



HAL
open science

Regrouper les constructions agricoles : des innovations pour préserver le foncier dans un contexte viticole

Brigitte Nougarèdes

► **To cite this version:**

Brigitte Nougarèdes. Regrouper les constructions agricoles : des innovations pour préserver le foncier dans un contexte viticole. Coline Perrin; Brigitte Nougarèdes. Le foncier agricole dans une société urbaine : innovations et enjeux de justice, Cardère, 360 p., 2020, 978-2-37649-011-1. 10.15454/gbmk-tc25_ch2 . hal-02948306

HAL Id: hal-02948306

<https://hal.inrae.fr/hal-02948306v1>

Submitted on 8 Jul 2021

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.

Le foncier agricole dans une société urbaine

INNOVATIONS ET ENJEUX DE JUSTICE

Coline PERRIN

Brigitte NOUGARÈDES



Photo de couverture: © Cardère 2020
*Lotissements en construction en zone périurbaine
sur des prés de fauche irrigués par gravitation*

Ce volume est issu du projet ANR Jeunes Chercheurs JASMINN (« Protection du foncier agricole périurbain en Méditerranée: enjeux de justice et innovations foncières ») coordonné à l'UMR Innovation (Montpellier) par Coline Perrin de 2015 à 2019.

Nous remercions tous les chercheurs qui se sont impliqués dans ce projet, depuis les journées d'études jusqu'à la publication. Nous remercions également Bruno Msika, Christelle Raynaud, Christophe-Toussaint Soulard et Sylvie Zasser pour leurs relectures et leur aide dans la finalisation du manuscrit.

L'édition de cet ouvrage a été financée par l'Agence nationale de la Recherche (projet JASMINN ANR-14-CE18-0001) et le département ACT (précédemment département SAD) de INRAE.



Référence

Perrin C., Nougaredès B. (coord.), 2020. *Le foncier agricole dans une société urbaine. Innovations et enjeux de justice*. Cardère éd., 358 p.

© INRAE, 2021
e-ISBN : 2-7380-1442-9

<https://cardere.fr>

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) - 20 rue des Grands Augustins 75006 Paris - Tél. 0144 074770 / Fax 0146 34 6719.

SOMMAIRE

INTRODUCTION *Gérer durablement le foncier agricole dans une société urbaine : innovations et enjeux de justice* – Coline Perrin, Brigitte Nougariès 7

PARTIE I

PRÉSERVER LES PAYSAGES PÉRIURBAINS PAR L'URBANISME

Repérer et comparer des innovations foncières. Enseignements d'une collection d'initiatives de gestion du foncier agricole périurbain en Languedoc-Roussillon
Coline Perrin..... 31

Regrouper les constructions agricoles. Des innovations pour préserver le foncier dans un contexte viticole – Brigitte Nougariès 67

Le PAEN, une innovation réglementaire. Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains à Canohès-Pollestres
Rozenn Trédan, Coline Perrin..... 101

PARTIE II

RECONQUÉRIR LES FRICHES AGRICOLES

Réduire les friches agricoles périurbaines. Mobilisation de la mairie, des propriétaires privés et des éleveurs du piémont à Clairac (Pyrénées-Orientales) – Camille Clément, Martine Napoléone, Yohann Michaud, Roberto Cittadini, Élodie Campoy 131

Vers une gestion agricole des espaces naturels. De nouveaux agencements institutionnels sur les terres publiques littorales dans l'Hérault
Lucette Laurens, Pascale Scheromm, Annabel Rixen, Christophe-Toussaint Soulard 153

PARTIE III

MOBILISER LE FONCIER PUBLIC POUR NOURRIR LA VILLE

<i>Justice foncière et agriculture nourricière de proximité</i> – Adrien Baysse-Lainé	183
<i>Quand la ville devient bailleur foncier agricole. Innovation, justice et apprentissages lors d'attributions de terres publiques à Montpellier</i> Nabil Hasnaoui Amri, Coline Perrin	209
<i>Une ferme urbaine multifonctionnelle. Maîtrise foncière publique pour un projet d'agriculture innovant à Rovéréaz, Lausanne</i> Françoise Jarrige, Cyril Mumenthaler, Joëlle Salomon Cavin	233

PARTIE IV

INNOVER DANS LES CONTRATS FONCIERS AGRICOLES

<i>Comment entretenir le bâti agricole patrimonial? Innovations contractuelles sur les terres publiques à Milan</i> – Paola Branduini, Elena Colli	255
<i>Innovations institutionnelles. Une approche par le jeu des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur agricole en Algérie</i> – Jean-Philippe Colin, Ali Daoudi ..	287
<i>Innover par la négociation collective. Le cas des expropriations agricoles</i> Romain Melot	313
POSTFACE <i>De la confrontation aux transactions. Les mutations des relations entre villes et campagnes</i> – Éric Charmes	333
<i>Les auteurs et coauteurs</i>	349

PARTIE I

**PRÉSERVER LES PAYSAGES PÉRIURBAINS
PAR L'URBANISME**

Regrouper les constructions agricoles

Des innovations pour préserver le foncier dans un contexte viticole

Brigitte NOUGARÈDES

Pour répondre aux besoins en bâtiments des agriculteurs tout en préservant les espaces agricoles, des collectivités développent des solutions qui peuvent se lire comme des innovations. Ces projets apportent des réponses plus ou moins efficaces en termes de développement durable, réduction ou limitation du mitage des espaces agricoles, mise aux normes des bâtiments, améliorations logistiques, etc. Mais leur mise en œuvre a des répercussions sociales. Ces dispositifs réallouent les droits à construire et font naître des sentiments d'iniquité sociale entre agriculteurs et entre agriculteurs et résidents. Certains projets concentrent les nuisances agricoles et peuvent engendrer des conflits de voisinage et des sentiments de relégation sociale. Enfin, la gouvernance de ces innovations est complexe et nécessite d'importantes ressources financières, juridiques et d'ingénierie de projets.

Mots-clés : bâti agricole, innovation, agriurbanisme, justice foncière, action publique

Le contrôle de l'urbanisation des espaces agricoles et naturels est un enjeu majeur de l'aménagement territorial. Il a donné lieu depuis les années 1960 à une législation importante en France. Mais face à la persistance de l'artificialisation des espaces agricoles, l'État a modifié, en 2000, la législation qui régit les constructions en zone agricole. Si les agriculteurs bénéficiaient jusque-là d'une dérogation leur permettant de construire aisément dans ces zones protégées de l'urbanisation, la nouvelle législation restreint leur « droit à construire », notamment pour les logements. Toutefois, du fait de la décentralisation, l'application de la législation nationale est négociée localement dans les départements et les collectivités locales, ce qui produit des interprétations variées de la loi et conduit progressivement les collectivités à repenser la gestion du bâti agricole (Nougarèdes 2015). Dans l'Hérault, le groupe de travail « urbanisme et agriculture » (GTUA) a conçu un dispositif innovant nommé « hameau agricole » qui vise à regrouper les

constructions agricoles dans des lotissements agricoles afin de limiter le mitage des zones agricoles tout en réallouant des droits à construire à certains agriculteurs. Ce type de dispositif modifie totalement la gouvernance des constructions agricoles ; une gestion spatiale et collective des constructions agricoles pilotée par la collectivité est venue se substituer à la régulation juridique de projets individuels basée sur des droits à construire associés à la propriété. Cette gestion offre aux agriculteurs l'accès à des terrains constructibles à un coût modéré mais dans le cadre de dispositifs souhaités par la collectivité. De surcroît, le regroupement des constructions en un seul lieu modifie radicalement l'insertion spatiale des exploitations agricoles dans la commune. Ces changements radicaux soulèvent des interrogations tant sur la gouvernance que sur les répercussions sociales de ces projets.

Ce chapitre s'attache à analyser le processus d'émergence, de diffusion/appropriation et d'acceptation sociale du dispositif « hameau agricole ». Quelles sont les motivations des acteurs qui le portent ? Quelles sont les conditions de mise en œuvre et quelle diffusion ? Comment est-il vécu par les agriculteurs et les autres habitants ? Permet-il de protéger les espaces agricoles ? Pour ce faire, nous nous référons à plusieurs cadres théoriques relatifs à l'innovation, la gouvernance territoriale, la justice sociale et la notion de durabilité. La première partie du chapitre présente les évolutions du cadre réglementaire et le contexte d'émergence des hameaux agricoles, les cadres théoriques et la méthodologie. La partie suivante est consacrée à la présentation des dispositifs quand la troisième partie analyse ces initiatives au regard des enjeux de durabilité environnementale, économique et sociale. Le dernier temps présente les spécificités de ces processus d'innovation.

SAISIR LES TRAJECTOIRES ET LES ENJEUX SOCIAUX DES « HAMEAUX AGRICOLES »

Évolution du cadre réglementaire régulant les constructions agricoles

En France, la réglementation des constructions agricoles a été entreprise dans les années 1960 avec la création de plans d'urbanisme communaux. Ces derniers, applicables aux communes de 10 000 habitants et plus, enjoignaient « la délimitation de périmètres à l'extérieur du ou desquels sont interdits les lotissements à usage d'habitation et les constructions autres que celles qui étaient nécessaires à l'exploitation agricole »¹. Ces mesures ont ensuite été généralisées à l'ensemble des communes par la loi d'orientation foncière (LOF)² de 1967 qui les a intégrées dans le règlement national d'urbanisme et

1. Article 5-1, décret n° 62-460 du 13 avril 1962 modifiant le décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatifs aux plans d'urbanisme.

2. La loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967. Art. 12 JO 3 janvier 1968.

dans les plans d'occupation des sols (POS). Toutefois, dès l'origine, les constructions liées à l'exploitation agricole ont été autorisées dans ces zones agricoles instaurant ainsi un droit à construire « agricole ». L'instruction des permis de construire agricoles était alors assurée par les services déconcentrés de l'État, la direction départementale de l'Équipement (DDE) et la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), qui accordaient de manière quasi inconditionnelle aux agriculteurs le droit à construire en zone agricole. Si dans les années 1980, la loi de décentralisation a transféré les compétences d'urbanisme aux communes, les services de l'État ont toutefois continué à encadrer ou conduire eux-mêmes l'instruction des documents d'urbanisme et des permis de construire jusqu'au milieu des années 2000.

Ce cadre réglementaire souple a facilité le développement des constructions en zones agricoles. Dans certains départements, les DDE ont même délivré des permis de construire aux enfants d'agriculteurs n'exerçant pas d'activité agricole, par exemple dans le Gers jusqu'en 2007 (Nougarèdes 2013). L'urbanisation des terres agricoles a également été facilitée par la création de microzonages (Salles 1993) ou de vastes zones constructibles (Perrin 2013a) négociés avec les DDE par les maires ruraux, dont 45 % étaient encore agriculteurs dans les années 1980 (Koebel 2012).

Ainsi, malgré la diminution du nombre d'exploitations, les mutations de l'agriculture ont également engendré de nouveaux besoins en bâtiments (Madeline 2006a) qui ont mité les espaces agricoles : il en est ainsi de i) la décohabitation entre cédants et repreneurs (Barthélemy & Barthez 1978); ii) la spécialisation et l'industrialisation de l'agriculture et l'introduction de normes environnementales (Madeline 2006b, Soulard et al. 2007); iii) la relocalisation des sièges d'exploitations liée à la moindre tolérance d'ex-urbains (Berger 1989) aux nuisances agricoles (Soulard et al. 2007).

De surcroît, dans un contexte national de crise du logement (Bigot & Hoibian 2010), le différentiel de valeur entre foncier constructible et foncier non constructible a engendré des constructions en zone agricole basées sur des projets agricoles fictifs (Nougarèdes 2013). La multiplication des demandes de permis de construire en zone agricole dans certains départements en témoigne : 700 dossiers en Charente-Maritime en 2010³.

Face au double constat d'une artificialisation croissante des terres agricoles et du rôle notable des acteurs agricoles dans ce processus, l'État a renforcé le contrôle des constructions agricoles dans la loi SRU,⁴ en réaffirmant le principe selon lequel « seules les constructions et installations nécessaires (...) à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A »⁵. Ce « principe de nécessité » remet profondément en question les droits des

3. Source : service urbanisme-foncier de la chambre d'Agriculture.

4. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

5. Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

agriculteurs à construire en zone agricole. L'interprétation de ce principe a d'abord été laissée aux services départementaux de l'État (DDE, DDAF puis DDT-M) et les premières applications ont engendré des conflits avec la profession agricole qui a eu le sentiment de perdre un acquis social. S'appuyant sur des expériences locales, le ministère de l'Agriculture a alors instauré des groupes de travail « Agriculture Urbanisme et Territoire » (GTAUT)⁶, afin de négocier, dans les départements, l'interprétation du principe de nécessité avec la profession agricole, les collectivités et une large diversité d'acteurs concernés par l'urbanisation des espaces agricoles. Ces groupes de travail ont élaboré des chartes, faisant office de doctrines départementales pour l'instruction des permis de construire agricoles. Il en ressort une grande hétérogénéité d'interprétations du « principe de nécessité » et des critères de viabilité économique visant à établir la véracité et le caractère professionnel des exploitations agricoles (Nougarèdes 2015). Outre ces réponses juridiques, certains GTAUT ont commencé une réflexion sur l'insertion territoriale du bâti agricole. Plusieurs chartes ont préconisé des distances entre bâtiments agricoles et bâtiments à usage résidentiel pour réduire l'exposition des résidents aux nuisances agricoles et/ou le regroupement des constructions agricoles entre elles ou avec les zones résidentielles pour réduire le mitage des espaces agricoles (Nougarèdes 2015).

Une gestion du bâti agricole en crise dans l'Hérault

L'Hérault, département historiquement à forte spécialisation viticole, est marqué par un important développement résidentiel et touristique : sa croissance démographique annuelle varie entre + 1,4 et 1,5 % depuis les années 1990 (source Insee). Ainsi le département a connu de profondes mutations territoriales, notamment un arrachage massif de vignes (Seniuk et al. 1997, Arnal et al. 2013) lié aux crises récurrentes de la filière viticole et un étalement urbain important (Abrantes et al. 2010). En trente ans, 17 000 ha de terres ont été artificialisés, dont 16 000 de terres agricoles⁷. Il restait toutefois 6 535 viticulteurs coopérateurs, 839 vigneron indépendants et 259 exploitations combinant apport en coopérative et cave particulière en 2010⁸.

Le bâti viticole marque ainsi profondément le paysage. À l'exception des mas et domaines viticoles plutôt isolés et répartis dans le finage, la plupart des exploitations viticoles des coopérateurs sont regroupées dans les bourgs : l'exploitation viticole est donc historiquement urbaine. Si cette structure sociospatiale s'est longtemps maintenue, les exploitations se sont récemment relocalisées en dehors des bourgs avec l'apparition de gros engins agricoles et la moindre tolérance aux nuisances agricoles (Soulard et al. 2007).

6. Création des GTAUT par 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, dite « circulaire Barnier ».

7. Source : Agreste, Utilisation du territoire en France métropolitaine, 2014.

8. Source : Agreste Languedoc-Roussillon, septembre 2013.

En outre, ce mitage est accentué par des demandes de permis de construire basés sur des projets agricoles fictifs, la DDAF devant examiner pas moins de 450 dossiers par an entre 2002 et 2006⁹. Pour dépasser cette crise, un groupe de travail urbanisme et agriculture (GTUA) est créé dès 2004, formule dont s'inspirera le ministère de l'Agriculture pour généraliser les GTAUT.

La solution promue par le GTUA de l'Hérault est de regrouper les constructions agricoles (dont le logement des agriculteurs) au sein de lotissements agricoles (Poulot 2011) qu'il nomme « hameaux agricoles » (Goni & Durand 2005). La promotion de ce dispositif innovant auprès des collectivités locales est conçue, en collaboration avec le conseil général et la FDSEA, sous la forme d'un « paquet technique » précisant les modalités d'intervention (voir encart ci-dessous).

Dispositif « hameau agricole » (source GTUA, novembre 2007)

- Lotissement agricole accueillant locaux professionnels et logements agricoles
- Localisation en zone agricole, en limite de village et/ou proches des zones d'exploitation non constructibles, ou dans le cadre de la création ou l'extension d'un hameau isolé
- Maîtrise foncière : achat du foncier agricole, aménagement par la collectivité
- Maîtrise d'ouvrage communale, intercommunale, privée ou déléguée à un opérateur
- Revente des parcelles aménagées aux agriculteurs à un prix intermédiaire entre le foncier agricole et le foncier constructible
- Superficie des lots suffisante pour accueillir une habitation et un hangar agricole
- Bénéficiaires : agriculteurs à temps plein
- Contrôle de la destination agricole par limitation du droit à disposer des bâtiments. Trois dispositifs juridiques sont proposés par le GTUA.
- Construction simultanée de la maison d'habitation et des locaux professionnels

Méthodologie

Les recherches visant à examiner le processus de diffusion et d'appropriation du dispositif « hameau agricole » ont été essentiellement réalisées dans le cadre d'une thèse de sociologie (Nougarèdes 2013). Nous avons inventorié diverses formes de regroupement des constructions agricoles dans le département de l'Hérault en 2006, en 2010 puis poursuivi en 2017. Le repérage a été réalisé par entretiens auprès d'agents de la DDTM et de la chambre d'Agriculture. Des enquêtes complémentaires combinant analyses documentaires et entretiens auprès d'élus locaux et/ou employés des services municipaux d'urbanisme ont ensuite permis d'analyser chaque projet identifié (voir encart page suivante).

9. Étude réalisée en 2008 par la DDAF de l'Hérault. Il n'existe pas de données disponibles avant 2000.

Grille d'analyse

- Conditions d'émergence du projet : quelles motivations ? quels acteurs portent le projet ?
- Modalités d'élaboration du projet (négociation ou non entre élus et agriculteurs)
- Choix du dispositif : type d'aménagement (zonage, lotissement...), maîtrise foncière (publique/privée), portage financier (public/privé)
- Accès au dispositif : critères d'accès au dispositif (statut des agriculteurs, type de production...)
- Mise en œuvre des projets : état d'avancement, difficultés rencontrées, solutions alternatives...

En 2011, nous avons élargi le repérage à 27 départements viticoles¹⁰ de la France métropolitaine, cela à des fins de comparaison avec les projets essentiellement viticoles dans l'Hérault. Les enquêtes ont été réalisées à partir d'une soixantaine d'entretiens téléphoniques auprès des services administratifs concernés (DDAF, DDE, chambres d'Agriculture, municipalités sur lesquelles des projets avaient pu être identifiés). Même si cet inventaire n'est pas exhaustif, il a permis d'analyser le processus de diffusion du dispositif « hameau agricole » et de repérer d'autres initiatives. Depuis, une veille continue mais non exhaustive est assurée *via* des recherches bibliographiques, sur internet et *via* des activités d'expertise auprès de communes et d'intercommunalités.

Dans l'Hérault, nous avons également étudié la gouvernance de dix projets à partir d'analyses documentaires et d'une trentaine d'entretiens et d'enquêtes par questionnaires auprès d'élus, d'agriculteurs et de résidents. Il s'agissait d'explorer les processus de négociation entre élus et agriculteurs, le rôle des organismes supra-communaux et les interactions avec les résidents. Enfin, l'analyse des répercussions sociales des projets a été approfondie à partir d'une étude comparée des relations sociales dans une commune à l'habitat agricole traditionnel et dans deux communes ayant mis en œuvre quatre types de regroupement. Cette étude s'appuie i) sur le recueil des perceptions des regroupements par les agriculteurs et des résidents à partir d'entretiens compréhensifs et ii) sur l'évolution des sociabilités locales avant et après la mise en place des projets *via* des entretiens compréhensifs et une analyse des réseaux de sociabilité au sein des deux communes ayant mis en œuvre des projets. Au total 95 entretiens ont été réalisés.

10. La sélection des départements viticoles a été raisonnée à partir d'un critère économique : le chiffre d'affaires brut de la production viticole départementale devait dépasser de 5 % celui de l'ensemble des productions du département. Parmi les 34 départements répondant à ce critère, nous n'avons pu explorer que 27 départements : Alpes-Maritimes, Ardèche, Aube, Aude, Bouches-du-Rhône, Charente, Charente-Maritime, Côte d'Or, Drôme, Gard, Gers, Gironde, Hérault, Indre-et-Loire, Jura, Loire-Atlantique, Lot-et-Garonne, Maine-et-Loire, Marne, Pyrénées-Orientales, Bas-Rhin, Haut-Rhin, Rhône, Saône-et-Loire, Var, Vaucluse, Yonne.

Cadre théorique

Notre cadre d'analyse s'appuie sur des théories de l'innovation, de l'action publique négociée, de justice sociale et du développement durable.

DÉFINIR CE QUI FAIT INNOVATION

Pour évaluer la portée des initiatives que nous avons identifiées, il est nécessaire de bien distinguer les notions d'invention et d'innovation. En sociologie (Alter 2002) comme en économie (Schumpeter & Perroux 1935), l'innovation se distingue de l'invention parce qu'elle intègre l'appropriation sociale de cette nouveauté. Ainsi, Norbert Alter (2002) invite à distinguer « l'invention, qui n'est "qu" une création, de l'innovation, qui consiste à donner sens et effectivité à cette création ». Pour lui, « L'innovation représente l'ensemble du processus social et économique amenant l'invention à être finalement utilisée, ou pas ». Le premier indicateur permettant de différencier l'innovation de l'invention reste donc l'ampleur de son adoption ou de sa diffusion (Rogers 1962). Toutefois, la théorie sociologique souligne également le fait que « le passage de l'invention à l'innovation repose sur une transformation simultanée des relations économiques, sociales et symboliques du terrain d'accueil » (Alter 2002) et sur une « coévolution du social et du technique » (Akrich et al. 1988). C'est donc sur ces éléments de définition de l'innovation que nous nous appuyons pour évaluer les initiatives repérées.

CARACTÉRISER LE CONTEXTE D'ÉMERGENCE DES PRATIQUES INNOVANTES

Pour caractériser le contexte politico-administratif des initiatives de regroupement du bâti agricole, nous nous référons à deux concepts clés : la gouvernance territoriale (Bertrand & Moquay 2004, Rey-Valette et al. 2014) et l'action publique négociée (Duran & Thoenig 1996). En effet, la décentralisation a eu deux conséquences : i) l'État a perdu son hégémonie sur l'action publique territoriale, notamment du fait de la redistribution de ses prérogatives en matière d'urbanisme aux communes et intercommunalités ; ii) ces dernières développent leurs propres politiques publiques associant notamment les sphères publiques et privées dans la gestion des affaires publiques. L'action de l'État s'inscrit désormais dans une gouvernance territoriale menée avec une diversité d'acteurs publics et privés (Bertrand & Moquay 2004, Rey-Valette et al. 2014). Dans ce contexte, l'État est souvent conduit à négocier la mise en œuvre des lois qu'il promulgue avec les intéressés afin de réduire au maximum les résistances possibles (Duran & Thoenig 1996). L'application du principe de « nécessité » en est une illustration.

APPRÉHENDER LES DIFFÉRENTS ENJEUX DE JUSTICE

La gouvernance des droits à construire s'exerce dans les mêmes conditions que la gouvernance territoriale. Elle « met en interaction des acteurs publics et privés aux identités

multiplés et aux ressources (au sens très large : pouvoirs, relations, savoirs, statuts, capitaux financiers) asymétriques » (Rey-Valette et al. 2014). Cette asymétrie des ressources soulève des enjeux de justice foncière (Perrin & Nougarèdes, 2020). En effet, lors des processus de négociation pour définir l'accès aux droits à construire ou l'élaboration d'initiatives locales, des effets de domination de certains groupes sociaux (Young 1990) ou de non-reconnaissance de certains acteurs (Fraser 2005) infléchissent les prises de décision. Ils ont un impact sur les règles d'attribution des droits à construire ou d'accès à ces dispositifs innovants, faisant émerger des enjeux de (re)distribution de ressources (Leseur 2005, Mill 1861, Rawls 1987) ou de capacités (Sen 2011). La diversité des initiatives engendre également une hétérogénéité entre territoires dans l'attribution des droits à construire, ce qui soulève des enjeux de justice spatiale (Soja 2009). Enfin, l'impact des nuisances agricoles générées par certains projets soulève des enjeux de justice environnementale (Blanchon et al. 2009).

ÉVALUER LES INITIATIVES EN TERMES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La visée des initiatives et plus largement des politiques locales examinées ici est une gestion plus durable du bâti agricole. Nous mobilisons le concept de développement durable¹¹ basé sur les trois piliers environnemental, économique et social, et qui constitue un concept englobant adapté pour évaluer les projets dans ces différentes dimensions. Ce cadre théorique nous permet d'analyser les diverses initiatives repérées comme autant de processus d'innovation et d'évaluer les performances de ces initiatives en termes de durabilité.

UNE FAIBLE DIFFUSION DU « HAMEAU AGRICOLE » ET L'INVENTION D'AUTRES SOLUTIONS DE REGROUPEMENT

Cette partie présente les résultats des inventaires sur les pratiques innovantes de gestion du bâti agricole, ces dernières visant toutes à regrouper les nouvelles constructions soit par zonage ou création de lotissements, soit par réhabilitation de bâtiments ayant perdu leur usage agricole. Elle est volontairement assez détaillée de manière à donner à voir la complexité de mise en œuvre des projets, les tâtonnements, les ajustements successifs et les jeux d'acteurs.

Ce travail d'inventaire révèle la faible diffusion du dispositif du « hameau agricole » mis au point par le GTUA de l'Hérault. Par contre, les acteurs se sont saisis rapidement du concept

11. Il est issu du rapport Brundtland de la commission mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED) en 1987.

de regroupement des constructions agricoles. La gamme des solutions reste toutefois limitée car on retrouve des initiatives similaires dans tous les départements viticoles (tabl.1).

Les « hameaux agricoles », une solution difficile à mettre en œuvre

Si le dispositif « hameau agricole » connaît un certain succès, c'est qu'il permet aux élus de répondre à la demande de logement des agriculteurs tout en évitant les constructions en zone agricole. Les municipalités qui tentent de mettre en œuvre le dispositif promu par le GTUA sont, pour la plupart, situées dans l'Hérault : mais, sur 24 projets identifiés, deux seulement ont été réalisés (Saint-Geniès des Mourgues et Saint-Thibéry); une troisième commune (Florensac) a autorisé après coup l'ajout de logements à un regroupement de hangars existant, et un lotissement regroupant sept exploitations de grandes cultures a été réalisé hors de l'Hérault, sur la commune de Pierrelatte (tabl.1). Ces projets soulèvent toutefois, du fait notamment de leur visibilité, des réactions des populations locales sur l'équité tant en matière d'accès au foncier constructible que sur la pérennité de leur vocation agricole et leur capacité à répondre à des objectifs d'intérêt général.

À Pierrelatte, la commune a souhaité déplacer des sièges d'exploitations de grandes cultures situés en zone inondable et ayant subi des dégâts importants liés à la crue du Rhône. L'opération est réalisée par la Safer et des parcelles de grande taille (5 000 à 7 000 m²) sont revendues aux agriculteurs à des tarifs proches du foncier agricole (5,50 €/m²). Si des habitants approuvent l'idée de sortir des exploitations agricoles de la zone inondable, beaucoup regrettent qu'en contrepartie ne soit pas imposé le délaissement des bâtiments existants, ces derniers pouvant, selon eux, être loués ou vendus. En outre, la durée de quinze ans de maintien de la vocation agricole des constructions est jugée insuffisante et favorisant la spéculation, le prix d'achat des parcelles étant très faible¹².

La commune de Saint-Geniès des Mourgues a mis en place une politique stricte de protection des zones agricoles dès les années 1970. Dans les années 1990, elle aménage un regroupement de 12 hangars agricoles (ph.1). En 2000, quatre jeunes viticulteurs, dont le président de la coopérative viticole communale également président du Centre national des jeunes agriculteurs (CNJA), demandent la possibilité de construire des hangars et leur logement sur des terres agricoles situées à la périphérie du village. Une négociation s'engage alors avec la municipalité, dont le maire est président de la commission agricole de la communauté d'agglomération de Montpellier (CAM). La municipalité décide d'aménager un hameau agricole accueillant hangars, logements pour les viticulteurs et gîtes ruraux. Le maire et la CAM communiquent sur le projet, notamment sur son intérêt pour

12. Source : <http://forumcitoyen.over-blog.com/article-15798484.html>

	RÉALISÉES ¹ CONSTRUCTION EFFECTIVE	EN COURS D'ÉLABORATION: ² DES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	EN PROJET ³ PHASE DE CONCEPTION ET/OU DE NEGOCIATION	INSCRIS DANS LE PLU ⁴ STADE DE LOCALISATION DU PROJET	BLOQUÉS ⁵ PAR DES INTERVENTIONS EXTERIEURES	ACOURNÉS ⁶	TOTAL
DÉLIMITATION DE SECTEUR(S) CONSTRUCTIBLE(S) DANS LA ZONE A Portage privé	Pinet (1995) Villevyrac (1990 et 1996) Montpeyroux (2002) Vendres (2009) Sauvian (2008) Portel-en-Corbieres (2007) 11 Ferrats-les-Corbieres 11 Sailletès-d'Aude 11 Villevyrac (2013)	NA	NA	NA	NA	NA	9 Puis pratique généralisée dans l'Hérault en 2016
REGROUPEMENT DE HANGARS Portage public (PB) Portage privé (PV) Non renseigné (NR)	St-Génies-des-M. (1992) PB Villevyrac (1987) PV Florensac (2000) PV Maugalo (2006) Florensac (2011) PV Meury 66 (1998) Voigny 10 (2004) PB Ais-en-Ré 17 (1990) NR Ste-Marie-en-Ré 17 (NR) Dambach-la-Ville 67 (2000) Celles-sur-Orse 10 (2005) PB Cap-Leucate 11 (2010) NR Volnay 21 (2004) PB	Montpeyroux (2014) PB St-Dionisy 30 (2008) PB	Saint-Comes 30 (2010) PB Roquebrune-sur-Argens 83 (2016) Puget-sur-Argens 83 (2016) Fréjus 83 (2016)	Montagnac (2007) Courmonterrat (2011) Pignan (2013)	Marsammy-la-Côte PV	Mas Dieu (2005) PB Sérignan (2010)	18
LOTISSEMENT AGRICOLE AVEC LOGEMENT (HAMEAU/AGRICOLE) Portage public	Florensac (2009) PV St-Génies-des-M. (2006) PB Pierrelatte (2008) PB St-Thibéry (2013) PB	Cazouls-lès-B. (2011)				Portiragnes (2005) Pignan (2005) St-Georges-d'O. (2006) St-Christol (2006) Puisserguier (2006) Adissan (2006) Villevyrac-lès-M. (2006) Castelnau-de-G. (2009) Montblanc (2009) Méze (2009) Pézennas (2010)	24
ZAE MIXTE Portage public	Villevyrac (2010) PB Rivedoux-Plage 17 (2005) PB Sainte-Marie-en-Ré 17 NR	Pinet (2008) PB Dambach-la-Ville 67 (2010) PB	Adissan (2009) Murviel-lès-Montpellier (2019)	-		St-Pons-de-M. (2006)	8
REHABILITATION DE LA CAVE COOPÉRATIVE (HANGARS + LOGEMENTS)	Banyuls-Sur-Mer 66 (2015) PV 15 projets (cf. inventaire régional)				Castelnau de G. (2011) PB	St-Jean-de-la-Blaquière 2016	18
TOTAL	45	5	6	3	2	16	77

¹ La construction de tout ou partie des bâtiments est effective.

² Stade d'élaboration des conditions de mise en œuvre.

³ Phase de conception et/ou de négociation pour définir le type de dispositif et sa faisabilité.

⁴ La localisation du projet est actée dans le document d'urbanisme communal.

⁵ Bloqués c'est-à-dire ajournés ou retardés pour des raisons extérieures à la volonté des initiateurs.

⁶ Raporté à plus ou moins long terme pour des raisons endogènes au projet. Impossible d'affirmer qu'un projet est définitivement abandonné.

Tableau 1. Inventaire des projets et réalisations visant à regrouper les constructions agricoles dans les départements viticoles de 1987 à 2017
En noir les initiatives de l'Hérault, en bleu celles repérées dans les autres départements. Le numéro du département est alors indiqué



Photo 1. Vue du 1^{er} regroupement de hangars agricoles à Saint-Geniès des Mourgues. Ils sont organisés autour d'une allée centrale qui facilite l'entraide et le dialogue (cl. B. Nougarèdes 2007)

résoudre les difficultés de logement rencontrées par les jeunes viticulteurs affectés par la crise viticole. Mais pour les autres habitants de la commune, l'ensemble des jeunes rencontrent des difficultés pour se loger, si bien que ce projet, en faveur d'une seule catégorie socioprofessionnelle, leur paraît injuste. La municipalité promeut alors l'idée d'un nouveau quartier résidentiel intégrant divers modes d'accès au logement (logement social locatif, ou en accession à la propriété, logement à prix maîtrisé pour les jeunes couples à revenus modestes de la commune, parcelles constructibles au prix du marché). Le hameau agricole (ph.2) est intégré dans ce nouveau « quartier vigneron » (fig.1) afin, selon le maire, de répondre aux critiques et de « refaire du village » en favorisant la mixité sociale entre agriculteurs majoritairement autochtones et nouveaux résidents. Mais la création de ce quartier vigneron n'a pas réglé tous les conflits. Elle a engendré, au contraire, des sentiments d'injustice et de relégation sociale chez certains résidents, eu égard aux conditions différentes d'accès au foncier constructible, à l'existence de passeroirs et à la concentration de nuisances et de pollutions agricoles sources de problèmes de santé. En effet, ce sont les populations les plus modestes, dont les logements (représentés en rouge sur la figure 1) sont localisés entre les deux regroupements agricoles et la coopérative, qui sont le plus exposés aux nuisances agricoles. Leur accès à ces logements aidés est d'ailleurs conditionné à un accord implicite imposé par la municipalité, comme l'indiquent notamment les propos d'un élu: « Les gens qui ont acheté savaient qu'il y avait la cave et des agriculteurs. Ils étaient prévenus des risques que ça engendre ».



Photo 2. Vues du hameau agricole de Saint-Geniès des Mourgues (cl. B. Nougarèdes)

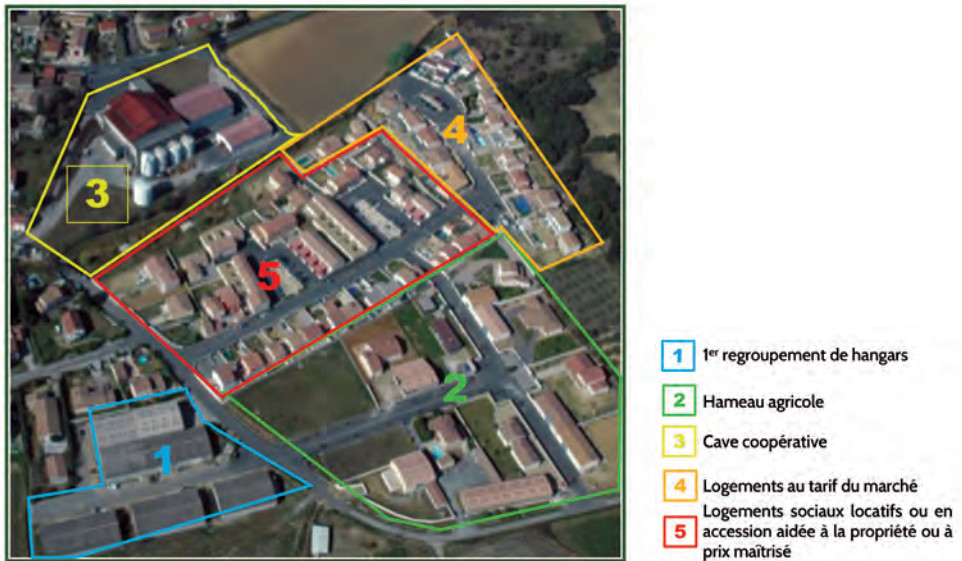


Figure 1. Organisation spatiale des constructions au sein du quartier vigneron

Les logements attribués aux populations les moins aisées sont localisés entre les trois secteurs regroupant les constructions agricoles. À noter que sur ce cliché certaines parcelles du hameau agricole apparaissent encore non construites mais ont été rapidement utilisées

Ainsi le choix des élus, en intégrant le hameau agricole dans le quartier résidentiel pour reproduire le modèle traditionnel du village et répondre aux normes urbanistiques de mixité sociale, a conduit à une nouvelle concentration des nuisances et à des conflits larvés entre agriculteurs et résidents.

Avertie des critiques émises contre le hameau agricole de Saint-Geniès des Mourgues, la municipalité de Saint-Thibéry a cherché à améliorer le dispositif. Le hameau agricole est éloigné du village afin de réduire les nuisances agricoles tout en limitant la prolifération de hangars qui, selon le maire, altère la qualité paysagère de la commune. Les élus imposent un cahier des charges et des conditions d'accès plus strictes (engagement pour une période minimale de production de 15 ans, logements attenants aux hangars : ph.3) et y associent un dispositif juridique garantissant la destination agricole des constructions pour une durée supérieure (18 ans à Saint-Thibéry contre 12 ans à Saint-Geniès des Mourgues).

La construction de ces deux hameaux agricoles a été possible grâce au soutien financier d'organismes publics, l'Agence de l'Eau, la région. La municipalité de Saint-Thibéry a transféré la gestion du projet à la communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée (CAHM) dont elle fait partie et la prise en charge de l'ingénierie du projet par la CAHM (repérage des candidats, négociation avec les agriculteurs, élaboration du règlement du lotissement et du dispositif juridique) a grandement amélioré ses conditions de mise en œuvre (augmentation du nombre de candidats repérés, rigueur dans les procédures). Reste que, malgré son succès, ce type de regroupement est peu développé car les municipalités ne peuvent les mettre en œuvre sans l'appui d'organismes publics supra-communaux. Or, ces derniers peinent à s'y engager.



Photo 3. Vues du hameau agricole de Saint Thibéry au sein duquel les logements doivent être adossés aux hangars agricoles (cl. B. Nougaredes)

Délimiter un ou des secteur(s) constructible(s) dans la zone agricole : solution de facilité ou réelle gestion spatiale du bâti agricole ?

Les premiers secteurs de ce type ont été repérés au milieu des années 2000. Les municipalités délimitaient un ou plusieurs secteurs constructibles dans la zone agricole (SCZA) quand le reste de cette dernière devenait totalement inconstructible. Le procédé constitue une solution peu onéreuse et facile à mettre en œuvre, l'action des municipalités se limitant à modifier le document d'urbanisme communal. De fait, la réalisation des infrastructures permettant l'aménagement des parcelles constructibles (réseau d'électricité, d'eau, assainissement, voirie, etc.) est généralement laissée à la charge des exploitants.

Ce type de solution a été largement critiqué. D'une part, il génère des formes lâches de regroupement s'apparentant à du mitage. Certaines municipalités exigeaient en effet la délimitation de grandes parcelles de terrain, de l'ordre de 3 000 à 7 000 m² (cas de Pinet, Villeveyrac en 1996 et Pierrelatte), afin de fournir l'espace nécessaire pour le fonctionnement des exploitations agricoles ou de limiter les faux projets agricoles en imposant l'achat de grandes superficies de terrain. Mais l'expérience montre que ces espaces « mités » préparent généralement une urbanisation ultérieure (Jarrige et al. 2009). En outre, cette solution engendre une spéculation foncière qui rend le dispositif inopérant à court terme. En effet, les municipalités comptent sur la solidarité entre agriculteurs et sur les ententes entre propriétaires et non-propriétaires dans la zone restée constructible, pour que tous puissent y accéder ; on constate au contraire un gel systématique des ventes et une envolée des prix qui rendent ces parcelles inaccessibles aux agriculteurs exclus de ce périmètre.

Enfin, cette technique peut engendrer des dérives. Ainsi, à Villeveyrac, à la fin des années 1990, la municipalité a délimité plusieurs secteurs préalablement négociés avec les agriculteurs de la commune. Au final, ces secteurs, couvrant la quasi-totalité de la zone agricole, permettaient en fait de contourner le principe de nécessité et de maintenir l'accès au logement en zone agricole aux agriculteurs en place. Cette solution a conduit à une prolifération de constructions et engendré de nombreux problèmes tant pour la commune, qui a vu certaines constructions perdre leur usage agricole, que pour certains agriculteurs qui n'ont pu ensuite financer l'accès aux réseaux (eau, électricité, etc.), la municipalité ayant arrêté de le prendre en charge suite à la multiplication des demandes.

Aujourd'hui, ce procédé a évolué vers une sanctuarisation de certaines zones agricoles. En effet, de nombreuses communes délimitent un ou plusieurs secteurs constructibles et interdisent ou limitent la construction dans le reste de la (des) zone(s) agricole(s) en invoquant divers motifs (paysagers, environnementaux, etc.). Ces secteurs à enjeux spécifiques dans la zone agricole sont désormais précisés dans les documents d'urbanisme communaux

(Ap, Ai, Ac, etc., paysagers, agronomiques, etc.) avec des droits à construire différenciés (Nougarèdes et al. 2014a) et leur nombre comme les enjeux notifiés ne cessent d'augmenter. Une telle répartition spatiale des droits à construire peut constituer un des outils de gestion du bâti agricole si elle résulte d'un diagnostic prospectif préalable sur les besoins en bâti agricole. Mais ce n'est généralement pas le cas.

En 2010, cette technique, qualifiée de pratique innovante par la DDTM de l'Aude, était déjà considérée comme une pratique courante dans le Haut-Rhin selon nos enquêtes. On peut toutefois parler d'innovation car s'il est impossible d'affirmer que ce procédé est généralisé, il a été repéré dans plusieurs départements (Aude, Gard, Charente-Maritime, Haut-Rhin, Bas-Rhin, Bouches-du-Rhône). Il est cependant difficile de savoir d'où est partie l'innovation, s'il y a eu diffusion à partir d'un ou de plusieurs noyaux.

Le regroupement de hangars agricoles : un compromis très apprécié des collectivités

C'est la solution la plus développée après celles des SCZA. Signe de son attrait et d'une certaine facilité de mise en œuvre, la technique est développée dans plusieurs départements : sur 18 projets identifiés, 12 ont vu le jour ; deux projets sont en cours d'élaboration et trois sont bloqués voire ajournés (tabl.1). La plupart des projets regroupent exclusivement des hangars viticoles (ph.2) mais certains associent plusieurs types de productions agricoles comme à Saint-Dionisy ou à Villeveyrac. Si certains projets sont portés par les agriculteurs (portage privé noté PV dans le tableau 1), la plupart sont réalisés par les municipalités (portage public noté PB dans le tableau 1) qui achètent le foncier agricole, aménagent les parcelles et les revendent aux agriculteurs. Certains cas conduisent à des portages innovants : ainsi la couverture des toits de hangars en panneaux photovoltaïques à Florensac a permis aux huit viticulteurs coopérateurs de prendre en charge l'aménagement des lots, la construction de deux barres de quatre hangars et la réalisation d'un forage.

Les élus qui portent ou accordent ce type de regroupement s'attachent à répondre aux besoins en hangars des exploitants sans considérer les demandes de logements, si bien que la question de la destination agricole est moins sensible que dans le cas des hameaux agricoles. Toutefois, l'usage agricole doit être garanti sur le plan juridique au risque de voir ces projets évoluer vers des usages résidentiels comme l'illustre la commune de Florensac. La municipalité ayant approuvé en 2000 la construction de six hangars près de la coopérative, une anomalie dans le règlement de la zone a contraint le maire suivant à autoriser l'adossage de logements agricoles à ces hangars (ph.4). Dans le même temps, la construction de lotissements résidentiels prévus dans le PLU a enclavé les hangars et engendré des conflits de voisinage. Pour le maire, ce site est à la fois une source de problèmes et une « verrue » sur le plan paysager. Échaudé par cette première réalisation, il a accepté, en



Photo 4. Vue des logements adossés aux hangars de viticulteurs à Florensac
(cl. C. Champigneule 2010)
On voit les hangars à l'arrière. Plusieurs logements ont ainsi été adossés au bout des barres de hangars

2011, l'implantation d'un regroupement de 8 hangars situé, cette fois, au cœur de la zone agricole.

La gestion des nuisances agricoles peut motiver la création de ce type de regroupement, mais c'est aussi la crainte d'une concentration des nuisances qui peut bloquer ces projets. Ainsi, à Marsannay-la-Côte, la municipalité a incité les viticulteurs à regrouper leurs hangars à la périphérie de la commune pour réduire les nuisances agricoles dont se plaignait la population. Le foncier a été acheté par la Safer et la municipalité a délivré le permis de lotir à un aménageur privé pour la création d'une dizaine de lots de 1500 m² et d'une aire de lavage des machines à vendanger. Les riverains du projet ont toutefois déposé un recours en justice craignant de subir des nuisances et de voir la valeur immobilière de leurs biens diminuer si bien que le projet est bloqué depuis 2013. Le promoteur a proposé un aménagement pour éloigner les bâtiments agricoles des logements mitoyens et la réalisation de limites séparatives végétalisées, mais cela n'a pas permis de résoudre le conflit.

Ce type de solution paraît constituer un compromis plus simple à mettre en œuvre que le hameau agricole. Il peut être pris en charge par les agriculteurs eux-mêmes tout en facilitant le contrôle des constructions par la collectivité. Il permet de limiter le mitage des terres agricoles, de répondre aux besoins de bâtiments agricoles et de gérer les nuisances agricoles. Mais la localisation du projet et la négociation avec les acteurs locaux sont déterminantes pour la réussite de l'opération.

La réhabilitation de bâtiments agricoles abandonnés

Dans certains cas, du fait d'opportunités ou de contraintes propres au contexte local, les acteurs optent pour la réhabilitation de bâtiments agricoles abandonnés, généralement

des coopératives viticoles. Ces initiatives visent à protéger les espaces agricoles, à répondre aux besoins en bâtiments des agriculteurs tout en valorisant le patrimoine agricole local.

Dans l'ancienne région Languedoc-Roussillon, les fusions de coopératives liées à la crise viticole ont laissé de nombreux bâtiments sans usage : 320 sur les 582 coopératives recensées (Gavignaud et al. 2010). Une vingtaine ont été détruites pour laisser place à des projets immobiliers. Or, de nombreux bâtiments ont aujourd'hui une valeur patrimoniale et une vingtaine ont obtenu la labellisation « patrimoine du XX^e siècle ». Des initiatives visant à valoriser ces bâtiments ont permis d'en réhabiliter 45. Si pour la majorité (environ 30), le projet de réhabilitation avait une finalité non agricole (logements, locaux professionnels et commerciaux, maisons de retraite, médiathèque, etc.), 15 ont conservé un usage viticole (Touzard 2011) dans le cadre de projets œnotouristiques portés par des acteurs agricoles en capacité d'investir d'importants capitaux.

Trois ont pu être étudiés de manière plus approfondie et tous résultent d'une démarche collective. Le premier est porté par une municipalité, les deux autres par des viticulteurs. À Castelnau de Guers et Saint-Jean de La Blaquièrre, le projet naît d'une volonté locale de protéger les terres agricoles alors qu'à Banyuls, il répond à de fortes contraintes naturelles et environnementales qui limitent les possibilités de construction sur l'ensemble du territoire.

En 2009, la municipalité de Castelnau de Guers envisage de réaménager les locaux inutilisés de la coopérative viticole en scindant le bâtiment en deux étages : le rez-de-chaussée serait aménagé en locaux de stockage pour quatre viticulteurs et le premier étage en salle polyvalente. En outre, deux parcelles attenantes à la coopérative seraient loties et revendues aux quatre viticulteurs pour y construire leur logement. L'objectif des élus est triple : valoriser le bâtiment de la coopérative, répondre à la demande des viticulteurs et favoriser le lien social entre viticulteurs et nouveaux résidents. Ce projet n'a pu finalement voir le jour faute de financement. Aucun dispositif (départemental ou régional) ne pouvait compléter l'apport financier de la CAHM et de la municipalité.

À Saint-Jean de La Blaquièrre, le projet de réhabilitation de la cave coopérative initié par cinq vigneron en 2017 prévoit cinq caves de vinification et d'élevage, des locaux mutualisés pour la commercialisation (caveau de vente, *show-room*), le stockage et l'expédition des vins, une microbrasserie, un restaurant pour renforcer la promotion commerciale et des locaux administratifs réservés à des entreprises locales comprenant des espaces collectifs mutualisés (salle de réunion, espace de détente, sanitaires), etc. Ce projet a toutefois été abandonné en 2019 car il n'a pas pu obtenir de cofinancement par les organismes publics.

À Banyuls enfin, neuf caves particulières se sont associées pour racheter les bâtiments de la cave coopérative. Le bâtiment a été réhabilité et il abrite aujourd'hui des locaux

pour la vinification et la dégustation, un restaurant, une épicerie fine et trois gîtes ruraux. Cette nouvelle structure intitulée « Les neuf caves » accueille également des expositions et des concerts. Les porteurs de projets ont contribué à hauteur de leur capacité d'investissement et deux d'entre eux en cours d'installation louent leurs locaux. Malgré la complexité du montage financier et de l'aménagement, la structure, en place depuis 2015, est présentée comme une réussite par les viticulteurs concernés.

Bien que souvent envisagée par les municipalités dans l'Hérault, la réhabilitation par la collectivité des caves coopératives pour un usage agricole est pourtant souvent abandonnée au profit d'usages non agricoles. La difficulté réside dans l'absence de ressources financières publiques et plus encore dans l'opposition à l'utilisation de finances publiques pour des projets à caractère privé (cas de Saint-Jean de La Blaquière, notamment). *A contrario*, les projets basés sur un portage privé connaissent de meilleurs résultats comme en témoignent les 15 projets agricoles recensés par Touzard (2011), majoritairement portés par des domaines viticoles réputés et/ou des investisseurs non agricoles ou par un collectif tel le projet de Banyuls. Pour autant, ces projets ne restent accessibles qu'à des porteurs de projets à forte capacité financière ou à des collectifs agricoles en capacité de porter le projet.

Intégrer les bâtiments agricoles dans des zones d'activités économiques

Plusieurs communes optent pour l'intégration des constructions agricoles dans des zones d'activités économiques (ZAE). Pour certains élus, cette solution évite l'épineuse question du traitement dérogatoire accordé à l'activité agricole ; les bâtiments agricoles doivent être gérés au même titre que les autres activités économiques. Pour d'autres, il s'agit simplement d'une réponse en phase avec le type de demande des agriculteurs, en l'occurrence le besoin de hangars. Ainsi, la commune de Murviel Les Montpellier, par exemple, autorise la construction de domaines viticoles associant hangars, logement et chai en zone agricole mais offre également la possibilité à certains exploitants de construire des hangars dans la ZAE. Contrairement aux projets de regroupement de hangars, ces choix ne sont pas toujours liés à un refus de répondre à la demande de logements par les agriculteurs. Dans certaines communes, les ZAE autorisent d'ailleurs également la construction de logements. Ainsi, à Pinet, la ZAE mixte artisanale et agricole n'est pas encore réalisée mais le projet prévoit l'autorisation d'un logement dit « de fonction » qui doit rester, comme le souligne le maire, un « logement d'appoint¹³ » permettant d'assurer la surveillance du matériel stocké dans les bâtiments. À Villeveyrac, c'est un « hameau agricole » intégrant le logement des agriculteurs qui a été inséré dans la ZAE. Dans certains cas, ces projets répondent à la contrainte d'inconstructibilité imposée par la loi Littoral tels ceux repérés en Charente-Maritime.

13. La taille de ce logement d'appoint n'est pas précisée.

Alors que cette solution apparaît au premier abord relativement simple à mettre en œuvre, elle est peu développée (seulement 7 projets et 3 réalisations identifiés), la réglementation de certaines ZAE existantes n'autorisant pas l'intégration de bâtiments agricoles, et le coût du foncier dans ces zones étant plus élevé que dans les hameaux agricoles. De même, l'implantation des ZAE mutualisées à l'échelle intercommunale peut poser un problème logistique pour les exploitations.

Ainsi, la diversité des solutions identifiées constitue autant de formes d'appropriation du dispositif « hameau agricole ». Formes qui témoignent de l'impossibilité d'appliquer de façon systématique une solution clé en main et révèlent au contraire la nécessité d'élaborer des réponses adaptées à la diversité des contextes locaux : selon le nombre d'exploitations, le type de productions agricoles, les demandes des agriculteurs, les opportunités locales (telle la présence de bâtiments sans usage), les contraintes locales (risques naturels, enjeux environnementaux, paysagers), etc. Mais, si le dispositif « hameau agricole » a peu diffusé, plusieurs composantes de ce dernier se sont, elles, largement répandues. Il en est ainsi du principe de « regroupement des constructions agricoles », voire plus largement de la gestion spatiale des constructions agricoles dans le territoire communal ou encore de la gestion collective des projets de constructions agricoles et de leur prise en charge par la collectivité. L'application de ces nouveaux principes de gestion des constructions agricoles aux contextes locaux a donné le jour à des « innovations situées » (Hakmi & Zaoual 2008).

UNE CAPACITÉ VARIABLE DES DISPOSITIFS À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ces solutions tendent à répondre aux mêmes objectifs : i) limiter le mitage et l'urbanisation des terres agricoles, ii) répondre aux besoins en bâtiments voire en logements agricoles et plus largement soutenir l'activité agricole, et, dans certains cas, iii) réduire les nuisances agricoles et améliorer les relations sociales entre agriculteurs et résidents. Mais elles y répondent de manière variable (tabl.2).

Un compromis difficile à trouver pour répondre aux enjeux économiques et environnementaux

Sur le plan environnemental, l'objectif premier de ces dispositifs est de protéger les terres agricoles et les paysages. La réhabilitation de bâtiments agricoles existants tels que les coopératives viticoles est la solution la plus efficace puisqu'elle évite la construction de nouveaux bâtiments. Cette solution peut répondre simultanément à des contraintes

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ENJEUX ECONOMIQUES	ENJEUX SOCIAUX
	Protection du foncier agricole et des paysages	Développement économique des exploitations	Équité et relations sociales et vivabilité des dispositifs
	Inopérant * Formes lâches de regroupement * Favorise le mitage et l'urbanisation de ces secteurs * Favorise la spéculation foncière et la fermeture de ces zones dédiées à la construction agricole	Controversé * Peut faciliter l'agritourisme mais risques paysages * Peut conduire à une sanctuarisation des zones agricoles	Augmente les inégalités sociales * Engendre des inégalités d'accès aux droits à construire entre agriculteurs propriétaires d'une même commune * Peut générer des sentiments d'injustice chez les agriculteurs non propriétaires dans le secteur et chez les résidents concernant l'accès privilégié des agriculteurs à des terrains constructibles à moindre coût * Solution toutefois moins visible que les hameaux agricoles pouvant ainsi limiter les conflits par méconnaissance
SECTEUR(S) CONSTRUCTIBLE(S) DANS LA ZONE AGRICOLE (SCZA)	Efficace * Forme très dense de regroupement et d'usage agricole pérenne * Problème d'intégration paysagère	Efficace * Fournit des droits à construire à tous les exploitants même non propriétaires * Fournit des bâtiments techniques aux normes et un espace facilitant les conditions de travail et intégrant la logistique de l'activité agricole * Favorise la mutualisation des équipements et les achats groupés * Intégration d'élevages limitée (contraintes sanitaires) sauf projets d'élevage exclusivement (voir cas Bonneval sur Arc) * Peu attractif pour développer l'agritourisme et/ou la vente directe	Controversé * Favorise le dialogue et l'entraide entre agriculteurs * Permet de réduire/prévenir les vols de matériel * Peut réduire ou amplifier les nuisances agricoles selon la localisation * Ne répond pas aux aspirations des porteurs de projets agricoles désirant avoir leur logement au sein du siège d'exploitation
REGROUPEMENTS DE HANGARS ET ZAE	Efficacité limitée * Forme très dense de regroupement mais usage agricole peu pérenne * Incite à la construction de hangars pour obtenir un logement * Problème d'intégration paysagère / devenir de ces formes urbaines à long terme	Efficacité limitée * Fournit des droits à construire à des exploitants non propriétaires * Maintient l'offre de logement à moindre coût pour les agriculteurs * Fournit des bâtiments techniques fonctionnels et aux normes * Limite ou interdit les possibilités d'activités de transformation ou de vente directe	Controversé * Soulève des enjeux de justice sociale et environnementale et tend à générer des conflits * Peut générer des sentiments d'injustice chez les résidents concernant l'accès des agriculteurs à des terrains constructibles à moindre coût * La concentration des nuisances liées au regroupement des exploitations augmente l'exposition des agriculteurs aux nuisances agricoles et peut (selon la localisation) augmenter l'exposition des résidents ce qui soulève des questions de santé publique/justice environnementale * Soulève des enjeux paysagers et de qualité urbaine liés au changement d'usage des bâtiments agricoles vers du résidentiel * Nécessite d'importants moyens financiers et en ingénierie de projet
HAMEAUX AGRICOLES		Contreproductif * La présence du logement entrave la transmission des exploitations et favorise le changement de destination des bâtiments vers un usage résidentiel * L'offre de logement tend à restreindre l'accès de ces dispositifs aux exploitants à titre principal et aux installations réalisées dans le cadre du dispositif national DJA	
	Efficace * Pas de nouvelle construction * Valorisation du patrimoine agricole / pas d'itération des paysages	Efficace * Alternative ou complément à la transmission des bâtiments d'exploitation	Controversé * Nécessite d'importants moyens financiers ce qui limite l'action des collectivités et soulève des enjeux d'équité sociale pour l'allocation de ressources à ces projets * L'inégalité des ressources entre porteurs de projets a pu être prise en compte dans le cadre de portages privés * Favorise l'animation locale et le lien social autour des activités d'agritourisme
RÉHABILITATION DU BÂTI AGRICOLE EXISTANT			

Tableau 2. Évaluation des dispositifs au regard des enjeux de développement durable

environnementales, comme le montre le cas de Banyuls, à des enjeux paysagers, tout en valorisant le patrimoine agricole local. Elle répond également en partie aux enjeux économiques puisqu'elle permet de développer l'agritourisme et ainsi de consolider les exploitations agricoles et l'économie locale. Par contre, dans le cas des coopératives vinicoles, la réhabilitation de ces bâtiments volumineux est complexe et nécessite de gros investissements financiers et en ingénierie. Si les coopératives vinicoles sont des bâtiments très difficiles à réhabiliter, d'autres bâtiments, agricoles ou non, pourraient être réaffectés à l'activité agricole : ainsi en Alsace, certaines communes telles que Dambach-la-Ville relocalisent les bâtiments techniques dans des regroupements de hangars localisés en périphérie du village, mais maintiennent ou réhabilitent les bâtiments anciens en caveaux de vente, la typicité de ces bâtiments étant plus adaptée pour l'œnotourisme.

Les solutions les plus performantes sur le plan environnemental sont ensuite les regroupements de hangars intégrés ou non dans des ZAE. Ils offrent une forme de regroupement dense contrairement aux SCZA de faible densité qui favorisent le mitage. Les regroupements de hangars apportent aux agriculteurs des bâtiments adaptés à leurs besoins et conformes aux normes sanitaires et environnementales. Ils permettent des améliorations logistiques (circulation et stationnement des engins agricoles) et divers avantages économiques et sociaux pour les agriculteurs : ils favorisent le dialogue et l'entraide, la mutualisation d'équipements et le groupement d'achats (Nougarèdes 2013). Certains projets intègrent d'ailleurs des équipements collectifs tels que les stations de lavage de machines à vendanger. S'ils sont bien adaptés à la viticulture, l'intégration d'élevages est rarement possible pour des raisons de risques environnementaux et sanitaires. Pour autant, le regroupement d'élevages exclusivement est possible. Un projet associant 9 bâtiments d'élevage (bovins lait, bovins allaitants, ovins et caprins) a d'ailleurs été réalisé à Bonneval-sur-Arc¹⁴.

En revanche, ces regroupements incluant surtout des bâtiments de stockage de matériel sont souvent mal intégrés sur le plan paysager. Des travaux conduits avec les CAUE¹⁵, des cahiers des charges paysagers et architecturaux pourraient pallier ces problèmes.

Si les hameaux agricoles, intégrant des logements, offrent également un habitat dense, leurs performances environnementales sont moindres comparées à celles des regroupements de hangars. En effet, les hameaux agricoles sont d'abord des espaces résidentiels. Leur structure est similaire à celle de l'habitat pavillonnaire, basée sur la coexistence d'espaces privatifs clôturés, ce qui modifie les pratiques d'entraide des agriculteurs et supprime partiellement les avantages logistiques offerts par les regroupements de hangars. Par ailleurs,

14. <http://www.fabriques-ap.net/2014/09/neuf-batiments-delevage-bonneval-sur-arc-73/>.

15. Conseil en architecture urbanisme et environnement.

les solutions telles que les regroupements de hangars, en n'intégrant pas l'offre de logements agricoles, facilitent la transmission des exploitations tout en limitant les nouvelles constructions et contribuent à pérenniser l'activité agricole. En effet, au moment de prendre la retraite, les cédants souhaitent naturellement conserver leur logement et quand celui-ci est localisé à proximité ou attaché aux bâtiments d'exploitation, le repreneur ne peut généralement pas les utiliser, ce qui conduit à de nouvelles constructions. Ce phénomène se reproduit dans les hameaux agricoles : à Saint-Geniès des Mourgues, dans le cadre d'une reprise d'exploitation familiale, le fils a construit un logement et de nouveaux hangars agricoles sur une autre parcelle du hameau agricole plutôt que d'utiliser ceux possédés par son père dans le même hameau agricole. De même, les cahiers des charges des hameaux agricoles, intégrant généralement l'obligation de construire des hangars agricoles pour pouvoir construire des logements, incitent les agriculteurs à construire des hangars dont ils n'ont pas forcément besoin. Ce système tend de fait à reconstruire des hameaux agricoles à chaque génération d'agriculteurs, ce qui réduit l'efficacité environnementale des dispositifs. Les hangars pouvant à terme être convertis en logements, ces hameaux agricoles peuvent produire des quartiers résidentiels de médiocre qualité urbanistique et paysagère, contre-productifs pour le développement de l'agritourisme.

Enfin, les SCZA peuvent faciliter le développement économique des exploitations qui peuvent en bénéficier mais ils ne préservent pas les terres agricoles : ils favorisent le mitage et la spéculation foncière s'ils ne sont pas associés à une démarche intégrée incluant un diagnostic préalable.

Des dispositifs qui ont de nombreuses répercussions sociales

Les divers dispositifs visent à répondre principalement à deux enjeux sociaux : la demande des agriculteurs de construire des bâtiments techniques et des logements en zone agricole, et la demande des résidents de limiter l'exposition aux nuisances agricoles. Les réponses apportées par les divers dispositifs vont au final avoir des répercussions sociales rarement anticipées et qui soulèvent des enjeux de justice sociale, spatiale et environnementale. Pour illustrer cela, nous nous appuyons sur deux cas éclairants : Pinet et Saint-Geniès des Mourgues.

DES SOLUTIONS QUI PEUVENT RÉDUIRE OU AMPLIFIER LES INÉGALITÉS D'ACCÈS AUX DROITS À CONSTRUIRE

Ces dispositifs, conçus dans un contexte où les objectifs environnementaux de protection du foncier agricole remettent profondément en question les droits à construire des agriculteurs, renvoient à des enjeux de justice intergénérationnelle (Rawls 1987). En effet, les agriculteurs se voient partiellement privés d'un droit à construire en zone agricole qui

était accordé à leurs ascendants et la plupart des dispositifs tendent à restaurer totalement ou partiellement ce droit, oscillant entre autorisation de bâtiments techniques et/ou de logements.

Plus encore, certains dispositifs ouvrent des droits à construire aux agriculteurs-fermiers qui n'en possédaient pas, c'est le cas des regroupements de hangars, des ZAE et des hameaux agricoles, ces derniers offrant aussi un accès au logement à ces agriculteurs. Ces dispositifs modifient donc profondément l'accès aux droits à construire qui est alors conditionné au statut d'exploitant défini par le dispositif. Ils compensent donc, en théorie, les inégalités sociales entre agriculteurs propriétaires et non propriétaires de terres. Toutefois, les critères d'accès de certains dispositifs tendent à exclure les installations hors cadre DJA¹⁶ comme les pluriactifs. Les SCZA favorisent le sentiment d'injustice en créant de nouvelles inégalités d'accès aux droits à construire entre agriculteurs propriétaires. Ils amplifient les problèmes de justice spatiale (Soja 2009) déjà existants du fait des différences de réglementation entre communes ou entre départements en créant de nouvelles inégalités infracommunales.

L'INTÉGRATION DE LOGEMENTS, DES RÉPERCUSSIONS SOCIALES IMPRÉVUES

À travers la création des hameaux agricoles ou de SCZA, certaines municipalités ont tenté de restituer aux agriculteurs leur droit à construire des logements sur du foncier agricole.

Dans le cas des SCZA de Pinet, les réactions des habitants non-agriculteurs sont partagées. Certains concèdent cet avantage aux agriculteurs, considérant que le maintien de l'agriculture constitue aussi un rempart contre l'urbanisation. Ainsi une habitante témoigne :

« Je pense que c'est bien qu'ils aient des avantages, les agriculteurs. Pour moi c'est plus juste. Je dirais même, à la limite, c'est logique. Moi, je vais vous dire franchement : pour l'instant j'ai les vignes en face ; si elles devenaient constructibles, ça me gênerait. »

Toutefois, tous évoquent la crainte que les agriculteurs spéculent, tel que l'exprime cet habitant :

« Que ce ne soit pas un sujet de spéculation non plus parce que s'ils peuvent construire sur des terrains qui ne coûtent rien, ça vaut le coup de revendre les maisons après, alors il faut être très attentifs à ça. »¹⁷

Mais ce choix politique peut aussi faire naître des sentiments d'injustice chez les habitants. Certains résidents y sont opposés, telle cette habitante qui, parlant de la création du SCZA, s'exprime ainsi :

« Là, je trouve que c'est de l'abus de pouvoir. Je ne leur dirai pas parce que je les connais tous, mais c'est de l'abus de pouvoir. »

16. Installations ne bénéficiant pas de la dotation jeune agriculteur, dispositif national d'aide à l'installation.

17. Habitant de Pinet résidant à proximité du SCZA.

De même, à Saint-Geniès des Mourgues, la création du hameau agricole a contraint les élus à intégrer la politique de logement agricole dans une politique plus large d'aide au logement des populations les plus modestes. Mais, l'écart entre le prix du foncier constructible cédé aux agriculteurs et celui fixé pour les terrains à prix maîtrisé¹⁸ est contesté par les résidents. Un viticulteur, conseiller municipal, installé dans le hameau agricole, traduit à sa manière les sentiments d'injustice exprimés par les résidents :

« Il y a des jalousies. On nous reproche encore d'avoir construit là, quoi, d'avoir payé le terrain moins cher qu'eux. Ils ont calculé ce qu'aurait dû coûter un terrain de 1500 m² au prix où eux l'ont payé. Ça oui, ils l'ont tous calculé. »¹⁹

Le hameau agricole engendre de fait de nouveaux enjeux d'équité dans l'accès aux ressources locales, ici l'accès au foncier constructible.

L'HABITABILITÉ DE CES DISPOSITIFS EN QUESTION : GÉRER LES RELATIONS ENTRE AGRICULTEURS ET RÉSIDENTS, DES OBJECTIFS PARFOIS CONTRE-PRODUCTIFS

Certains dispositifs modifient considérablement les conditions de vie des agriculteurs et des résidents et interrogent sur leur habitabilité.

Certains élus cherchent avec ces regroupements à améliorer les relations entre agriculteurs et résidents, soit en sortant l'activité agricole des espaces résidentiels pour réduire les nuisances et préserver la paix sociale, soit en relocalisant les exploitations agricoles au sein de quartiers résidentiels afin de recréer du lien social et de la mixité sociale. À travers ces solutions, ce sont deux idéaux-types de société qui s'affirment et sont portés par ces élus (Nougarèdes et al. 2014b, Nougarèdes 2015) : un idéal-type de société « pacifiée » et un idéal-type de société « communiale » (Debray 2005, cité par Genestier 2010).

Des plaintes émises par les résidents des hameaux agricoles

L'intégration des exploitations au sein de quartier résidentiel, comme à Saint-Geniès des Mourgues, est un échec, car les disparités d'accès au foncier constructible engendrent des conflits entre résidents et agriculteurs. Ces derniers abandonnent leurs pratiques de bon voisinage visant à limiter les nuisances et développent des pratiques sociales d'évitement vis-à-vis de leurs voisins non-agriculteurs (Nougarèdes 2017). De plus, la concentration des exploitations conduit à une concentration des nuisances agricoles. Certains résidents témoignent :

« Actuellement par exemple (été), on ne peut pas se permettre de laisser les fenêtres ouvertes la nuit, parce qu'à 5 heures du matin, ils laissent le tracteur tourner une demi-heure. Ils ne regardent pas s'il y a des gens à côté. C'est leur mentalité. Mais on ne dit rien. »²⁰

18. Les parcelles à prix maîtrisé, dont la superficie qui varie entre 350 et 420 m², ont été vendues à un prix variant entre 140 à 170 €/m². Les parcelles des viticulteurs, dont la superficie varie entre 900 et 1500 m², ont été vendues à un prix d'environ 33 €/m².

19. Viticulteur, conseiller municipal installé dans le hameau agricole.

20. Habitant de Saint-Geniès dont la villa est contiguë du regroupement de hangars.

Alors que ces résidents semblent tolérer plus ou moins bien les gênes sonores, ils se montrent plus réticents concernant les pollutions causées par les produits phytosanitaires :

« Celui qui est près de nous, pour nettoyer son appareil de traitement, il se met contre la haie là et il envoie en l'air tous ces produits, alors moi, quand je le vois arriver je ferme tout ce côté parce que c'est quand même des pesticides. »²¹

Un autre résident confirme que les agriculteurs connaissent la dangerosité des produits qu'ils utilisent :

« Il emploie que des produits qui sont, pfff... il le reconnaît lui-même. L'autre jour, je lui prends une caisse de pommes, il me dit : "pelle-les. Avec les produits qu'on y a mis dessus tu ne peux pas manger la peau". »²²

Et une autre résidente de souligner :

« Pour moi l'inconvénient de vivre dans ce quartier, c'est les produits phytosanitaires. Mon fils a une malformation. Est-ce que cela vient vraiment de ça ? On n'en sait rien mais on m'a dit que ça pouvait venir des produits phytosanitaires. »²³

De manière générale, ils signalent la pénétration des pesticides à l'intérieur des maisons, sur le linge étendu et dans les potagers. Ils développent tous les mêmes pratiques pour se protéger : guetter les agriculteurs et fermer les fenêtres, pratiques qui semblent dérisoires par rapport au problème posé. De leur côté, les viticulteurs indiquent qu'ils ne prennent pas de précautions particulières pour plusieurs raisons : soit ils nient les nuisances, soit ils justifient ainsi leur comportement :

« On habite dans un quartier vigneron ! Les gens qui ont acheté en face, ils le savaient qu'il y avait la cave, et des agriculteurs de l'autre côté. Ils étaient prévenus de toute façon des risques que ça engendre. Tout le monde est au courant. »²⁴

Le cas de Saint-Geniès des Mourgues constitue ainsi un cas éclairant sur les risques relatifs aux hameaux agricoles. Ici, la politique locale, exposant de façon plus ou moins consciente les populations les plus précarisées, pose au final des questions de justice environnementale (Blanchon et al. 2009). De manière générale, les agriculteurs adoptent des pratiques visant à limiter les nuisances lorsque les exploitations sont insérées dans les bourgs, mais les abandonnent une fois installés dans ces nouveaux dispositifs.

Un rejet des hameaux agricoles par certains agriculteurs

Enfin les agriculteurs sont partagés entre adhésion et rejet à propos des hameaux agricoles : attrait pour les conditions avantageuses d'accès au foncier constructible et rejet d'une forme

21. Habitant de Saint-Geniès dont la villa est contiguë du regroupement de hangars.

22. Employé à la cave coopérative, ancien propriétaire d'une villa implantée en contiguïté du regroupement de hangars.

23. Résidente, mariée, un enfant, installée dans une des parcelles à prix maîtrisé.

24. Viticulteur, 50 ans, installé dans le hameau agricole.

de « ghettoïsation ». Certains viticulteurs mettent aussi en avant le fait que l'obligation de vivre dans un lotissement les prive d'un mode de vie agricole :

« Moi, je voulais avoir mon potager, avoir mes poules, mais dans un lotissement, tout ça ce n'est pas possible. On est agriculteur et on nous empêche d'avoir une vie agricole. »²⁵

DES PROBLÈMES DE GOUVERNANCE

La mise en œuvre des dispositifs est souvent laborieuse et engendre de nouveaux problèmes pour les collectivités qui renvoient à des enjeux de justice procédurale (Rawls 1987).

L'accès au processus de négociation et aux dispositifs

La réalisation de tels projets n'est pas possible sans la volonté politique des élus et la mobilisation des agriculteurs. Si la délimitation des SCZA est souvent réalisée sans négociation, les autres formes de regroupement ne peuvent aboutir sans un accord minimal entre élus et agriculteurs. Les élus ayant tenté de les mettre en place sans négociation ont vu leur projet rejeté. Toutefois, les modalités d'interaction entre agriculteurs et élus varient de l'offre d'un dispositif déjà conçu à la négociation de tout ou partie du dispositif (type de regroupement, critères d'accès, etc.). Dans de nombreux projets, les négociations ont été tenues avec les seuls viticulteurs professionnels proches de la municipalité. Or, l'accès à la négociation est déterminant car s'y définissent les critères d'accès au dispositif. Ainsi, alors que les regroupements de hangars agricoles ont, en principe, l'avantage de fournir des droits à construire à l'ensemble des exploitants, la plupart des projets bénéficient aux viticulteurs en place et sont peu accessibles aux porteurs de projets en cours d'installation ou aux exploitants non viticoles. Cela s'explique par la domination (Young 1990) du secteur viticole, par des effets de proximité relationnelle entre élus et viticulteurs en place et par un manque de reconnaissance (Fraser 2005) de ces nouveaux agriculteurs par les élus, ce qui réduit leurs capacités (Sen 2011) pour développer une activité agricole.

Au-delà des négociations bilatérales entre élus et agriculteurs, c'est le dialogue entre les différents protagonistes (élus, agriculteurs, porteurs de projets agricoles, habitants) qui peut permettre le choix d'un dispositif adapté et favoriser son acceptabilité sociale. Or, la population est rarement associée à l'élaboration des projets. Mais lorsque les habitants en ont connaissance, ils se montrent très concernés et sensibles au caractère équitable des dispositifs et peuvent se mobiliser pour les modifier (Nougarèdes et al. 2017). La visibilité des dispositifs est également déterminante en matière d'acceptation sociale (Perrin & Nougarèdes, à paraître). Certains dispositifs peu équitables mais peu visibles tels les SCZA, sont moins polémogènes que ceux plus visibles et sources de conflits, tel le hameau de Saint-Geniès des Mourgues.

25. Viticulteur installé dans le hameau agricole et président de la coopérative de Saint-Geniès.

Influence des arguments politiques et du poids économique de l'activité agricole sur l'acceptabilité sociale des dispositifs

L'acceptabilité sociale dépend aussi de l'adéquation entre l'argumentaire politique et les modalités de mise en œuvre. Des projets ont perdu en crédibilité du fait de ce décalage. Ainsi, à Saint-Geniès des Mourgues, les élus ont argumenté de la nécessité du hameau agricole, au regard des difficultés d'accès au logement de jeunes viticulteurs. Or, par la suite, les critères d'accès au dispositif ont été ouverts à tous les viticulteurs professionnels si bien qu'au final, la majorité des bénéficiaires avaient plus de cinquante ans et possédaient déjà des biens immobiliers dans la commune. Ce décalage entre arguments et mise en œuvre a engendré des sentiments d'injustice et décrédibilisé la démarche, alors qu'au départ, les résidents de Saint-Geniès des Mourgues étaient majoritairement favorables au hameau agricole au nom de la protection des terres agricoles, des paysages et du soutien du secteur viticole. Ainsi, même s'il crée des inégalités sociales, un projet peut être accepté s'il répond à l'intérêt général. À Pinet, la politique de la municipalité semble mieux acceptée car la viticulture constitue l'identité de la commune et son activité économique principale :

« La viticulture, c'est l'essence de la commune, le picpoul de Pinet. Il n'y a pas d'industrie, ici. S'il n'y avait pas la viticulture, ça serait un village dortoir. »²⁶

A contrario, à Saint-Geniès des Mourgues, les arguments politiques ont porté sur le soutien à une activité en difficulté. Or, cet argument a été réfuté lors de sa mise en œuvre et a induit des comparaisons entre classes socioprofessionnelles engendrant des sentiments d'injustice.

L'existence de passe-droits

Des passe-droits ont été constatés dans certaines communes. C'est le cas notamment à Pinet, où les enfants du président de la coopérative, n'exerçant pas d'activité agricole, ont pu construire dans le SCZA. À Saint-Geniès des Mourgues, l'accès au dispositif a été accordé à deux viticulteurs à titre secondaire, membres ou proches du conseil municipal, alors qu'il visait des agriculteurs à titre principal et avait été refusé à d'autres pluriactifs. La construction d'un logement et d'un gîte sans hangar a été admise alors que la construction du hangar devait précéder celle des autres bâtiments. De même, des logements agricoles et un gîte ont été utilisés comme logements d'appoint pour accueillir des proches et non pour leur destination initiale, ce qui a contredit le besoin de logements de ces agriculteurs. Ces écarts ont également ruiné la crédibilité politique de ces projets chez ceux qui en ont eu connaissance.

26. Habitante de Pinet.

Conditions d'une gestion durable du bâti agricole

Toutes ces expériences permettent au final de définir ce que pourrait être une gestion durable du bâti agricole. Plusieurs enjeux doivent être simultanément pris en compte :

- les enjeux environnementaux à savoir : i) la limitation du mitage et de l'urbanisation des terres agricoles, ii) la limitation de constructions nouvelles par la réhabilitation de bâtiments existants, iii) la construction de bâtiments écologiques (écoconstructions);
- les enjeux paysagers : la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions agricoles ;
- les enjeux économiques : la fourniture de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et répondant aux normes environnementales et sanitaires; des dispositifs qui permettent le développement économique et la transmission des exploitations ;
- les enjeux sociaux, qui recouvrent :
 - les enjeux de justice procédurale : la transparence des procédures et la participation de tous les acteurs concernés à la gouvernance des projets sans discrimination, sans passe-droits ;
 - les enjeux de justice distributive : l'équité d'accès aux droits à construire entre agriculteurs et entre agriculteurs et résidents ; l'équité d'accès aux dispositifs entre divers types d'agriculteurs ;
 - les enjeux de justice environnementale : exposition aux nuisances agricoles notamment, prise en compte des répercussions sur les agriculteurs et les résidents ;
 - l'habitabilité des dispositifs pour les agriculteurs : répercussions des dispositifs sur l'organisation du travail, sur le cadre de vie des agriculteurs (intégration ou non du logement) et pour les résidents (coexistence avec l'activité agricole) et de manière générale sur les sociabilités locales.

DES PROCESSUS D'INNOVATION LONGS, COMPLEXES ET REPENSÉS LOCALEMENT

Les diverses initiatives qui ont été exposées rendent compte de processus d'innovation variés car cherchant à répondre à une problématique locale.

Des innovations situées pour la mise en œuvre d'une nouvelle norme d'agriurbanisme

Le succès du concept de regroupement des constructions agricoles montre que l'innovation réside non pas dans l'adoption d'un « paquet technique », le hameau agricole, mais dans l'émergence et la diffusion d'une nouvelle norme d'action publique territoriale (Bonnal et al. 2016) : la gestion spatiale du bâti agricole, par le regroupement du bâti agricole et/ou

dans certains cas par le maintien de distances entre les bâtiments agricoles et ceux à usage résidentiel²⁷, préconisations apparues également dans les chartes départementales produites par les GTAUT (Nougarèdes 2015). Ces nouvelles pratiques s'inscrivent dans un mouvement plus large de développement d'un agriurbanisme (Vidal 2014), qui vise à intégrer les enjeux agricoles dans les pratiques de planification urbaine. Toutefois, plutôt que le dispositif « clé en main » du hameau agricole, c'est en fait une diversité de dispositifs visant à trouver des solutions adaptées aux contextes locaux qui a prévalu. La plupart des solutions sont imaginées, choisies ou approuvées par les élus locaux. Les choix en termes de gestion du bâti agricole sont ainsi inféodés à l'imaginaire politique (Castoriadis 1975) des élus. Plusieurs aspects nous éclairent sur les valeurs ou les représentations qui orientent leurs choix :

- *les fonctions qu'ils assignent à l'activité agricole* (économiques, environnementales et paysagères), et/ou *les aménités négatives/positives qu'ils lui attribuent* (nuisances agricoles, altération des paysages/ lien social);
- *leurs conceptions des modalités de gestion de la coexistence entre activité agricole et espaces résidentiels* qui sont sous-tendues par leur représentation de la société; en quête de société pacifiée ou de société communiale;
- *leur position concernant le maintien ou non de l'offre de logement pour les agriculteurs;*
- *leurs conceptions variées de la justice sociale*: les principes de (re)distribution des droits à construire, de gestion de l'exposition aux nuisances, et d'ouverture à la participation.

Mais c'est aussi les contraintes (topographiques, paysagères, environnementales, sociales...) et opportunités (bâti sans usage, foncier disponible...) qui contribuent à façonner les choix opérés. C'est l'ensemble de ces considérations qui conduisent à l'élaboration d'innovations « situées » (Hakmi & Zaoual 2008).

Une diffusion des dispositifs freinée par leur complexité de mise en œuvre

Alors que la délimitation des SCZA semble diffuser largement, la mise en place des autres dispositifs est plus laborieuse. Ces solutions locales sont pour la plupart le fruit de processus longs et difficiles à mettre en œuvre. Chaque dispositif nécessite des ressources financières importantes, des compétences juridiques, d'ingénierie de projets, d'animation, de négociation. Bref, un panel de ressources et de compétences très pointues que la plupart des petites communes ne parviennent pas à rassembler et qui limitent leur diffusion (Rogers 1962). De plus, ils peuvent avoir des répercussions sociales mal maîtrisées par les élus, et les expériences peu concluantes sont rapidement connues des

27. Ces préconisations d'éloignement incluraient toutes les exploitations et pas seulement les installations classées pour l'environnement (ICPE).

autres communes. La gestion de ces projets par les acteurs publics nécessite un apprentissage qui se traduit par des essais-erreurs, des changements de stratégie comme en témoignent certaines communes qui ont mis en œuvre successivement des projets différents pour corriger leur politique. Face aux difficultés de gouvernance des projets par les élus, l'appui des structures supra-communales constitue un atout ; il apparaît même déterminant dans la réussite des projets.

Un frein à la diffusion des innovations est également lié à leur temporalité. En effet, les temporalités de l'agriculture, de la planification urbaine, et de l'innovation n'étant pas les mêmes, de nombreux projets sont abandonnés. Parce que trop longs à réaliser, les agriculteurs trouvent des solutions alternatives. De même, les dispositifs imaginés par certains acteurs publics pour contrôler la destination agricole portaient sur 30 ans, or la durée de vie de certaines carrières agricoles est bien inférieure, si bien que les départs à la retraite ont également contraint ces acteurs à réduire les durées des dispositifs juridiques.

Des innovations territoriales qui témoignent de nouvelles relations ville-agriculture

Alors que la gestion des terres agricoles est longtemps restée l'affaire des agriculteurs, elle devient aujourd'hui un objet central de l'aménagement urbain (Poulot 2014) car elle répond aux enjeux de développement durable, de la qualité du cadre de vie, de gestion des sociabilités et au final d'attractivité communale. Ces projets de regroupement illustrent des processus d'innovation territoriale (Soulard et al. 2018) qui témoignent de nouvelles relations ville-agriculture, *via* la mise en place de projets agri-urbains (Jarrige et al. 2006), de plus en plus en lien avec l'alimentation (Poulot 2014, Bariol-Mathais et al. 2018). Les nouvelles modalités de gestion du bâti agricole que nous avons présentées relèvent tant de politiques de protection du foncier agricole que du cadre de vie, la distinction et la priorisation entre ces objectifs n'étant jamais explicitées par les collectivités.

Mais ces nouvelles modalités de gestion du bâti agricole, pensées à l'aune de la ville durable (Nougarèdes 2011), remettent par ailleurs profondément en question les droits à construire des agriculteurs, et plus encore l'archétype de l'exploitation agricole qui intègre bâtiments d'exploitation et logement de l'agriculteur, et au final le mode de vie « agricole » revendiqué par certains agriculteurs. La plupart des solutions de regroupement conduisent en effet les agriculteurs à vivre comme les autres résidents périurbains. Entre l'insertion/concentration des exploitations dans le tissu urbain et la relégation dans certains espaces agricoles dédiés, les acteurs publics peinent à trouver la solution adéquate. La nécessité d'intégrer le logement agricole reste une question délicate : les hameaux agricoles montrent leurs limites. Leurs répercussions sociales négatives pourraient sans doute être amoindries par une meilleure gouvernance.

CONCLUSION : LES REGROUPEMENTS AGRICOLES, DES INNOVATIONS SITUÉES

L'émergence d'innovations dans la gestion du bâti agricole a été possible parce qu'elle s'est réalisée dans le cadre d'un urbanisme décentralisé et négocié (Duran & Thoenig 1996), qui autorise l'adaptation et la transgression de la règle nationale (Alter 2002). Ainsi, les hameaux agricoles, portés par les services déconcentrés de l'État, permettent la construction de logements par des viticulteurs coopérateurs qui n'auraient pas pu justifier de leur nécessité au regard de la loi. L'innovation peut en effet émerger et se diffuser « si les conditions de planification, de standardisation et de coordination laissent suffisamment de jeu pour que des initiatives imprévues puissent être prises » (Alter 2002). Ce contexte a permis la production, par le GTUA de l'Hérault, d'un modèle de gestion durable du bâti agricole, le hameau agricole, dont l'appropriation a donné lieu à une diversité de formes de regroupement. C'est le processus, bien connu des anthropologues diffusionnistes, de réinvention de l'invention, qui, parce qu'elle permet de trouver un sens adapté aux circonstances, transforme l'invention en innovation (Alter 2002). Il en est de même pour le transfert d'une norme d'action publique dont l'appropriation implique une transformation du modèle original (Bonnal et al. 2016). Ainsi, ce n'est pas le hameau agricole qui constitue l'innovation car il n'a pu être réellement approprié par les communes, mais c'est le concept de regroupement du bâti agricole – voire, plus largement, l'idée d'une gestion sociospatiale du bâti agricole – qui a largement diffusé et est en passe de devenir une nouvelle norme de l'aménagement urbain. Toutefois, sa mise en œuvre se fait par une diversité de formes de regroupement qui peuvent constituer elles-mêmes des innovations. L'innovation est ici double. Elle réside d'une part dans l'émergence d'une nouvelle norme d'agriurbanisme (Vidal 2014), c'est-à-dire d'un urbanisme permettant d'articuler développement de la ville et développement de l'agriculture; et d'autre part dans une série d'innovations « situées » (Hakmi & Zaoual 2008), issues de l'adoption et de l'adaptation/traduction d'une norme et/ou d'un modèle (Bonnal et al. 2016) et enchâssées dans les contextes locaux (Fontan et al. 2004).

Le contexte géographique, ici des territoires périurbains, est également propice à l'innovation (Soulard et al. 2011). En effet, ces regroupements voient généralement le jour dans des communes périurbaines connaissant une forte concurrence pour l'occupation de l'espace. Ils sont utilisés par les élus pour préserver la qualité paysagère, élément majeur du cadre de vie périurbain et de l'attractivité de leur commune (Cavaillès et al. 2007, Poulot 2013) et pour gérer les sociabilités locales (Nougarèdes 2011, Nougarèdes et al. 2017). Ces projets de regroupements s'inscrivent dans la construction de nouvelles relations ville-agriculture amorcées depuis les années 1990-2000 (Jarrige et al. 2006, Poulot 2014, Perrin 2013b).

La gestion des espaces agricoles et l'intégration de l'économie agricole dans les projets urbains sont aujourd'hui reconnues comme nécessaires pour répondre aux objectifs de développement urbain durable et de construction de systèmes alimentaires urbains (Viljoen & Wiskerke 2012). La gestion du bâti agricole est à la croisée de ces problématiques. Les innovations en matière de regroupement des constructions agricoles permettent en effet à la fois de limiter le mitage des espaces agricoles tout en répondant aux besoins en bâtiments des exploitations agricoles. Toutefois, elles présentent encore des limites : les regroupements n'intègrent pas toutes les productions agricoles, notamment les élevages ; ils sont souvent réservés aux agriculteurs en place et difficilement accessibles aux agriculteurs en cours d'installation (notamment en cas d'installation progressive) ; et ils soulèvent de nouvelles problématiques sociales relatives à l'équité d'accès aux droits à construire ou à la concentration de nuisances agricoles. Ainsi, d'autres pistes restent à explorer pour répondre à ce double enjeu de préservation des terres agricoles et de soutien au développement et à l'adaptation d'une agriculture périurbaine reconnectée à la ville.

REMERCIEMENTS

Ce travail a été conduit dans le cadre du projet de recherches Jasmin financé par l'Agence nationale de la Recherche (projet ANR-14-CE18-0001).

RÉFÉRENCES

- Abrantes P., Soulard C., Jarrige F., Laurens L., 2010. « Dynamiques urbaines et mutations des espaces agricoles en Languedoc-Roussillon (France) », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 485, mis en ligne le 13 janvier 2010. <http://cybergeo.revues.org/index22869.html>.
- Akrich M., Callon M., Latour B., 1988. « À quoi tient le succès des innovations ? 1. L'art de l'intéressement ; 2. le choix des porte-parole », in « Gérer et comprendre ». *Annales des Mines* n° 11 & 12 : 4-17.
- Alter N., 2002. « 1. L'innovation : un processus collectif ambigu », in Norbert Alter, *Les logiques de l'innovation, La Découverte « Recherches »* : 13-40.
- Arnal C., Laurens L., Soulard C., 2013. « Les mutations paysagères engendrées par l'arrachage viticole, un vecteur de mobilisation des acteurs territoriaux dans l'Hérault », *Méditerranée* [En ligne] 120, mis en ligne le 30 mai 2015, consulté le 06 décembre 2013.
- Bariol-Mathais B. et al., 2018. « Planification alimentaire : Enjeux et initiatives locales », *Les dossiers FNAU* 44, 35 p. <http://www.fnau.org/fr/publication/planification-alimentaire-enjeux-et-initiatives-locales/>.
- Barthélemy D., Barthez A., 1978. « Propriété foncière, exploitation agricole et aménagement de l'espace rural », *Économie rurale* 126, « Quoi de neuf dans l'agriculture et le milieu rural français depuis 10 ans ? » : 6-16 ; doi 10.3406/ecoru.1978.2569, http://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1978_num_126_1_2569.
- Berger M., 1989. « Vers de nouveaux types de rapports villes-campagnes. La production des espaces périurbains en France et dans les pays d'économie développée », *Strates* [En ligne], 4-1989, mis en ligne le 19 mai 2008, <http://strates.revues.org/4552>.
- Bertrand N., Moquay P., 2004. « La gouvernance locale, un retour à la proximité », *Économie rurale* 280 : 77-95.
- Bigot R., Hoibian S., 2010. « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation et modes de vies* 226.
- Blanchon D., Moreau S., Veyret Y., 2009. « Comprendre et construire la justice environnementale », *Annales de géographie* 665-666 : 35-60. DOI 10.3917/ag.665.0035.

- Bonnal P., Chevalier P., Dedeire M., Sourisseau J.-M., 2016. *Production et circulation de normes pour l'action publique territoriale*. Presses universitaires de la Méditerranée, 317 p.
- Castoriadis C., 1975. *L'institution imaginaire de la société*. Paris, Le Seuil, 538 p.
- Cavaillès J., Brossard T., Hilal M. et al., 2007. « Le prix des paysages périurbains », *Économie rurale* 297-298 : 71-84.
- Duran P., Thoenig J.-C., 1996. « L'État et la gestion publique territoriale », *Revue française de sciences politiques* 4 : 580-623.
- Fontan J. M., Klein J.-L., Tremblay D.G., 2004. « Innovation et société : pour élargir l'analyse des effets territoriaux de l'innovation », *Géographie, économie, société* 6(2) : 115-128.
- Fraser N., 2005. *Qu'est-ce que la justice sociale ? Reconnaissance et redistribution*. Éditions la Découverte.
- Gavignaud-Fontaine G., Vayssette J.-L., Sauget J.-M., Touzard J.-M., 2010. *Les caves coopératives en Roussillon*. Ed. Lieux dits, 254 p.
- Genestier P., 2010. « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument? », *Espaces et sociétés* 140-141 : 21-36.
- Goni P., Durand S., 2005. « La mise en place de hameaux agricoles en région Languedoc Roussillon », *Revue mensuelle LexisNexis JurisClasseur - Revue de Droit Rural*, décembre 2005 : 41-46.
- Hakmi L., Zaoual H., 2008. « La dimension territoriale de l'innovation », *Marché et organisations* 7 : 17-35.
- Jarrige F., Thion P., Nougaredes B., 2006. « La prise en compte de l'agriculture dans les nouveaux projets de territoires urbains. Exemple d'une recherche en partenariat avec la communauté d'agglomération de Montpellier », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 3-2006 : 393-414. DOI 10.3917/rru.063.0393.
- Jarrige F., Delay C., Montfraix M. et al., 2009. « Mutation du foncier agricole en frange urbaine : une politique de régulation territoriale à l'épreuve », communication au XLVI^e colloque de l'Association de science régionale de langue française (ASRDLF), *Entre projets locaux de développement et globalisation de l'économie : quels équilibres pour les espaces régionaux ?* Clermont- Ferrand, 6-8 juillet 2009.
- Koebel M., 2012. *Les élus municipaux représentent-ils le peuple ? Portrait sociologique*. Métropolitiques, 3 octobre 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-élus-municipaux-representent.html>.
- Leseur A., 2005. *Les théories de la justice distributive*. École polytechnique, CNRS Laboratoire d'Économétrie, Cahiers n° 9, 35 p.
- Madeline P., 2006a. « L'évolution du bâti agricole en France métropolitaine : un indice des mutations agricoles et rurales », *L'Information géographique* 70 : 33-49. DOI 10.3917/lig.703.0033.
- Madeline P., 2006b. « Les constructions agricoles dans les campagnes françaises. Héritages et dynamiques actuelles d'évolution », *Histoire & Sociétés Rurales* 26 : 53-93.
- Mill J.S., 1861. Économiste et philosophe anglais, fils du philosophe James Mill (1773-1836). Sa philosophie emprunte les idées de Jeremy Bentham, d'Auguste Comte et de l'empirisme anglais. On lui doit une *Logique inductive et déductive* (1845) et *L'Utilitarisme*.
- Nougaredes B., 2011. « Quelles solutions spatiales pour intégrer l'agriculture dans la ville durable ? Le cas des "hameaux agricoles" dans l'Hérault », *Norois* 221 : 53-66.
- Nougaredes B., 2013. *Modes d'insertion sociospatiale du bâti agricole périurbain et sociabilités locales. Le cas des « hameaux agricoles » dans l'Hérault*. Thèse de doctorat de sociologie, Toulouse 2 Le Mirail, 2 vol. (469, 152 p.).
- Nougaredes B., 2015. « La gestion durable du bâti agricole périurbain : gouvernance et enjeux locaux. Le cas des "hameaux agricoles" dans l'Hérault », *MAAF-CEP Analyses* 80, 7 p.
- Nougaredes B., Faure S., Salignac V., 2014a. *La gestion durable du bâti agricole, un enjeu pour le développement de l'agriculture en Pays Cœur d'Hérault*. 61 p + annexes. <https://www.coeur-herault.fr/scot/les-projets-et-groupes-de-reflexions-scientifiques/la-gestion-durable-du-bati-agricole-un-enjeu-pour-le-developpement-de-lagriculture-en-coeur-dherault>.
- Nougaredes B., Candau J., Salles D., Soulard C., 2014b. « Régulation publique de la coexistence entre activité agricole et usages résidentiels via la gestion du bâti agricole en périurbain : le cas des "hameaux agricoles" de l'Hérault », Colloque SFER, *Le foncier agricole. Usages, tensions et régulations*, 11-12 juin 2014, Lyon, 18 p.
- Nougaredes B., Candau J., Soulard C.-T., 2017. « Le rapport au lieu de vie : une lecture de la cohabitation entre agriculteurs et résidents périurbains (Hérault, France) », in Bonny Y., Bautès N., Gouéset V. (dir.), *L'espace en partage : approche interdisciplinaire de la dimension spatiale des rapports sociaux* : 75-96. Presses Universitaires de Rennes. <http://prodinra.inra.fr/record/401177>.

- Perrin C., 2013a. « Le foncier agricole dans les plans d'urbanisme: le rôle des configurations d'acteurs dans la production locale du droit », *Géocarrefour* 88(3) : 183-194.
- Perrin C., 2013b. « L'agriculture multifonctionnelle comme écrin pour la ville durable: une vision urbaine des liens entre la ville et l'agriculture en Méditerranée? », *Bulletin de l'Association des géographes français* 90-3: 337-355.
- Perrin C., Nougaredes B., 2020. "An analytical framework to consider social justice issues in farmland preservation on the urban fringe. Insights from three French cases", *Journal of Rural Studies*. DOI : 10.1016/j.jrurstud.2020.07.007.
- Poulot M., 2011. « Des arrangements autour de l'agriculture en périurbain: du lotissement agricole au projet de territoire », *VertigO* [En ligne] 11/2, mis en ligne le 4 octobre 2011.
- Poulot M., 2013. « Du vert dans le périurbain », *EspacesTemps.net*, <http://www.espacestems.net/articles/du-vert-dans-le-periurbain-les-espaces-ouverts-une-hybridation-de-lespace-public/>.
- Poulot M., 2014. « L'invention de l'agriurbain en Île-de-France. Quand la ville se repense aussi autour de l'agriculture », *Géocarrefour* 89/1-2 : 11-19.
- Rawls J., 1987. *Théorie de la Justice*. Paris, Le Seuil (éd. originale 1971).
- Rey-Valette H., Chia E., Mathé S. et al., 2014. « Comment analyser la gouvernance territoriale? Mise à l'épreuve d'une grille de lecture », *Géographie, Économie, Société* 16: 65-89.
- Rogers E.M., 1962. *Diffusion of Innovations*. Free Press.
- Salles D., 1993. *Politiques publiques et décentralisation. Les plans d'occupation des sols dans les communes rurales*. Thèse de doctorat de sociologie, Université Toulouse Le Mirail, 378 p.
- Schumpeter J. A., Perroux F., 1935. *Théorie de l'évolution économique*. Paris, Dalloz.
- Sen A., 2011. *L'idée de justice*. Trad. Flammarion.
- Seniuk A., Strohl J., 1997. « Dynamiques spatiales du vignoble du Languedoc-Roussillon, 10 ans d'arrachage et de restructuration primés », *Inra-DADP*, 105 p.
- Soja E., 2009. *La ville et la justice spatiale*. Justice spatiale, <http://www.jssj.org>.
- Soulard C., Delfosse C., Nougaredes B., Lafage C., 2007. « Le bâti agricole périurbain: projets d'aménagement et besoins spatiaux des agriculteurs », in Madeline P., Moriceau J.-M. (éd.), *Bâtir dans les campagnes: les enjeux de la construction de la protohistoire au XX^e siècle*, Presses Universités de Caen: 15-32.
- Soulard C.-T., Margetic C., Valette E., 2011. « Introduction: Innovations et agricultures urbaines durables », *Noréis* 221: 7-10.
- Soulard C.-T., Perrin C., Jarrige F. et al., 2018. « Les relations entre ville et agriculture au prisme de l'innovation territoriale », in Faure G., Chiffolleau Y., Goulet F., Temple L., Touzard J.-M., *Innovation et développement dans les systèmes agricoles et alimentaires*. Quae, Versailles, coll. Synthèses: 109-119.
- Touzard J.-M., 2011. « Les caves coopératives dans la transformation du vignoble languedocien », *Études héraultaises hors-série*, « Vingt siècles de viticulture en pays de Lunel »: 101-112.
- Vidal R., 2014. *L'agriurbanisme*. Éd. UPPR, 40 p.
- Viljoen A., Wiskerke J.S.C. (dir.), 2012. *Sustainable food planning: evolving theory and practice*. Wageningen Academic Publishers.
- Young I.M., 1990. *Justice and the Politics of Difference*. Princeton University Press.

POUR CITER CE CHAPITRE

Nougaredes B., 2020. « Regrouper les constructions agricoles. Des innovations pour préserver le foncier dans un contexte viticole », in Perrin C. & Nougaredes B. (coord.), *Le foncier agricole dans une société urbaine. Innovations et enjeux de justice*. Cardère éd.: 67-100. DOI: 10.15454/gbmk-tc25_ch2

AFFILIATIONS DE L'AUTEUR

Brigitte Nougaredes [1] [2] brigitte.nougaredes@inrae.fr

[1] INRAE, UMR Innovation, Montpellier, France [2] Innovation, Univ Montpellier, Cirad, INRAE, Institut Agro, Montpellier, France

Le foncier agricole dans une société urbaine

Innovations et enjeux de justice

Coordination Coline PERRIN et Brigitte NOUGARÉDES

Dans des sociétés de plus en plus urbaines, l'aménagement des espaces agricoles redevient d'actualité. La gestion durable du foncier apparaît comme un principe pour soutenir l'adaptation de l'agriculture à la proximité urbaine et aux attentes de la société en matière d'alimentation, de paysage, d'environnement, d'insertion sociale et de revitalisation des territoires ruraux. Les acteurs locaux innovent. Un enjeu majeur dans ces innovations est d'articuler justice sociale et préservation de l'environnement. C'est la thèse développée ici à travers différentes études de cas.

Cet ouvrage présente une série d'initiatives locales de gestion publique du foncier et du bâti agricoles, en France méditerranéenne, en Suisse, en Italie et en Algérie. Replacées dans leur contexte territorial, ces initiatives témoignent de nouveaux agencements spatiaux, de nouvelles relations entre acteurs urbains et agricoles. Elles sont analysées à travers deux prismes : celui de l'innovation, pour éclairer la part du « nouveau » dans les processus de changement, et celui des enjeux de justice, pour montrer les répercussions sociales de ces changements. Ce livre combine des regards disciplinaires pluriels, en géographie, sociologie, urbanisme, architecture et économie. Il s'adresse à la communauté scientifique, aux étudiants et aux décideurs intéressés par le foncier agricole, l'aménagement rural et l'urbanisme.

