hérault »).

## Modes de gouvernance du bâti agricole...

### • Principaux facteurs de la diversité des modes de regroupement

Plusieurs facteurs interviennent dans le choix de gestion du bâti agricole (cf. Tableau ci-contre). Ils traduisent des politiques de développement liées à des étapes du processus de périurbanisation initié par une croissance démographique permettant de revitaliser les communes rurales, ces dernières en viennent progressivement à freiner leur développement dans un but de préservation du cadre de vie et modification de l'électorat et de ses attentes (Charmes, études foncières n°138, mars-avril 2009).

Caractéristiques structurelles de la commune	Représentations des élus	Positionnement des agriculteurs	Modalités de médiation élus agriculteurs	Intervention d'une intercommunalité
Taille, localisation, croissance démographique, activités économiques, contraintes spécifiques liées à la gestion des risques naturels...	« vivre ensemble » et rôle de l'activité agricole : impacts négatifs (nuisances) vs fonctions économique, paysagère, sociale...	Demande / rejet du projet  Capacité de mobilisation	Négociation  Consultation  Offre	Ressources : Financières et d'ingénierie de projet  Contraintes : restriction des choix, contrôle des procédures

### • Des solutions socio-spatiales traduisant la diversité des conceptions du vivre ensemble

#### La mixité sociale : logique urbaine d'aménagement

##### Saint-Geniès-des-Mourgues (1600 hab.en 2007, Com. Aggl. Montpellier)

Un quartier viticole pour une mixité sociale et fonctionnelle.

Petite commune viticole de la périphérie de Montpellier, St Geniès a conduit très tôt une politique de protection des espaces agricoles et des paysages par la réalisation d'un 1er regroupement de hangars en 1993. Pour répondre à la demande de logements des agriculteurs, elle développe un projet de hameau agricole (HA) avec logements et gîtes. Face aux critiques d'autres habitants revendiquant également des besoins de logements, l'équipe municipale intègre le HA dans un quartier viticole (QV) qui associe d'autres types d'accès aidé et non aidé au logement. Avec ce quartier le maire entend favoriser la mixité sociale.



##### Pézenas (8 919 hab.en 2007, Com. Aggl. Hérault Méditerranée)

L'extension de la ville est contrainte par la présence de zones inondables en sa périphérie. Elle ne peut se développer en continuité de l'habitat existant. Pour lier les nouveaux quartiers aux anciens, l'aménagement de la zone les séparant en espace mixte agricole et récréatif est envisagé. Un hameau agricole doit aider à l'installation de maraîchers qui pourront développer la vente directe et la cueillette à la ferme. Cet espace à la fois productif et récréatif est conçu pour maintenir lien social et continuité urbaine.

Une agriculture multifonctionnelle et outils d'aménagement de la ville

##### Castelnaud de Guers (1075 hab.en 2007, Com. Aggl. Hérault Méditerranée)



Les élus, avec l'appui de la Communauté d'Agglomération, souhaitent réhabiliter la cave coopérative en un espace multifonctionnel combinant une salle polyvalente à l'étage et des hangars agricoles au rez-de-chaussée auxquels serait associée la construction de logements pour les agriculteurs sur une parcelle mitoyenne. Ce projet a pour double intérêt de valoriser le patrimoine agricole protégé et de s'inscrire dans une politique de reconstruction du lien social fondée en partie sur l'activité viticole via le développement d'animations locales. Toutefois, la réalisation d'un tel projet est difficile car il n'est pas conforme aux critères de financement existants.

Réhabilitation d'une cave coopérative en espace multifonctionnel agricole et de loisirs

#### Du rural à l'espace abondant, à la politique de croissance démographique et de densification de l'habitat

##### Pinet (1268 hab.en 2007, Com. Aggl. Hérault Méditerranée)

Du sous-secteur agricole constructible à la Zone d'Activité Economique Mixte : signes d'une nouvelle logique d'aménagement

Commune viticole qui ne connaît pas la crise, la municipalité décide au début des années 2000, d'inscrire un sous-secteur constructible de la zone agricole dans son POS. Elle entend ainsi éviter les problèmes de voisinage dus à l'installation d'exploitations dans les lotissements et une politique d'aménagement fondée sur l'offre d'espace. Cette solution à l'intérêt de ne générer aucun frais pour la municipalité mais ne répond pas aux besoins de tous les agriculteurs faute de maîtrise foncière. En 2009, la politique de la municipalité évolue et se focalise sur la revitalisation de la commune par l'accueil de jeunes couples et la densification de l'habitat. Les élus se tournent alors vers l'intercommunalité pour prendre en charge un projet de Zone d'Activité Economique Mixte.

## ... et formes socio-spatiales

### La priorité au cadre de vie des habitants : logique périurbaine

Regrouper les hangars à distance des habitations pour préserver le cadre de vie

**Florensac** (4757 hab. en 2007, Com. Aggl. Hérault Méditerranée)

Suite aux problèmes de voisinage posés par un 1er regroupement de hangars enclavé dans une zone urbanisée et à la prolifération de demandes de construction de hangars agricoles, la municipalité appuie l'initiative de viticulteurs de regrouper des hangars en zone agricole pour sortir des exploitations de la commune tout en préservant les paysages et le cadre de vie des habitants. Elle envisage d'implanter un hameau à proximité du 1er regroupement installé à distance des habitations.



**Saint-Thibéry** (4757 hab. en 2007, Com. Aggl. Hérault Méditerranée)

Bien qu'elle souhaite soutenir l'activité agricole, la municipalité se montre très sensible à la qualité des paysages. Pour éviter la multiplication des hangars dans les espaces agricoles, elle sollicite l'appui de la Communauté d'Agglomération pour réaliser un hameau agricole. Soucieuses d'éviter aussi toute critique de la part des habitants, de garantir la destination agricole à long terme et tout en prenant en compte les contraintes professionnelles et patrimoniales des agriculteurs, les 2 collectivités élaborent des règles encadrant l'accès au hameau agricole : statut des candidats, logement et hangar attenants, cession différée via un bail à construction de 18 ans, maintien de l'activité agricole pendant 15 ans.

Un hameau agricole pour préserver les paysages à moyen terme

Priorité à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale

**Montblanc** (2 486 hab. en 2007, Com. de Com. du Pays de Thongues)

A Montblanc, le projet de hameau agricole est porté par 4 agriculteurs. La municipalité soucieuse de préserver le cadre de vie et l'impact paysager du lotissement agricole choisi de le localiser à distance du noyau urbain dans un secteur qui permet de limiter sa visibilité. La Chambre d'Agriculture et le CAUE apportent leurs compétences pour améliorer son intégration paysagère et développer un projet innovant sur le plan environnemental en intégrant un toit photovoltaïque, une station d'assainissement autonome biologique et un système de récupération des eaux de pluie.

### • Les regroupements; un moyen de pallier le manque de maîtrise par la réglementation...

Les communes qui développent ces projets ont la volonté de soutenir l'activité agricole mais considèrent majoritairement que le bâti agricole dégrade les paysages et participe au mitage des espaces agricoles. Certaines constructions agricoles sont inesthétiques du fait du peu de moyen investi dans ces bâtiments par les agriculteurs. Les communes et les intercommunalités ne parvenant pas à maîtriser leur destination agricole par les voies réglementaires, elles mobilisent les projets de regroupement pour pallier l'inefficacité du système législatif et réglementaire.

### • ... voire des « faire valoir » pour l'instauration de zones agricoles totalement inconstructibles

Mais de plus en plus de communes utilisent le hameau agricole comme faire valoir pour l'instauration de zones agricoles totalement inconstructibles. Elles inscrivent le HA dans leur PLU sans pour autant se donner réellement les moyens de sa réalisation et interdisent par ailleurs toute construction en zone agricole.

### • Le rôle majeur des intercommunalités

Les communes peinent à développer ces projets car ils nécessitent des ressources financières et d'ingénierie très importantes. L'engagement des intercommunalités est assez inégal. Ces dernières ayant déjà la compétence de développement économique, certaines proposent aux communes d'intégrer les constructions agricoles dans les Zones d'Activité Economique ce qui conduit au développement de ZAE mixtes. D'autres, comme la Communauté d'Agglomération de Montpellier acceptent de soutenir financièrement ces projets mais refusent d'en prendre la compétence. La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée s'est, elle, fortement engagée dans la prise en compte de cette nouvelle problématique et a développé un groupe de travail avec l'ensemble des élus, et réalisé des études de faisabilité avant de développer cette nouvelle compétence. Le choix des modes de regroupement est alors décidé par l'ensemble des élus et n'est plus seulement du ressort du conseil municipal. La confrontation aux préconisations portées par les personnes publiques émettant un avis sur les documents d'urbanisme et aux points de vue des autres élus participe à faire évoluer les politiques communales comme en témoigne le cas de la commune de Pinet. Les intercommunalités apportent donc des ressources nouvelles mais contribuent à faire évoluer les politiques communales.

## Vécu des agriculteurs et des résidents...

- Des agriculteurs partagés entre sentiment d'exclusion et attrait pour de meilleures conditions de vie et de travail

Certains agriculteurs sont choqués par ces projets qu'ils perçoivent comme une forme de « ghettoïsation » d'autant plus blessante qu'ils sont pour la plupart originaires de la commune. D'autres y voient une offre très intéressante sur le plan financier puisque dans ce cadre les parcelles qui leur sont cédées à des tarifs très inférieurs au marché du terrain constructible. Toutefois, les conditions de cession destinées à assurer la destination agricole des projets peuvent s'avérer peu compatibles avec les ruptures dans les parcours de vie (divorces, décès, départ à la retraite, etc.), créant chez les agriculteurs un sentiment d'insécurité.

Registres de justification	Argument favorable	Arguments défavorables
Pratique	- bâtiments mieux adaptés, aux normes - logistique améliorée - facilite l'entraide : « regroupés on peut s'entraider plus facilement. Cela permet aussi de faire des achats groupés »	Conditions de vie : « je ne veux pas que ma famille vive au milieu des tracteurs »
Economique	- Moyen de capitaliser pour les fermiers - Consolider le patrimoine familial - Une bonne opération financière	Construire sur ses terres réduit les frais, l'achat du terrain dans le regroupement entre en concurrence avec d'autres investissements
Sociale	Modifie les relations entre - agriculteurs : Renforce la solidarité - Agriculteurs et élus locaux : appui des élus	Modifie les relations entre - agriculteurs : Rompt la solidarité - agriculteurs et élus locaux : perte du soutien et de confiance. Projets clientélistes
Psychologique	Recherche d'entre-soi : « c'est bien, dans le hameau on sera entre nous »	Sentiment d'exclusion : « on veut nous parquer comme des bêtes »
Ethique		Sentiment d'injustice : focalisation sur les agriculteurs pour régler des problèmes causés par d'autres (mitage)

- Des résidents favorables aux regroupements mais sensibles aux risques de spéculation foncière et d'iniquité d'accès au foncier et au logement

Les points de vue des habitants (non agriculteurs) sont intimement liés au rapport qu'ils entretiennent avec leur lieu de vie. Selon qu'ils le vivent comme un lieu d'ancrage qui fait partie intégrante de leur vie sociale ou que celui-ci ne représente au contraire qu'une localisation pratique, un cadre paysager, ils appréhendent l'activité agricole et ces projets de manière différente.

- Les autochtones, dont le lieu de vie a une dimension identitaire, regrettent mais soutiennent ces projets

Pour eux l'agriculture doit être maintenue dans les villages car elle contribue au maintien du caractère rural et à la vie sociale du village. Ils ne sont pas gênés par l'activité agricole et apprécient au contraire les bruits les odeurs liés à cette activité. Ils perçoivent les « hameaux agricoles » comme une forme de ségrégation sociale et pensent que ces projets sont partie intégrante d'un processus plus global qui tend à faire « des villages pour riches » dont ils se sentent progressivement exclus du fait de l'incapacité de leurs enfants à pouvoir s'y installer à leur tour. Les plus proches du milieu agricole acceptent ces projets sans réserve vis à vis des agriculteurs mais d'autres trouvent anormal que l'on offre de telles conditions d'accès au logement aux agriculteurs sans autre condition que leur statut professionnel alors que certains possèdent des biens immobiliers et que des jeunes du village peinent eux à s'installer sur la commune.

- Des couples en recherche d'un ancrage social approuvent la démarche mais émettent des réserves quant à l'équité d'accès au logement

Jeunes couples, ils cherchent à s'installer dans le village qui représente pour eux un environnement sécurisé pour élever leurs enfants. Ils cherchent à s'investir dans la vie de la commune et à construire des liens au sein de la commune. En recherche d'un environnement rural, ils sont peu sensibles à la plupart des nuisances liées à l'activité agricole sauf s'il s'agit de pollutions chimiques. Ils sont favorables aux regroupements mais certains, conscients des biens immobiliers détenus par les agriculteurs, des risques de spéculation foncière et n'oubliant pas le coût de leur propre installation dans la commune, demandent des garanties sur la pérennité des projets et les critères d'accès pour les agriculteurs.

- Des habitants focalisés sur leur cadre de vie qui apprécient la démarche de regroupement sous réserve de bien maîtriser les risques de spéculation foncière

Pour d'autres habitants le lieu de vie est réduit à une localisation stratégique pour optimiser l'accès à leurs diverses activités, soit il est restreint au foyer. Dans le deux cas les habitants ne s'investissent pas dans la vie locale et n'établissent pas ou peu de relations dans la commune. Cette dernière est alors réduite à un cadre paysager qu'il faut préserver. Leurs perceptions de l'activité agricole et de ses nuisances est très variable mais certains sont prompts à se mobiliser collectivement si des gênes viennent dégrader leur cadre de vie. Une partie d'entre eux ne se sent pas compétente pour émettre un avis sur ces projets de regroupement mais la plupart y est favorable car ces derniers sont perçus comme un soutien à l'activité en compensation de l'entretien du paysage. Toutefois, ils réclament eux aussi la plus grande vigilance sur la pérennité de la destination agricole des projets et sur les conditions d'accès.

Les dérives constatées dans les premiers regroupements réalisés (installation d'enfants d'agriculteurs non exploitants, construction de logement sans hangar, utilisation de gîtes ou habitations supposées en logements d'appoint pour accueillir la famille, etc.) amplifient un sentiment d'iniquité sociale émis par certains habitants lorsqu'ils en ont connaissance.

## ... et effets sur les sociabilités locales

### • Une modification des relations entre agriculteurs variable selon les modes de gouvernance et de regroupement

Le regroupement des constructions dans les lotissements agricoles améliore l'entraide entre les agriculteurs qui y sont installés ; la proximité physique facilite les coups de main, le prêt de matériel et l'organisation de commandes groupées. Mais ces projets développent un sentiment d'exclusion pour ceux qui n'ont pu en bénéficier ou ont refusé de s'y installer. Ils peuvent également conduire au développement de conflits entre les « pro-hameaux agricoles » et les « anti-hameaux ». Les enquêtes ont révélé que ces conflits persistent même lorsque les agriculteurs initialement réfractaires à ces projets finissent par s'y installer. Ces aspects conflictuels sont plus présents lorsque la mobilisation des agriculteurs a été importante. Dans le cas du sous-secteur agricole étudié, les agriculteurs qui n'ont pas la chance de posséder des biens dans le secteur constructible semblent résignés. Le refus de leurs confrères de leurs céder leur bien ne les surprend pas dans un contexte où la solidarité et l'action collective sont peu développées. Les relations professionnelles de ces derniers ne se déployant pas forcément sur la commune. Le regroupement n'ayant pas donné lieu à une large concertation, il n'a pas permis de mobilisation collective. De plus, la municipalité a trouvé des solutions alternatives pour la plupart d'entre eux.

### • Des relations sociales sensiblement modifiées dans les lotissements agricoles

#### • L'abandon des pratiques destinées à diminuer les gênes produites par l'activité dans les lotissements agricoles

Les agriculteurs installés au cœur des villages modifient spontanément leurs pratiques de manière à réduire les nuisances produites par l'activité. Une fois installés dans les lotissements agricoles (regroupant hangars ou hangars et logements), ils abandonnent ces pratiques. L'installation dans les hameaux agricoles étant finalement vécue comme une contrainte qui leur conférerait le droit de pratiquer leur activité sans aucune précaution ainsi en témoigne certains propos « *On nous obligé à nous installer ici, maintenant qu'on ne vienne pas me dire quelque chose si j'allume mon tracteur à 4 heures du matin* ».

### • Une concentration des nuisances qui affecte les résidents mitoyens

La majorité des habitants du hameau déclarent ne pas être gênés par l'activité agricole. Toutefois, la concentration des exploitations dans les lotissements agricoles et l'abandon des pratiques de bon voisinage affectent tout particulièrement les résidents mitoyens du 1<sup>er</sup> regroupement et de la coopérative qui subissent des nuisances sonores importantes ainsi que des pollutions dues à la diffusion des produits phytosanitaires lors du nettoyage des appareils de traitement. Certains d'entre eux, affectés par ces pollutions, craignent pour leur santé.

### • Le vivre ensemble dans le quartier viticole : entre cordiale ignorance et ressentiment

Dans le quartier viticole, la mixité recherchée ne semble pas s'instaurer. Les agriculteurs n'entretiennent aucune relation avec leurs voisins non agriculteurs. Certains avouent « ne pas vouloir se mélanger ». Du côté des résidents cette attitude d'évitement est indifférente à certains qui considèrent que « *que le hameau agricole est à part* », d'autres au contraire, sont indignés par cette attitude trouvant que les agriculteurs ne montrent aucune reconnaissance des efforts consentis par la collectivité pour les aider. Cette difficulté « à se mélanger » touche également les autres résidents.

### • Des modes de regroupement moins sensibles socialement parce que moins visibles : les sous-secteurs agricoles

Dans la commune ayant mis en place un sous-secteur agricole constructible les relations entre agriculteurs et résidents semblent moins modifiées. Les exploitations étant relativement isolées, les relations avec le voisinage sont peu développées, mais dans cette commune, les agriculteurs installés dans le centre du village ont peu de relation avec leurs voisins également. Certains agriculteurs installés dans le sous-secteur témoignent d'un certain isolement avec la vie du village mais qui est compensé par la qualité de vie apportée par leur installation dans le sous-secteur. Ce mode de regroupement étant moins visible, la plupart des résidents ne sont pas au courant du projet. Les seules remarques qu'ils ont faites ont trait à l'altération du paysage par certains bâtiments agricoles.

### Dispositif d'enquêtes

Ces analyses sont tirées d'une série d'études conduites sur le plan national et dans le département de l'Hérault

- Un inventaire national de la mise en place des GTAUT et analyse des chartes départementales agriculture et urbanisme

- Un inventaire héraultais des nouvelles modalités de gestion du bâti agricole

- Une étude des modes de gouvernance du bâti agricole conduite sur 7 communes de l'Hérault

- Une étude comparative des sociabilités locales du bâti agricole traditionnel et de plusieurs modes de gestion du bâti agricole : regroupement de hangars, regroupement de hangars avec logements et sous-secteur agricole constructible.

Travaux menés par B. Nougardès, INRA-UMR Innovation.

	Bâti agricole traditionnel	Regroupement de hangars	Regroupement de hangars avec logements	Sous-secteur agricole constructible
Enjeux environnementaux et paysagers	Peu de constructions en zone agricole	Restreint les constructions en zone agricole Facilite la transmission des exploitations Evite le développement de nouveaux regroupements	Reproduit le problème de manque de logement lié à la décohabitation entre cédant et repreneur Contraint à renouveler la construction de regroupements du même type. Incertitude sur le devenir des bâtiments agricoles à la fin de l'activité	Réduit mais poursuit le mitage des espaces agricoles Reproduit le problème de manque de logement lié à la décohabitation entre cédant et repreneur Contraint à renouveler la construction de regroupements du même type Ne permet pas l'accès au dispositif à l'ensemble des agriculteurs
Pérennité et adaptation de l'activité agricole	Bâtiments agricoles inadaptés Problèmes de circulation	Accès à des bâtiments aux normes Amélioration logistique Amélioration de l'entraide entre agriculteurs.	Accès à des bâtiments aux normes Amélioration logistique Amélioration de l'entraide entre agriculteurs.	Accès à des bâtiments aux normes, Amélioration logistique
Sociabilités locales	Cohabitation pacifique / problèmes ponctuels de voisinage	Concentre les nuisances Abandon des pratiques de bon voisinage Problèmes de voisinage et de santé publique, si implantation mitoyenne de zones résidentielles	Problèmes d'équité sociale d'accès au foncier et au logement Concentre les nuisances Abandon des pratiques de bon voisinage Problèmes de voisinage et de santé publique, si implantation contiguë de zones résidentielles	Souleve des problèmes d'équité sociale d'accès au foncier et au logement même si ce type de dispositif semble moins visible que les autres regroupements Réduit sensiblement les nuisances liées à l'activité agricole



## Pour aller plus loin...

- Barbe E., Rey-Valette H., Nougarèdes B., Chia E., Clément C., Dieudonné C., Durif H, Guiheneuf P.Y, Jarrige F., Laurent A., Maurel P., Michel L., Paillhès A, Pinto M., Soulard C.T., 2011. *Gouvernance des territoires et développement durable : une analyse des innovations organisationnelles*, Projet PSDR Gouv-Innov, Languedoc Roussillon, Série Les 4-pages PSDR3.
- <http://www1.montpellier.inra.fr/PSDR/?page=gouvinnov&rub=presentation>
- Nougarèdes B., Soulard C. (2011). *Chronique d'un dispositif départemental de gouvernance territoriale : le GTUA de l'Hérault*, Projet PSDR Gouv-Innov, Région Languedoc-Roussillon, Série Les Focus PSDR3.
- Soulard C., Delfosse C., Nougarèdes B., Lafage C., 2007. Le bâti agricole périurbain : projets d'aménagement et besoins spatiaux des agriculteurs, in Madeline P., Moriceau J.M. (eds.), *Bâtir dans les campagnes : les enjeux de la construction de la protohistoire au XXIe siècle*, Presses Universités de Caen, MRSH, pp. 15-32.
- Nougarèdes B., 2011. Quelles solutions spatiales pour intégrer l'agriculture dans la ville durable ? Le cas des « hameaux agricoles » dans l'Hérault. *Norois*, N°221, 2011/4, p.53-66.

### Pour citer ce document :

Nougarèdes B., Soulard C., (2011). *Des « hameaux agricoles » pour une gestion durable des territoires : gouvernance et enjeux sociaux*, Projet PSDR Gouv-Innov, Languedoc Roussillon, Série Les Focus PSDR3.

### Plus d'informations sur le programme PSDR

[www1.montpellier.inra.fr/PSDR/](http://www1.montpellier.inra.fr/PSDR/)

#### Contacts

**PSDR Languedoc** : Marie Ollagnon (INRA) – ollagnon@supagro.inra.fr

**Direction nationale PSDR** : André Torre (INRA) - torre@agroparistech.fr

**Animation nationale PSDR** : Frédéric Wallet (INRA) – wallet@agroparistech.fr

Pour et Sur le Développement Régional (PSDR), 2007-2011  
Programme soutenu et financé par :



### Les partenaires du projet PSDR GouvInnov :

#### Laboratoires

- UMR INNOVATION
- UMR CEPEL
- UMR LAMETA
- UMR TETIS

#### Partenaires

- GEYSER Groupe d'Etudes et de Services pour l'Economie des Ressources
- CAHM Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
- PCM Pays Corbières Minervois
- GTUA Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture de l'Hérault