



La gestion durable du bâti agricole : un enjeu pour le développement de l'agriculture en Cœur d'Hérault

*Vers la construction de solutions adaptées
aux enjeux territoriaux*

Rapport de synthèse de la recherche-action



Brigitte NOUGAREDES, INRA-UMR Innovation
Vincent SALIGNAC, Pays Cœur d'Hérault



« Fonds Européen pour le Développement Rural : l'Europe investit dans les zones rurales »

MARS 2015

SOMMAIRE

Sommaire	3
Introduction : Rappel des fondements et des objectifs du projet de recherche-action	6
1. rappel du diagnostic et des enjeux locaux	7
1.1. Une problématique territoriale façonnée par	7
... la pression démographique	7
...les mutations agricoles	7
...et les transformations du système politico-administratif qui encadre la construction agricole.	8
1.2. Elaborer une méthode pour accompagner la diversification agricole tout en protégeant les espaces agricoles	Erreur ! Signet non défini.
2. L'organisation du projet de recherche-action et son évolution	10
3. Objectifs et organisation des ateliers	12
3.1. Atelier « règlementation du bâti et des espaces agricoles »	13
3.2. Atelier « Architecture et insertion paysagère du bâti agricole »	14
4. Fonctionnement des ateliers et premiers résultats	15
4.1. Atelier « Architecture et insertion paysagère du bâti agricole »	15
4.2. Atelier « Règlementation du bâti et des espaces agricoles »	17
4.2.1. Révision du référentiel et de la procédure d'instruction des permis de construire	17
4.2.2. Elaboration et mise à l'épreuve du cahier des charges pour la prise en compte du volet agricole dans les PLU	17
4.3. Expérimentation : Prise en charge du volet agricole du PLU de la commune de Montpeyroux	18
4.3.1. L'évaluation des divers outils statistiques et cartographiques mobilisés pour réaliser le diagnostic agricole	18
4.3.2. La prise en compte des enjeux paysagers	27
4.3.3. Enseignements tirés de l'expérimentation	29
5. Bilan et perspectives pour la poursuite du projet	32
Annexes	34
<i>Annexe 1 : Comptes-rendus des réunions du groupe de travail « architecture et intégration paysagère du bâti agricole »</i>	
<i>Annexe 2 : Repérage d'innovations</i>	
<i>Annexe 3 : Compte-rendus du groupe de travail « règlementation des espaces et du bâti agricoles »</i>	
<i>Annexe 4 : Référentiel pour l'évaluation des permis de construire agricoles (version provisoire)</i>	
<i>Annexe 5 : Cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole d'un PLU</i>	
<i>Annexe 6 : Etude pour l'élaboration du volet agricole du PLU de Montpeyroux (diaporama)</i>	
<i>Annexe 7 : Analyse des permis de construire</i>	
<i>Annexe 8 : Analyse des questionnaires adressés aux agriculteurs</i>	
<i>Annexe 9 : Inventaire du bâti agricole existant sur la commune de Montpeyroux</i>	

GLOSSAIRE

CCVH : Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

GTAUT : Groupe de Travail Agriculture, Urbanisme et Territoire

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OAP : opération d'aménagement et de programmation

ODR : Observatoire de Développement Rural

PCH : Pays Cœur d'Hérault

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RGA : Recensement Général Agricole

RGPP Reforme Générale des Politiques Publiques

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SAU : Surface Agricole Utilisée

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Sydel : Syndicat de Développement Local

ZAD : Zone d'Aménagement différé

Cartes

Carte n° 1 : Spatialisation des parcelles cultivées par tranches d'âge des exploitants déclarants en 2013.....	p.22
Carte n° 2 : Inventaire du bâti agricole existant – Repérage et caractérisation	p.25
Carte n° 3 : Inventaire du bâti agricole existant – Repérage et caractérisation	p.25
Carte n° 4 : Analyse des potentialités agronomiques des sols – ACH	p.26
Carte n° 5 : Analyse des potentialités agronomiques des sols – Agriculteurs	p.26

Graphiques

Graphique n°1 : Profil des exploitants	p.8
Graphique N°2 : Evolution nombre d'exploitants et de co-exploitants entre 2000 et 2010 (Source RGA 2010).....	p.20
Graphique N°3 : Evolution nombre de cotisants MSA entre 2002 et 2013 (Source MSA-ODR)..	p.20
Graphique n° 4 : Répartition des effectifs d'exploitants par tranche d'âge de 2002 à 2013.....	p.21
Graphique n°5 : Première évaluation des besoins en bâtiments agricoles à partir de l'estimation du foncier à transmettre dans les 15 ans à venir.....	p.24
Graphique n° 6 : Evolution des demandes de permis de construire agricoles de 2000 à 2014..	p.24
Graphique n° 7 : Analyse des demandes selon le mode de commercialisation de 2009 à 2014	p.24

Schémas

Schéma n° 1 : Organisation initiale du projet de RA	p.11
Schéma n° 2 : Nouvelle organisation du projet de RA	p.12
Schéma n° 3 : Evaluation quantitative des exploitations agricoles de Montpeyroux en 2015....	p.20
Schéma n° 4 : Evaluation de la SAU viticole	p.22
Schéma n°5 : Intégration du regroupement agricole dans la structure urbaine.....	p.28
Schéma n°6 : Représentation du projet de regroupement agricole.....	p.28

INTRODUCTION : RAPPEL DES FONDEMENTS ET DES OBJECTIFS DU PROJET DE RECHERCHE-ACTION

Le projet de recherche-action (RA) est né de la convergence entre la volonté politique et les problématiques soulevées par le développement territorial du Pays Cœur d'Hérault, notamment dans le cadre de l'élaboration du ScoT Cœur d'Hérault, et les orientations de recherche sur la gouvernance du bâti et des espaces agricoles portées par l'UMR Innovation, orientations de recherche qui font suite à une thèse de doctorat de sociologie (Nougarèdes, 2013). Le projet de RA est fondé sur le constat de difficultés croissantes pour gérer le bâti et les espaces agricoles liées aux évolutions de l'organisation administrative et de la législation encadrant l'aménagement du territoire. Concrètement, la politique nationale de protection des espaces agricoles et naturels introduit un nouveau principe d'autorisation des constructions en zone agricole qui enjoint de justifier la nécessité des constructions. Or, l'interprétation de ce nouveau principe a d'abord été laissée à la charge d'instances de négociation associant les services de l'Etat, les collectivités et la profession agricole, les GTAUT¹ – ce qui fut le cas dans l'Hérault - ou à celles des services de l'Etat départementaux (DDT-M) lorsque la négociation n'était pas possible. Dans l'Hérault, des éléments de doctrine pour la gestion du bâti agricole ont été élaborés et édités via le « Parcours à la construction en zone agricole ». De même, le GTUA de l'Hérault a développé un mode innovant de gestion du bâti agricole fondé sur le regroupement des constructions agricoles dans des « lotissements agricoles ». Ce principe de regroupement a été repris sous différentes formes par de nombreuses communes. Toutefois, les études réalisées dans le cadre de la thèse ont permis de révéler que les initiatives départementale ou locales visant à interpréter le principe de nécessité et/ou à imaginer des solutions innovantes de gestion du bâti agricole ont été pensées dans le cadre de négociations politiques entre les administrations ou les élus et la profession agricoles (syndicats, chambre consulaire) ou les agriculteurs en place. Or, ces négociations prennent généralement la forme de tractations politiques ou d'arrangements entre acteurs. De ce fait, les solutions pensées au niveau départemental ne sont pas fondées sur la quête de solutions répondant aux enjeux du territoire mais sur une négociation politique entre les services de l'Etat et les syndicats majoritaires. De même, à l'échelle locale, les préoccupations des élus locaux ne portent pas (ou pas seulement) sur le développement de l'agriculture mais sur la préservation du cadre de vie. De plus, les élus locaux n'ont pas connaissance des enjeux territoriaux supra-communaux et ne peuvent donc prendre en compte les enjeux agricoles perceptibles à une échelle plus large.

Par ailleurs, la réforme générale des politiques publiques (RGPP) a progressivement transféré l'instruction des documents d'urbanisme et des permis de construire aux communes ou intercommunalités. Or, les compétences des services instructeurs en matière d'évaluation technico-économique des projets agricoles à l'origine des demandes de permis de construire sont limitées voire inexistantes. Les services de la DDTM, conscients de ce déficit de compétence ont alors transféré des référentiels techniques pour pallier ce déficit, mais ces outils montrent de l'avis de tous les agents leurs limites.

Le projet de recherche-action est donc fondé sur l'hypothèse que la gouvernance du bâti agricole aux échelles départementale et communale montrant ses limites, c'est l'échelle intercommunale voire supra-communautaire qui semble la plus appropriée, car c'est à cette échelle qu'il semble

¹ Groupe de Travail Agriculture Urbanisme et Territoire, nommé « *Groupe de travail urbanisme et agriculture* » (GTUA) dans l'Hérault

possible de déjouer certains jeux d'acteurs et routines institutionnelles (effets de lobbying, de proximité entre élus et agriculteurs) et de fonder la gouvernance du bâti et des espaces agricoles non sur des tractations politiques mais sur les enjeux territoriaux. Le projet vise ainsi à élaborer une méthode visant à permettre à une intercommunalité de construire une politique locale de gestion durable du bâti et des espaces agricoles en accord avec les principes de gouvernance territoriale. Le projet de RA a pour ambition de transférer ensuite cette méthode à d'autres territoires intercommunaux.

La méthode s'appuie sur l'élaboration :

- d'un diagnostic partagé qui met en regard les enjeux agricoles du territoire et la gestion publique du bâti et des espaces agricoles ;
- de solutions innovantes de gestion durable du bâti et des espaces agricoles visant à une meilleure adéquation entre les enjeux agricoles locaux et la gestion publique du bâti et des espaces agricoles. Ces solutions doivent être co-construites avec les acteurs concernés : élus locaux, services instructeurs, experts de l'aménagement territorial, organisations professionnelles agricoles...

1. RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX LOCAUX

Conformément à la méthode indiquée ci-dessus, nous avons commencé le projet par la réalisation d'un diagnostic local consultable sur le site du Pays cœur d'Hérault². Le diagnostic a été réalisé sur le périmètre du SCOT qui intègre les deux communautés de communes situées au sud du Pays.

1.1. UNE PROBLEMATIQUE TERRITORIALE FAÇONNÉE PAR

... LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE

Le Pays Cœur d'Hérault (PCH) est un vaste territoire marqué par une activité agricole encore très présente et constituée essentiellement d'exploitations viticoles au Sud du territoire et d'élevages au Nord. Toutefois, de par sa localisation et les infrastructures routières qui le traversent (A75), le pays Cœur d'Hérault connaît une forte pression d'urbanisation, notamment dans sa partie Sud qui est aussi le périmètre d'élaboration du SCoT Cœur d'Hérault, pression démographique qui se traduit concrètement par un taux annuel moyen de croissance de + 2.4 %/an sur la période 1999-2012 contre 1.4%/an dans le département de l'Hérault. L'action combinée de la pression urbaine et de la crise des filières agricoles a des répercussions importantes sur les dynamiques agricoles.

...LES MUTATIONS AGRICOLES

Plusieurs phénomènes se combinent : un problème de renouvellement des agriculteurs et une perturbation du marché foncier agricole qui, combinés à la crise viticole, se traduisent par une forte déprise agricole. Le PCH a perdu 19% de sa SAU entre 2000 et 2010, et en particulier dans le périmètre du SCoT, avec une perte de 27.36 % pour la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) et de 22.18% pour celle du Clermontais.

² <http://www.coeur-herault.fr/observatoire-et-etudes/autres-publications/la-gestion-durable-du-bati-agricole-un-enjeu-pour-le-developpement-de-lagriculture-en-coeur-dherault>

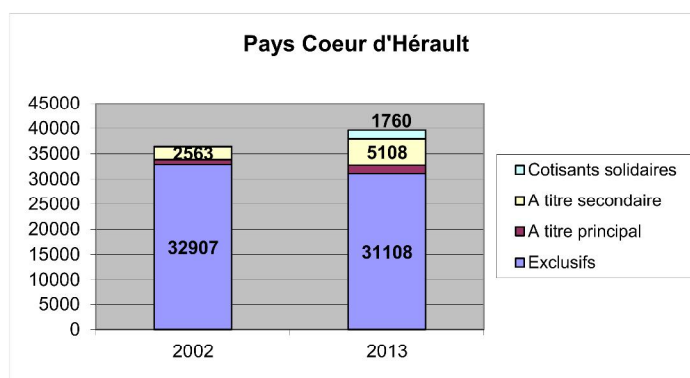
Cependant, si l'urbanisation amène son lot de contraintes pour l'agriculture, elle peut également apporter de nouvelles opportunités pour le développement agricole local. Ainsi, on constate une tendance à la diversification des productions agricoles sur la période 2002-2013³.

Les productions agricoles traditionnelles résistent via le développement de productions de qualité. La viticulture perd en SAU (- 8.5%) mais gagne en effectifs (+ 21.1. %). L'élevage bovin perd en effectifs (-16.1%) mais gagne en surface agricole (+16.5%). L'élevage ovin, caprin gagne en effectifs (+12.3%) et en surface agricole (+24.2%).

Toutefois, certaines productions plus marginales et moins gourmandes en foncier tendent à se développer en termes d'effectifs mais régressent en termes d'occupation du sol. Il en va ainsi pour le maraîchage, la floriculture et l'arboriculture fruitière, qui gagnent en effectifs (+28.6%) mais perdent en surface (-57,86), les cultures et élevages non spécialisés ou polyculture et poly-élevages (effectifs : +33.3%, surface : -0.56%) et les élevages porcins, volailles, lapins et autres petits et gros animaux (effectifs : +110 %, surface : -59.83).

D'autres, enfin se développent de manière notable sur le territoire. Il s'agit des cultures céréalières dont le nombre d'exploitants augmente de +42.9% et la SAU de +90.67% et des élevages équins et centres équestres dont les effectifs augmentent de 136.8% et la SAU de 48.08%.

Par ailleurs, les profils des exploitants ont sensiblement évolué. Sur la même période, on constate une augmentation nette des agriculteurs à titre secondaire et des cotisants de solidarité (voir graphique ci-dessous), qui exploitent 18% de la SAU en 2013.



Or, ces porteurs de projets agricoles ne peuvent généralement pas accéder aux dispositifs classiques d'aide à l'installation agricole et peinent également à accéder aux droits à construire basés sur les mêmes critères de viabilité économique qui ne peuvent prendre en compte des processus progressifs d'installation agricole.

...ET LES TRANSFORMATIONS DU SYSTEME POLITICO-ADMINISTRATIF QUI ENCADRE LA CONSTRUCTION AGRICOLE

Par ailleurs, la poursuite du processus de décentralisation et de transfert des compétences en matière d'urbanisme aux collectivités locales, a conduit les services départementaux de l'Etat (DDE-DDAF puis DDTM) à cesser d'instruire les documents d'urbanisme et les permis de construire. A ce jour les documents d'urbanismes et les permis de construire sont donc instruits par des services communaux ou intercommunaux. De plus, les communes s'appuient sur des bureaux d'étude pour élaborer leurs documents d'urbanisme. Or, les bureaux d'étude et les

³ Période liée à la disponibilité de données de la MSA et non raisonnée en fonction de l'évolution du contexte.

personnels des services instructeurs ne possèdent généralement pas de compétences pour prendre en compte les enjeux agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans l'instruction des permis de construire. On voit ainsi se développer des documents d'urbanismes communaux intégrant des secteurs de la zone agricole restreignant sensiblement ou interdisant les constructions agricoles sans qu'aucun diagnostic agricole n'ait été réalisé en amont. De même, l'instruction des permis de construire agricoles est réalisée par des services ne possédant aucune compétence pour réaliser une évaluation technico-économique du projet agricole associé à la demande de permis. Pour pallier ce problème, ces derniers s'appuient sur des référentiels négociés avec les syndicats agricoles départementaux qui s'avèrent inappropriés aux profils agricoles locaux.

1.2. ELABORER UNE METHODE POUR ACCOMPAGNER LES MUTATIONS AGRICOLES, L'INSTALLATION, TOUT EN PROTEGEANT LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces et les activités agricoles constituent un atout majeur pour le projet de développement du territoire notamment par leur capacité à préserver les paysages, créer des emplois localisés et répondre aux nouvelles politiques locales visant à développer des filières alimentaires de proximité. Toutefois, nous avons vu que les productions traditionnelles se maintiennent via la conversion vers des productions de qualité (AOP, IGP...) qui conduit notamment au développement de domaines viticoles exploitant des surfaces moins importantes et le développement de l'agritourisme, ce qui accroît le besoin en bâtiments agricoles. Parallèlement, des processus de diversification des productions sont portés par de nouveaux acteurs agricoles via des installations progressives et/ou en pluriactivité. Ces exploitations, qui peuvent répondre à la demande d'une alimentation de proximité, ont elles aussi besoin de bâtiments agricoles. L'enjeu majeur aujourd'hui pour le PCH est donc bien de protéger les espaces agricoles du mitage et de l'urbanisation, tout en soutenant les mutations agricoles : à savoir, le développement des caves particulières et la diversification des productions et des activités portée en partie par des installations progressives ou de la pluriactivité. Réussir l'exercice délicat qui consiste à protéger les espaces agricoles dans le SCOT tout en permettant l'installation de nouveaux projets agricoles, n'est possible que par la révision et l'amélioration de la gestion publique du foncier et du bâti agricoles, des outils et procédures qui les cadrent (élaboration des documents d'urbanismes, instruction des permis de construire, etc.), des coordinations entre les différents acteurs et les échelles territoriales. L'objet du projet de recherche-action est d'élaborer la méthode qui permet d'opérer ces transformations et de construire avec les acteurs locaux (élus, services instructeurs, experts en urbanisme, OPA, organismes accompagnant les installations agricoles,...) une politique locale de gestion du bâti et des espaces agricoles adaptées aux enjeux territoriaux et plus largement aux enjeux de développement durable.

2. L'ORGANISATION DU PROJET DE RECHERCHE-ACTION ET SON EVOLUTION

Le diagnostic local a permis de dégager 3 domaines d'action :

- **L'application et la relecture du cadre législatif et réglementaire régulant la construction agricole**

L'objectif ici est d'améliorer i) la prise en compte des enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme et ii) les procédures d'instruction des permis en apportant en élaborant des outils d'aide à la décision à direction des élus et des services instructeurs.

- **Améliorer l'architecture et l'intégration paysagère du bâti agricole**

Dans ce domaine, deux axes de travail sont envisagés : un premier axe sur l'intégration paysagère du bâti agricole (qualité architecturale et insertion spatiale des bâtiments), et un deuxième axe sur la conception de constructions réversibles, modulables et peu coûteuses, permettant l'accompagnement des installations progressives.

- **Développer une gestion territoriale du bâti agricole**

L'objectif est d'articuler, de mettre en cohérence, les potentialités agronomiques, les disponibilités foncières, les volontés politiques locales et les projets d'installation. Ceci afin de valoriser et protéger au mieux les ressources naturelles tout en facilitant le maintien des productions en place, la diversification des productions agricoles et le développement de filières alimentaires territoriales. Cette approche territoriale peut également permettre de créer des synergies via la mutualisation d'équipements et le développement d'usages collectifs de bâtiments agricoles (chambres froides, locaux de vente, etc.). Cette approche territoriale peut notamment alimenter l'élaboration du SCoT.

L'organisation du projet de recherche est fondée sur les principes énoncés plus haut : l'élaboration et le partage du diagnostic local sur l'adéquation entre les enjeux du territoire et la gestion publique des espaces et du bâti agricoles et la co-construction de solutions adaptées aux enjeux du territoire dans les trois domaines d'action cités plus haut. Ces derniers devaient être explorés dans le cadre d'ateliers de travail thématiques par domaines d'action associant des experts et des acteurs locaux⁴ - ces derniers pouvant varier en fonction de la thématique (voir schéma n°1, ci-après).

⁴ Les acteurs et experts associés à la démarche sont : les élus locaux, la DDTM, les services instructeurs, les experts en urbanisme et architecture (CAUE 34, la Manufacture des paysages, Cantercel), la Chambre d'agriculture, terres vivantes, les organismes intervenant sur la foncier agricole (SAFER, Terre de lien), les chargés de mission aménagement des communautés de commune, le Conseil général

La gouvernance du projet intégrait un comité technique⁵ chargé d'élaborer les propositions techniques et l'organisation des ateliers et un comité de pilotage⁶ qui associait les décideurs devant valider le diagnostic puis arbitrer les propositions élaborées dans le cadre des ateliers thématiques, un par domaine d'action, (voir schéma n°1 ci-après).

Plusieurs éléments nous ont poussés à modifier cette organisation. Les élections municipales de 2008 ont conduit au renouvellement de nombreux élus. Ces derniers ont été très sollicités par la prise en main de leur commune et par le renouvellement des instances intercommunales et de ce fait peu disponibles pour participer au projet.

Par ailleurs, la dimension très technique des domaines d'action nous a progressivement amenés à repenser l'organisation des ateliers et à créer des groupes de travail d'experts en amont des ateliers afin d'élaborer des solutions/préconisations à soumettre aux autres acteurs locaux.

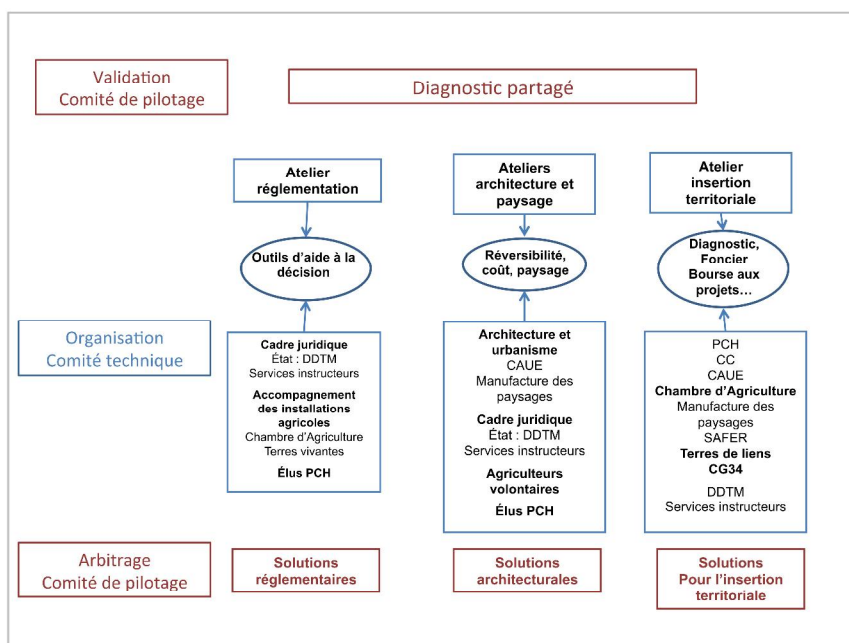


Schéma n°1 : Organisation initiale du projet de recherche-action

Plus tard, l'exploration des domaines d'action avec les experts nous a également conduits à émettre l'idée que certains outils ou solutions devaient être préalablement testées dans le cadre d'expérimentations avant d'être soumis/validés par les acteurs locaux. De plus la coexistence des deux comités technique et de pilotage, nous contraignait à solliciter trop souvent nos partenaires, le comité technique a ainsi été supprimé au profit des groupes de travail d'experts. Ces éléments nous ont progressivement amenés à revoir l'organisation du projet : articulée autour de groupes de travail d'experts, d'expérimentations et d'un comité de pilotage permettant d'arbitrer les choix proposés par les groupes de travail (voir schéma n°2 ci-contre).

⁵ Composition du comité technique : PCH, INRA, Terres Vivantes, Manufacture des paysages, Terres de liens, CAUE, CCC et CCVH (services instructeurs), CG34.

⁶ Composition du comité de pilotage : Elus du Sydel et intercommunalités, Services de l'Etat, structures accompagnatrices des porteurs de projets, agriculteurs et comité technique.

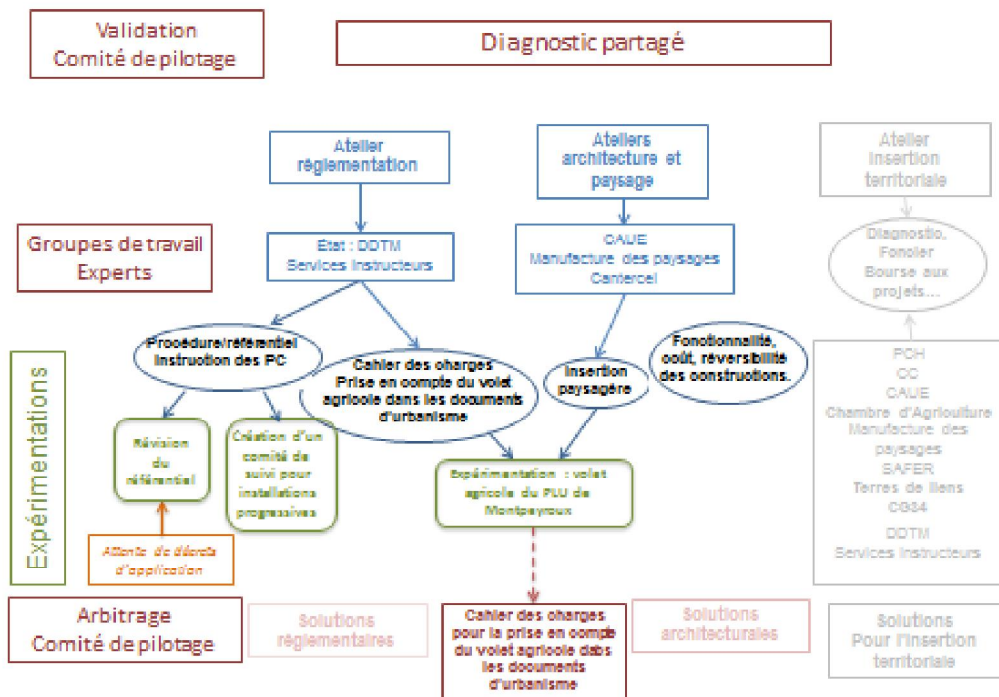


Schéma n°2 : Nouvelle organisation du Projet de recherche-action

3. OBJECTIFS ET ORGANISATION DES ATELIERS

Le diagnostic a été validé par le comité de pilotage le 25 juin 2014. Trois ateliers étaient initialement prévus :

- un atelier sur la réglementation du bâti et des espaces agricoles
- un atelier sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti agricole
- un atelier sur l'insertion territoriale du bâti agricole

Deux ateliers ont démarré à la suite du diagnostic : l'atelier « réglementation » des espaces et du bâti agricoles et l'atelier « architecture et insertion paysagère » du bâti agricole. Le troisième atelier ne pouvait être mis en place immédiatement car il devait intégrer des outils d'aide à la décision et des solutions architecturales élaborés préalablement dans les deux autres ateliers. De fait, l'élaboration des propositions par les groupes de travail d'experts des deux autres ateliers et leur test dans le cadre d'expérimentations, étant particulièrement chronophage, nous n'avons pas été en mesure d'amorcer ce troisième atelier sur l'insertion territoriale du bâti agricole.

Nous avons donc essentiellement avancé sur les ateliers « réglementation » et « architecture et insertion paysagère » du bâti agricole.

En préalable, nous avons co-construit avec les experts participant, les objectifs des groupes de travail, les produits attendus et la méthodologie (voir encadrés, ci-dessous).

Réglementation	Architecture et insertion paysagère
<p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboration d'une méthodologie pour la prise en compte des enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme ou projets d'aménagement • Améliorer la procédure d'instruction des permis de construire <p>Méthodologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inventaire des outils statistiques, cartographiques, d'analyse socio-économique et d'animation disponibles pour l'élaboration d'un diagnostic agricole préalable à l'élaboration des documents d'urbanisme • Actualisation/rélecture de la législation • Elaboration d'outils d'aide à la décision pour les élus et Services Instructeurs • Expérimentation des outils d'aide à la décision <p>Groupe de travail DDTM, Services instructeurs, Organismes accompagnant les installations agricoles....</p> <p>Produits attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole des documents d'urbanisme • Révision du référentiel et de la procédure d'évaluation des demandes de PC 	<p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insertion paysagère du bâti agricole : insertion spatiales, qualité architecturale des bâtiments • Solutions architecturales pour l'accompagnement d'installations progressives • Valorisation de bâti existant (réhabilitation/adaptation) <p>Méthodologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caractérisation des spécificités architecturales du bâti agricole local • Traques aux innovations architecturales mobilisables • Mise en place d'expérimentations <p>Groupe de travail CAUE, manufacture des paysages, Cantercel...</p> <p>Produits attendus A1 : Référentiel sur insertion paysagère + conseil architectural en amont du dépôt de PC A2 : Conception/adaptation de constructions : réversibles, modulables, peu coûteuses... ou de « bâtiments relais »</p>

3.1. ATELIER « REGLEMENTATION DU BATI ET DES ESPACES AGRICOLES »

Le diagnostic sur l'adéquation entre les enjeux agricoles et territoriaux et la gestion publique du bâti agricole a montré les limites de l'organisation actuelle et des référentiels mobilisés. L'objectif de cet atelier est donc de travailler sur : i) La prise en compte des enjeux agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ; ii) Les procédures d'instruction des permis de construire.

- La prise en compte des enjeux agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux

Les documents d'urbanisme sont des outils incontournables de gestion des espaces et du bâti agricoles et le diagnostic a montré la prolifération de sous-secteurs de la zone agricole via la délimitation de zones agricoles « indicées » qui imposent des contraintes supplémentaires pour la construction agricole fondées sur des enjeux paysagers, de protection de la ressource en eau, de gestion des risques environnementaux, etc. Sans remettre en question la légitimité de ces enjeux, on constate, pour autant, que ces périmètres sont délimités sans que soient également pris en compte les enjeux et dynamiques agricoles, alors qu'ils impactent considérablement son développement. Il en va de même pour la délimitation de l'extension urbaine, le plan des axes de circulation, etc. L'objectif de cet atelier est donc de développer une méthode qui permette de prendre en compte les enjeux et dynamiques agricoles dans les documents d'urbanisme via la réalisation d'un diagnostic agricole et d'une animation associant les acteurs agricoles. Cette méthodologie pourra être mise à l'épreuve sur plusieurs projets d'aménagement (PLU, PAEN) et plusieurs configurations de dynamiques agricoles et urbaines (en référence à une typologie préétablie). Ce travail permettra au final d'élaborer un cahier des charges mobilisable par les communes et les intercommunalités destinés aux bureaux d'étude.

- Les procédures d'instruction des permis de construire

Concernant l'instruction des permis de construire, le diagnostic a pointé les limites des services instructeurs en matière d'évaluation technico-économique des projets agricoles liés aux demandes de permis de construire. Ce déficit est actuellement compensé par l'utilisation d'un référentiel départemental qui ne permet pas de prendre en compte les spécificités des enjeux du

territoire et des profils d'installants agricoles dont, notamment les installations progressives à faible niveau de ressources. De plus, la législation en matière d'urbanisme a été sensiblement modifiée par les récentes lois ALUR⁷ et d'Avenir pour l'agriculture⁸ qui introduisent de nombreux changements dont les plus marquants mais non les seuls, sont respectivement l'obligation de mettre en œuvre les plans d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et de nouveaux critères pour l'obtention du statut d'exploitant agricole, l'activité minimale d'Assujettissement (AMA), se substituant à la Surface Minimale d'installation (SMI). L'objectif de l'atelier est donc de réviser et réinterpréter le cadre législatif et de modifier la procédure d'instruction des permis de construire au service des enjeux territoriaux. Le groupe de travail envisage donc de réviser le référentiel départemental actuel et d'améliorer la procédure afin de prendre en compte les installations progressives tout en restant vigilants sur les risques de faux projets agricoles (ou d'échecs) et de mitage des espaces agricoles.

Le groupe de travail élaborera donc de nouveaux outils d'aide à la décision à direction des élus et des services instructeurs via le cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole des documents d'urbanismes et projet d'aménagement territorial, le développement d'un nouveau référentiel et d'une nouvelle procédure pour l'instruction des permis de construire. Ces outils seront mis à l'épreuve sur des cas concrets avant d'être proposés au comité de pilotage.

3.2. ATELIER « ARCHITECTURE ET INSERTION PAYSAGERE DU BATI AGRICOLE »

Dans cet atelier, trois axes principaux sont travaillés : i) La qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti agricole ; ii) La conception de bâtiments adaptés aux installations progressives ; iii) La valorisation du bâti agricole existant

▪ La qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti agricole

La mauvaise qualité architecturale des bâtiments agricoles est souvent mise en avant par les élus locaux qui pensent souvent que le bâti agricole dégrade le paysage. Il est vrai que, les agriculteurs ont généralement peu de moyens financiers à investir dans ces bâtiments. Toutefois, les architectes urbanistes, dont ceux du CAUE, pensent que le problème vient plus du déficit de conseil que du manque de moyens financiers et qu'il est possible d'améliorer la qualité architecturale et l'insertion paysagère de ces bâtiments si un conseil est prodigué. De plus, le bâti agricole contemporain et le patrimoine agraire constituent des éléments marquants de nos paysages.

L'objectif de cet atelier est donc de travailler sur

- La préservation de l'identité du bâti agricole local. Pour ce faire, le groupe de travail caractérise les spécificités architecturales du bâti agricole local afin de s'appuyer sur cette caractérisation pour élaborer un référentiel de bonnes pratiques architecturales. Il s'agit ensuite de travailler avec les élus sur la mise en place d'un système d'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation du bâti agricole qui puisse être prodigué en amont dès l'élaboration des projets.
- L'insertion spatiale et paysagère du bâti agricole dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux. Il s'agit là, de développer une méthodologie visant à raisonner l'insertion spatiale et paysagère du bâti agricole. Cette

⁷ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, mars 2014

⁸ Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, octobre 2014

méthodologie sera intégrée au « cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ». Cette méthodologie permet d'affiner la commande pour que les bureaux d'étude en charge de l'élaboration des PLU puissent prendre en compte de manière efficace cet enjeu d'intégration spatiale et paysagère du bâti agricole.

▪ **La conception de bâtiments adaptés aux installations progressives**

Le diagnostic fait apparaître un développement de la diversification des productions agricoles et une augmentation des formes d'installation progressives, notamment d'installations de porteurs de projets à faible niveau de ressources, suivies par l'association « Terres vivantes ». Ces porteurs de projets ont du mal à accéder à la possibilité de construire des bâtiments agricoles car la viabilité économique des exploitations n'est généralement pas garantie au moment où la nécessité des bâtiments se fait sentir⁹. Par ailleurs, ces candidats aux ressources limitées ne peuvent généralement pas financer des bâtiments au format « classique ». L'objectif du groupe de travail est d'explorer les pistes permettant de concevoir des bâtiments à faible coût, modulables voire réversibles¹⁰, de manière à suivre la progressivité de l'installation. Pour ce faire le groupe de travail doit mettre en place un repérage des innovations déjà mises en œuvre ailleurs dans d'autres secteurs ou autres contextes, travailler sur la conception même de nouveaux types de bâtiments et les tester dans le cadre d'expérimentations à partir de cas d'étude locaux.

La conception de formes d'aide à l'accès au bâti agricole *via* le développement de « bâtiments relais » construits ou réhabilités par les collectivités locales dans le cadre de dispositifs d'aide à l'installation sera également explorée.

▪ **La valorisation du bâti agricole existant**

Enfin, un travail sur la valorisation du bâti agricole existant sera engagé. Il s'appuiera sur la réalisation d'inventaires locaux du bâti agricole, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et sur le développement de réflexions communales ou intercommunales pour leur réhabilitation au service de l'agriculture, l'agritourisme et l'installation agricole.

4. FONCTIONNEMENT DES ATELIERS ET PREMIERS RESULTATS

Les travaux ont avancés de manière parallèle dans chacun des deux groupes de travail et une première mise à l'épreuve des outils d'aide à la décision que nous avons élaborés a été réalisée sur la commune de Montpeyrroux dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

4.1. ATELIER « ARCHITECTURE ET INSERTION PAYSAGERE DU BATI AGRICOLE »

Le groupe de travail constitué de membres du CAUE de l'Hérault, et des associations « Cantercel » et « La Manufacture des Paysages » devait travailler sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti agricole et sur la conception de bâtiments agricoles adaptés aux

⁹ Ce point sera travaillé dans le cadre de l'atelier réglementation.

¹⁰ Entendre par construction réversible, des constructions démontables. Le caractère réversible permet de retirer le bâtiment si le projet échoue.

installations progressives. Le groupe de travail s'est réuni dès le mois de juin 2014. Nous avons fait le point sur les objectifs et la méthodologie que nous souhaitions développer et les produits attendus et avons commencé à travailler sur les deux aspects en parallèle (voir comptes-rendus des réunions en annexe 1)

▪ La qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti agricole

La qualité architecturale et l'intégration paysagère devrait être travaillées *via* i) l'élaboration des documents d'urbanisme communaux et ii) l'élaboration d'un référentiel de bonnes pratiques architecturales et le développement d'un conseil à direction des agriculteurs.

Pour l'élaboration du référentiel, un premier travail de caractérisation du bâti agricole présent sur le secteur a été réalisé par le CAUE. Un document de bonnes pratiques architecturales est en cours d'élaboration. Toutefois, ce type de document, s'il est utile, ne peut à lui seul constituer une réponse pour une meilleure gestion architecturale du bâti agricole. Le groupe de travail préconise un système de conseil et d'accompagnement des agriculteurs en amont des projets de construction. Cette proposition sera soumise aux élus. Il sera notamment discuté, si ce principe d'accompagnement est retenu, quel type d'accompagnement peut-être organisé, à quelle échelle territoriale ? La commune, communauté de communes, le Pays ? Avec quels architectes conseil ? A noter qu'une convention est déjà en cours entre le CAUE et le Pays cœur d'Hérault.

Le travail sur l'intégration spatiale et paysagère du bâti agricole dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux a été initié dans le cadre de l'étude pour l'élaboration du volet agricole du PLU de Montpeyroux.

▪ La conception de bâtiments adaptés aux installations progressives

Pour aborder cet aspect, le groupe de travail a envisagé i) d'une part de réaliser de repérer les innovations existantes afin de voir si des initiatives réalisées ailleurs ou sur d'autres secteurs pourraient être mobilisées dans le cadre de notre réflexion ; ii) d'autre part, de s'appuyer sur des cas d'étude pour avancer sur l'élaboration de solutions concrètes.

Un premier repérage des innovations a été initié *via* la recherche sur internet et le réseau des experts associés au projet. Elle a permis à ce jour le repérage d'organismes ou de sociétés développant des actions innovantes sur le l'habitat durable, et des initiatives innovantes (voir annexe n° 2). L'exploitation de ces innovations pourra être développée par la suite.

Pour réaliser les premières expérimentations, nous avons pris contact avec l'association « terres vivantes » afin de repérer des cas d'installation progressive à faible niveau de ressource implantées sur le territoire. Nous nous sommes également appuyés sur les cas repérés dans le cadre des études préalables pilotés par l'INRA en collaboration avec les étudiants de SupAgro ou l'UM3. Nous avons sélectionné des cas d'études permettant de travailler sur plusieurs types de productions agricoles. Plusieurs cas ont été sélectionnés (voir CR du 22/07/2014 en annexe 1). Des entretiens ont été conduits avec les porteurs de projets qui ont donné leur accord pour participer à cette expérimentation. Les services instructeurs ont également donné leur accord pour travailler sur ces projets. Malheureusement, les élus étant peu disponibles, nous n'avons préalablement demandé l'accord des intercommunalités qui nous ont invités à reporter ce travail.

4.2. ATELIER « REGLEMENTATION DU BATI ET DES ESPACES AGRICOLES »

Le groupe de travail, constitué dans un premier temps des services instructeurs et de la DDTM devait faire le point sur la nouvelle législation afin de revoir la référentiel d'instruction des permis de construire. Il nous semblait en effet préférable d'évaluer les marges de manœuvre que nous avons sur le plan juridique pour réviser le référentiel local, avant d'associer les acteurs agricoles ou les organismes accompagnant les installations. Parallèlement, nous avons élaboré un cahier des charges pour la prise en compte du volet agricole dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Le groupe de travail s'est ainsi réuni de juillet 2014 à mars 2015 (CR des réunions en annexe 3) pour travailler sur le référentiel et la procédure d'instruction des permis de construire. Le travail a ensuite été poursuivi dans le cadre du cas d'étude de Montpeyroux.

4.2.1. REVISION DU REFERENTIEL ET DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Contraints d'attendre le décret d'application de l'AMA (cf. loi d'Avenir, 2014), le travail sur le référentiel et la procédure d'instruction des permis de construire a dû être suspendu. Toutefois, le groupe de travail envisage de proposer aux élus de constituer un comité de suivi pour évaluer certains projets agricoles tels les installations progressives et de conditionner l'accès à certaines formes de construction agricole à un suivi par un organisme habilité d'accompagnement des installations agricoles. Par ailleurs, le groupe de travail propose de réviser le droit au logement pour les caves particulières tel qu'il est proposé dans le cadre du « Parcours à la construction agricole » produit par le GTUA de l'Hérault et de revoir également les autorisations de construction des gîtes ruraux en fonction du contexte local. Le groupe de travail pense qu'il est préférable de réhabiliter du bâti agricole existant à cet effet plutôt que de permettre la construction de bâtiments à usage d'habitation en zone agricole (voir référentiel provisoire en annexe 4).

4.2.2. ELABORATION ET MISE A L'EPREUVE DU CAHIER DES CHARGES POUR LA PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE DANS LES PLU

La démarche a consisté à élaborer une démarche générale et à inventorier les différents indicateurs permettant de réaliser un diagnostic agricole et repérer les types de données disponibles, leurs caractéristiques, et leur disponibilité. A partir de ces éléments nous avons donc élaboré un cahier des charges « théorique » à direction des bureaux d'étude accompagnant les communes pour l'élaboration de leur PLU¹¹ (en annexe 5). Mais conscients de la limite de certains outils statistiques ou cartographiques, des moyens financiers de certaines communes et de la diversité des contextes locaux, il nous a semblé souhaitable de tester le cahier des charges et les outils (statistiques et cartographiques) qu'il mobilise sur plusieurs cas de projets d'aménagement ou documents d'urbanismes. Nous avons eu l'opportunité de le tester sur la commune de Montpeyroux.

¹¹ Le premier cahier des charges est conçu pour l'élaboration d'un PLU mais pourra être adapté pour l'élaboration d'un PLU intercommunal, ou d'un PAEN ; certains éléments pourront également servir pour l'élaboration d'un SCOT ;

4.3. EXPERIMENTATION : PRISE EN CHARGE DU VOLET AGRICOLE DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTPEYROUX

Les deux groupes de travail avaient pour projet de tester leurs propositions en matière de gestion du bâti et des espaces agricoles via la mise en place d'expérimentations ; comme nous l'avons indiqué plus haut, plusieurs types d'expérimentation ont été envisagés, mais il n'a pas toujours été possible de les mettre en œuvre.

Toutefois, à l'occasion de l'exposé du diagnostic et du projet de recherche-action, le maire de Montpeyroux, M. Carceller, a exposé la problématique de sa commune. D'un commun accord nous avons ensuite décidé de prendre cette commune comme cas d'étude. En effet, la commune nous a paru particulièrement intéressante car elle connaît une pression croissante en termes de demandes de constructions agricoles due au développement des caves particulières lié au succès de la politique de qualité conduite sur la commune depuis de nombreuses années. De plus, la commune avait engagé la révision de son POS en PLU. Ce cas nous permettait donc de mettre à l'épreuve le cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole d'un PLU et certains principes d'action portés par les experts du projet de recherche-action, dont, notamment, ceux de l'insertion spatiale et paysagère du bâti agricole. Nous avons donc pris en charge dès juillet 2014¹², l'élaboration, avec les élus, du volet agricole du PLU. Cet accompagnement est actuellement encore en cours. Pour ce faire nous avons réalisé un diagnostic agricole et paysager et élaboré des préconisations sur la gestion des espaces et du bâti agricole que nous avons discutées avec les élus locaux. Ces propositions ont ensuite été présentées aux agriculteurs le 9 avril 2015 (voir diaporama de présentation de l'étude réalisée à Montpeyroux en annexe 6).

Ce travail a été l'occasion de tester non seulement la démarche générale qui croise analyses statistiques, approche cartographique (SIG), et démarche participative, mais d'évaluer certains outils statistiques ou cartographiques mobilisés pour réaliser le diagnostic local. Cela a également permis de combiner les démarches et outils élaborés par chaque atelier, de mettre en évidence l'intérêt de leur articulation et d'ajuster nos préconisations initiales.

4.3.1. L'EVALUATION DES DIVERS OUTILS STATISTIQUES ET CARTOGRAPHIQUES MOBILISES POUR REALISER LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Pour bien gérer le bâti et les espaces agricoles, il est bien nécessaire de connaître l'existant et son évolution. Le Cahier des charges préconise donc une analyse :

- De la population agricole : effectifs agricoles, types de production, statut des exploitations, etc. et de son évolution.
- des espaces agricoles en termes paysagers, de valeur agronomique et d'usage des sols, à quoi s'ajoute un recensement des réglementations en place de type prévention des risques (PPRIF), protection de la biodiversité (zones Natura 2000, etc.), des ressources en eau (périmètres de protection des captages), et des aires de valorisation agricole (appellations AOC, vins de pays...).
- Du bâti agricole existant, de son évolution et de l'identification des besoins

¹² Ce suivi a nécessité une vingtaine de séances de travail du groupe de travail et/ou avec les élus (voir relevé justificatif des prestations de l'INRA)

Pour réaliser cet état des lieux nous avons inventorié les outils statistiques et cartographiques disponibles. L'étude sur Montpeyroux fut l'occasion de les tester.

▪ **Evaluer la population agricole d'une commune et son évolution : quelles données mobiliser ?**

Pour caractériser la population agricole et son évolution, plusieurs bases de données sont disponibles : le RGA, les données de l'INSEE. Afin d'affiner l'analyse nous avons également mobilisé des données de la MSA mises à disposition par l'observatoire du développement rural de l'INRA dans le cadre d'une convention INRA-MSA.

Nous avons croisé ces informations sur la commune de Montpeyroux.

- **INSEE : 118 établissements** (dont 8 avec salariés) et 112 entreprises (sièges sociaux actifs) **en 2012** dans le secteur Agriculture, Sylviculture, Pêche
- **RGA : 86 exploitations** + 14 salariés : 100 actifs en 2010
- **MSA : 67 cotisants MSA** en 2013

On constate à la lecture de ces premiers chiffres qu'il n'est pas possible de comparer ces sources car les unités agricoles mesurées varient d'une source à l'autre, certaines recensent des exploitants, d'autres des exploitations, d'autres des établissements. De plus, les périodes et fréquences de mesure diffèrent beaucoup. Et même sur une période de mesure très proche variant de 2010 à 2013, les données obtenues varient très sensiblement avec des valeurs qui vont du simple au double.

Nous avons donc croisé 4 sources de données.

- **INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques**
- **Agreste (RGA): Services statistiques et prospective du MAAF**
- **MSA-ODR : Mutualité Sociale agricole - Observatoire du Développement Rural (convention MSA -INRA)**
- **Commune / coopérative**

On constate des différences en termes de :

- **Caractérisation/définition des exploitations et/ou des exploitants agricoles**
 - **INSEE** : « *Etablissements* : L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. »
« *Entreprises* : L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services »
 - **RGA** – « *exploitation professionnelles* (> à 8 UDE et ≥ à 0,75 unité de travail annuel (UTA), *non professionnelles* (≥ 1ha vigne/céréales..., 6 brebis/chèvres, 2 bovins...) »
 - **MSA** – « *Cotisants solidarité* (1/5 SMI¹³ et ½ SMI) et *Hors CS* (> ½ SMI) »

La taille minimale de l'exploitation viticole, selon la MSA, est de 1/5 SMI viticole, soit 1.6ha. La taille minimale de l'exploitation viticole « non professionnelle », selon l'INSEE est de 1ha.

- **Fréquences et périodes**
 - **RGA** – fréquence décennale, période : 2000 et 2010
 - **MSA** : fréquence annuelle, période : de 2002 à 2013
 - **Coopérative / Commune** : données de 2015

¹³ La taille minimale de l'exploitation pour la MSA est de 1/5 SMI viticole, soit 1.6ha. La taille minimale de l'exploitation viticole « non professionnelle », selon l'INSEE est de 1ha.

Pour tenter de pallier ce problème, nous avons croisé ces données avec des données fournies par la coopérative et la mairie (voir schéma n°3 ci-après).

Evaluation de la population viticole

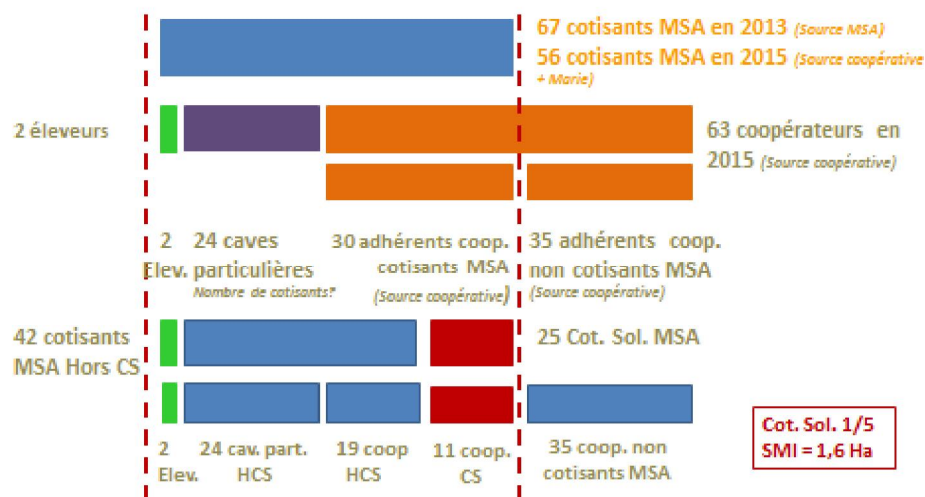
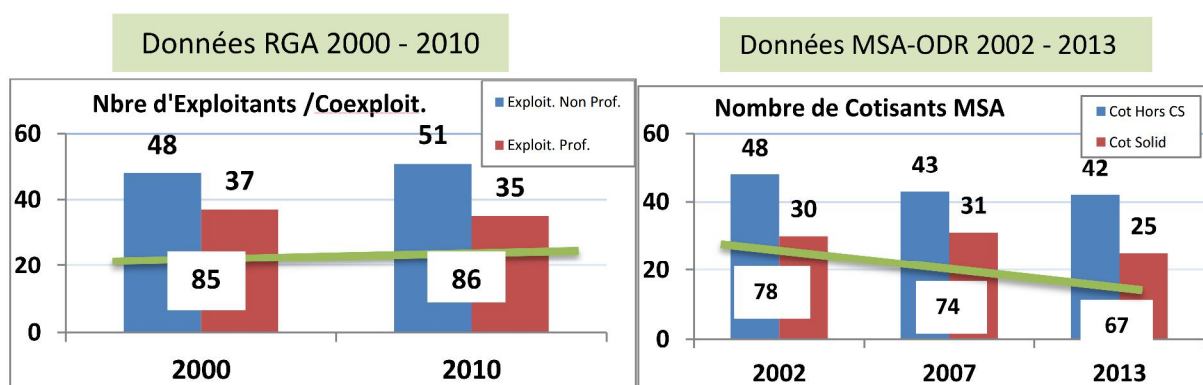


Schéma n°3 : Evaluation quantitative des exploitations agricoles de Montpeyroux en 2015

Ce n'est qu'en croisant ces différentes sources de données que l'on peut « estimer » la population agricole. Pour examiner l'évolution de la population nous nous sommes appuyés sur les données de la MSA qui étaient les plus comparables aux sources locales, les plus récentes et qui permettaient d'avoir une fréquence annuelle de points d'observation (voir graphiques n°2 et 3 ci-dessous). De plus, à ces données sur les effectifs étaient associées d'autres données dont celles sur les surfaces cultivées.

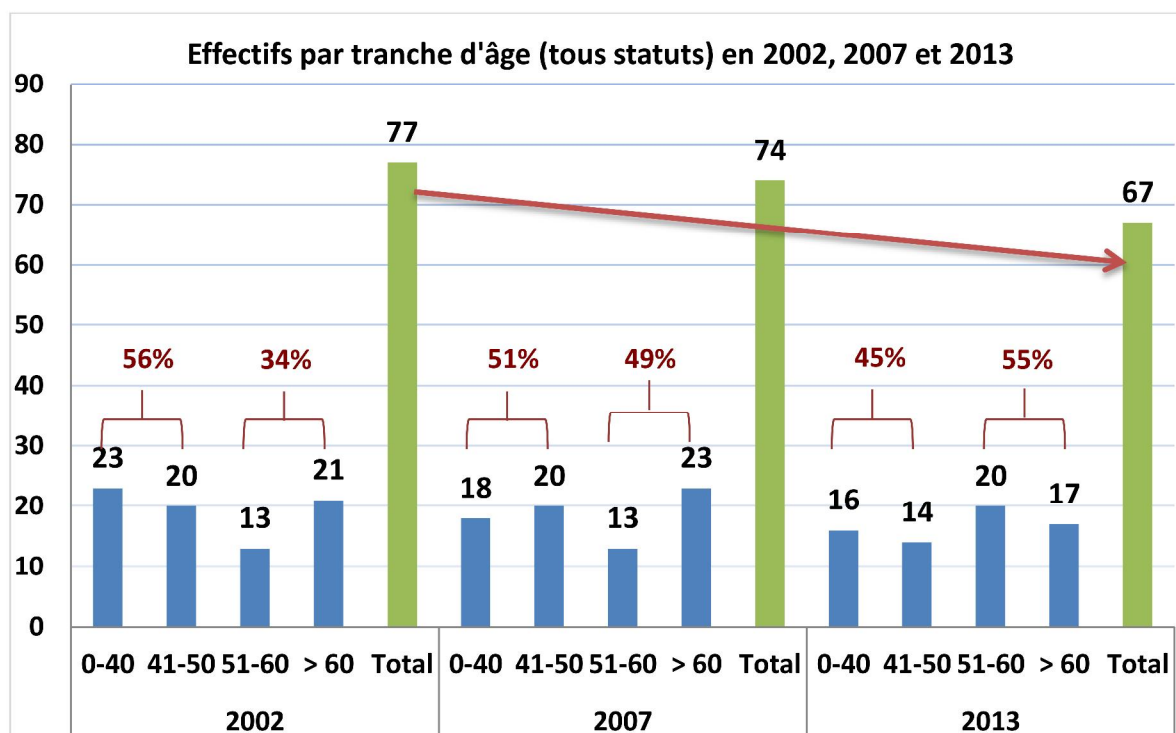


Graphique N°2 : Evolution nombre d'exploitants et de co-exploitants entre 2000 et 2010 (Source RGA 2010)

Graphique N°3 : Evolution nombre de cotisants MSA entre 2002 et 2013 (Source MSA-ODR)

Pour analyser l'évolution de la population agricole de la commune, là encore les données RGA habituellement mobilisées ne suffisent pas. Les données le plus récentes datent de 2010, soit 5 ans en arrière, alors que les données MSA permettent de voir l'évolution de la population agricole jusqu'en 2013 soit deux ans avant le diagnostic.

Cela permet de mesurer l'évolution récente de la population agricole communale et de la pyramide des âges jusqu'en 2013 (voir graphique n°4 ci-dessous)



Graphique n°4 : Répartition des effectifs d'exploitants par tranche d'âge en 2002, 2007 et 2013.

En conclusion, on constate que pour faire une estimation récente de la population agricole communale les données RGA mobilisées généralement par les bureaux d'étude ne sont pas les plus appropriées. C'est en combinant les données MSA avec des données locales (coopératives, syndicats de cru, Mairie...) qu'il est possible d'avoir une estimation plus fine et proche de la réalité communale.

- **Evaluer les surfaces agricoles exploitées dans la commune et celles exploitées par les exploitations agricoles de la commune**

Les documents d'urbanisme communaux doivent délimiter les zones agricole, dites « zones A », et indiquer comment seront gérées les constructions agricoles. Or, pour pouvoir faire cela il faut en préalable connaître les surfaces agricoles cultivées dans la commune mais également celles cultivées par les exploitations agricoles domiciliées dans la commune car les besoins en bâti agricole de ces dernières sont liés aux surfaces agricoles qu'elles exploitent, que ces terres soient situées dans la commune ou en dehors de celle-ci. Là encore, les données RGA ne suffisent pas et il s'avère nécessaire de croiser les données de bases de données nationales avec des données

locales. C'est ce que nous avons fait pour la commune de Montpeyroux (voir schéma n°4, ci-après).

Evaluation de SAU viticole

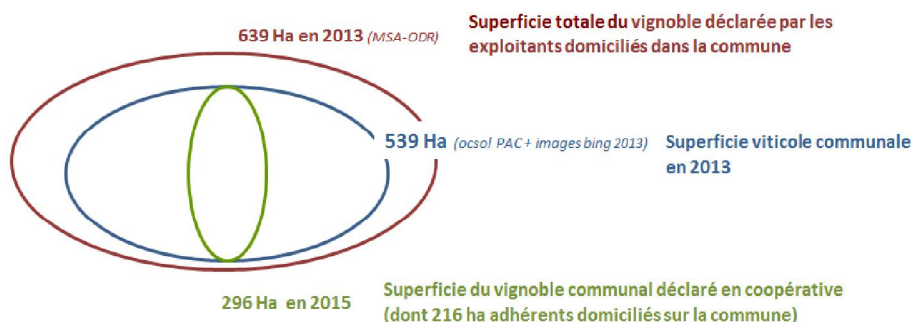


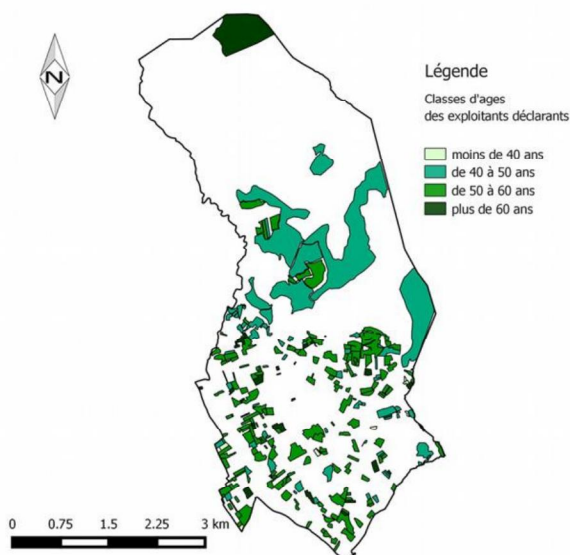
Schéma n°4 : Evaluation de la SAU viticole communale et des SAU viticoles exploitées en cave coopérative et par les domaines viticoles

Pour évaluer la surface viticole exploitée par les coopérateurs et les caves particulières de Montpeyroux, nous avons croisé :

- des données MSA qui permettent de connaître les surfaces cultivées par les exploitations domiciliées dans la commune ;
- des surfaces agricoles calculées à partir de photo-interprétation qui permettent de connaître la surface du vignoble communal ;
- et des données de la coopérative qui permettent de différencier les surfaces exploitées par les coopérateurs des surfaces exploitées par les caves particulières, ces dernières n'ayant pas les mêmes besoins en termes de bâti agricole.

Nous avons également tenté d'exploiter des données tirées des déclarations PAC qui sont très riches, notamment parce qu'elles permettent de spatialiser les exploitations, et des données relatives à ces exploitations telles que l'âge des exploitants (voir carte n°1, ci-contre). Mais ces données n'étant pas exhaustives, puisque liées aux déclarations PAC des exploitations, elles ne permettent pas de renseigner l'ensemble du territoire communal.

Carte n°1 : Spatialisation des parcelles cultivées par tranches d'âge des exploitants déclarants en 2013



Là encore, cette analyse montre l'intérêt de croiser différentes sources d'informations : statistiques, cartographiques et données locales. La mise à jour de ces données par les services des intercommunalités ou du service aménagement du territoire du SYDEL est donc fondamentale pour l'élaboration des documents d'urbanisme et plus largement pour la définition des politiques d'aménagement et des politiques agricoles locales.

- **La gestion du bâti agricole**

La gestion du bâti agricole est fortement liée au contexte communal et notamment à la dynamique agricole locale et du marché foncier agricole, aux caractéristiques du bâti agricole existant, à l'intensité du mitage des espaces agricoles, à la pression démographique, etc. Il est donc fondamental d'avoir une vision claire de ces dynamiques pour pouvoir opter pour une politique pertinente au regard du projet de développement de la commune.

- **Evaluer les besoins en bâti agricole**

Sur la commune de Montpeyroux l'analyse du contexte, marqué par un fort développement des caves particulières pouvant prétendre à la construction de bâtiments agricoles et de logement en zone agricole, a conduit les élus à opter pour une « protection maximale » des espaces agricoles et pour le regroupement des constructions agricoles. Parmi les éléments de contexte, l'évaluation des besoins en bâtiments agricoles est fondamentale, que le projet soit de regrouper les constructions ou non.

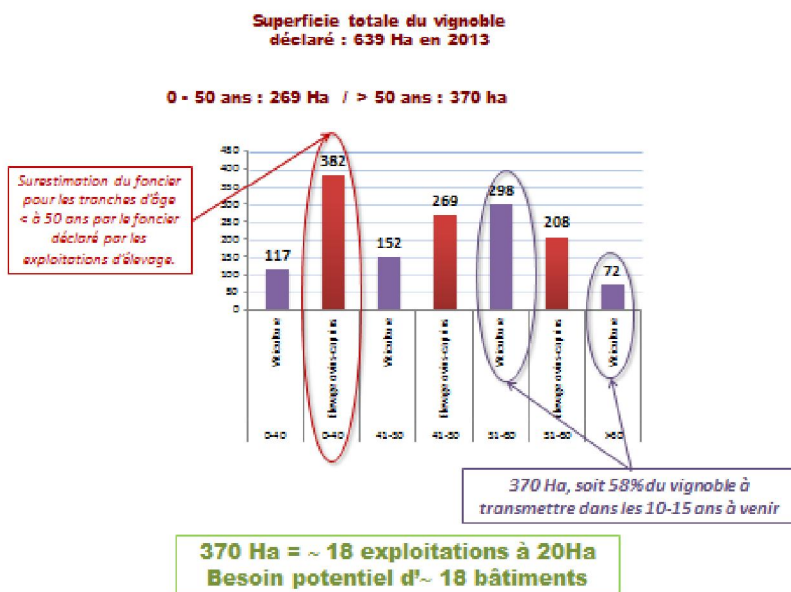
Pour évaluer les besoins en bâti agricole, il faut analyser le renouvellement des exploitations et la transmission du bâti agricole et celle du foncier non construit. En effet, outre la transmission du bâti agricole, la transmission du foncier non bâti a des conséquences sur les besoins en termes de bâti agricole dans la mesure où la reprise des terres pour des productions différentes ou pour des modes de transformation/commercialisation des produits agricoles peuvent générer des besoins en bâti agricole différents et des contraintes en termes de localisation des bâtiments (installations classées ICPE, production de nuisances...).

Pour évaluer les besoins en bâti agricole à Montpeyroux nous avons combiné l'analyse de données statistiques, de données d'enquêtes. Les données statistiques sur les surfaces agricoles exploitées par tranches d'âge, nous ont permis d'évaluer la surface agricole à transmettre dans les 15 ans à venir. Avec les enquêtes auprès des agriculteurs nous avons pu recueillir les stratégies de transmission de certains exploitants.

Première estimation des besoins en bâti à partir de l'analyse du renouvellement des exploitations et de la transmission du foncier agricole

En examinant les surfaces agricoles détenues par les différentes tranches d'âge d'agriculteurs sur une période récente (2002-2013), on a pu réaliser une première estimation du nombre d'exploitations et du nombre potentiel de bâtiments agricoles qui pourraient être construits dans les 15 ans qui suivent - période de validité d'un PLU (voir graphique n°5 ci-après).

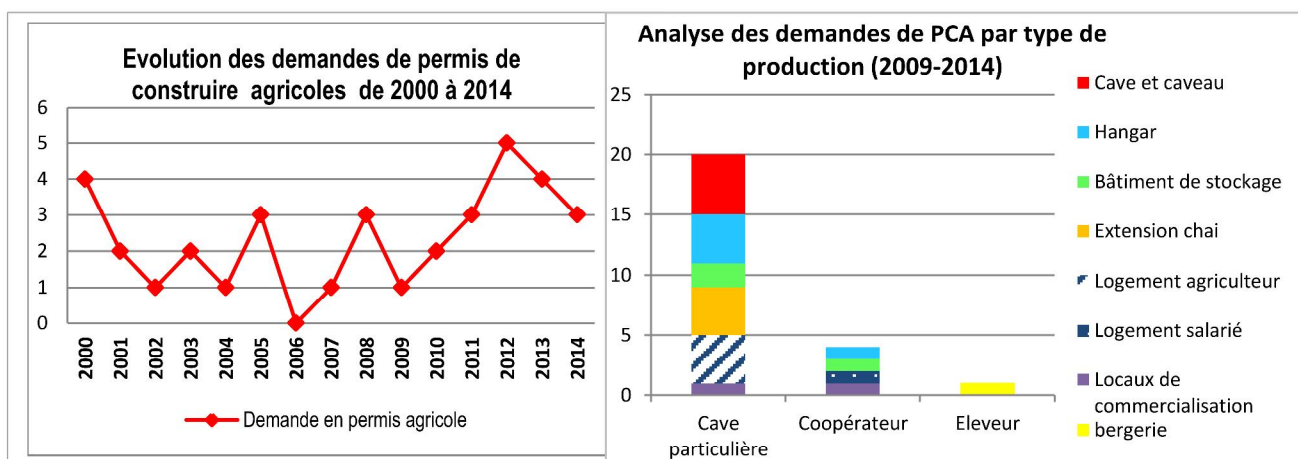
L'analyse des surfaces agricoles détenues par tranche d'âge révèle que 58% du vignoble, soit environ 370 ha, est détenu par les viticulteurs de plus de 50 ans et devrait donc être progressivement transmis dans les 15 ans qui viennent. Si on s'appuie sur la taille estimée des exploitations viticoles viables en coopérative, soit 20 Ha, on peut estimer que 18 exploitations pourraient s'installer d'ici 15 ans. Or, les élus soulignent le développement croissant des caves particulières et l'on sait que certaines d'entre elles parviennent à être viables avec des surfaces viticoles bien inférieures.



Graphique n°5 : Première évaluation des besoins en bâtiments agricoles à partir de l'estimation du foncier à transmettre dans les 15 ans à venir.

Analyse des demandes de permis de construire

Cette estimation très grossière n'étant pas suffisante nous l'avons complétée par une analyse des demandes de permis de construire sur une période similaire qui permet d'analyser la « pression » de la demande locale et de voir si elle est effectivement portée par des coopérateurs ou des caves particulières (voir annexe n°7). L'examen du nombre de demandes sur les 15 dernières montre une augmentation des demandes et l'analyse de ces demandes de permis montre qu'elles sont essentiellement portées par des caves particulières (voir graphiques n°6 et 7 ci-dessous). Ceci conduit à envisager que la taille des exploitations peut éventuellement diminuer et le besoin en bâtiments agricole augmenter.



Graphique n°6 : Evolution des demandes de permis de construire agricoles sur la commune de Montpeyroux de 2000 à 2014

Graphique n°7 : Analyse des demandes de permis de construire agricoles par types de production entre 2009 et 2014

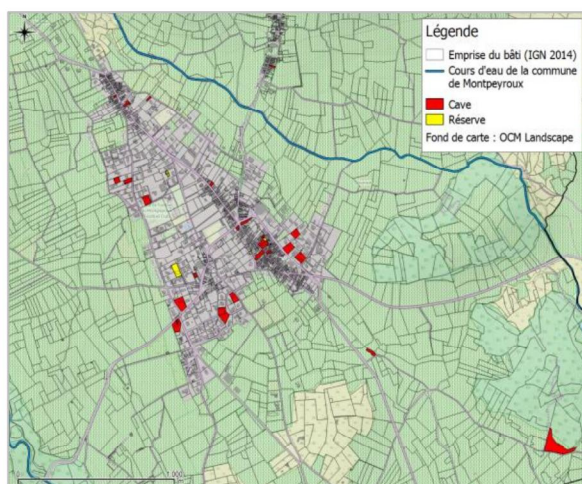
Enquête auprès des agriculteurs sur la transmission du bâti existant et les besoins en bâti agricole

Pour affiner encore l'analyse de la transmission des exploitations et du bâti agricole et des besoins en bâtiments agricoles, nous avons consulté les agriculteurs de la commune par questionnaire (voir annexe 8). Le taux de participation fut de 38% ce qui montre que ce type d'outils vient en complément mais ne peut se substituer totalement aux analyses statistiques. Sur 12 viticulteurs envisageant de cesser leur activité dans les 10-15 ans à venir, seul 2 viticulteurs possédaient un repreneur, ce qui confirme l'incertitude sur la transmission des exploitations en place. Sur 7 viticulteurs envisageant de cesser leur activité dans les 10 ans qui viennent, seuls 2 exploitants sont prêts à céder leur logement, par contre la majorité envisage de transmettre les bâtiments techniques. Pour autant, 7 demandes de bâtiments agricoles ont été formulées : 5 coopérateurs et 2 caves particulières, ce qui peut conduire à la construction d'une dizaine de bâtiments (de stockage, de vinification ou de commercialisation) et d'une superficie pouvant varier de 1000 à 2000 m² de surface au plancher. La transmission des bâtiments techniques existants ne semble donc pas couvrir l'ensemble des besoins en bâti.

○ Valoriser le bâti agricole existant

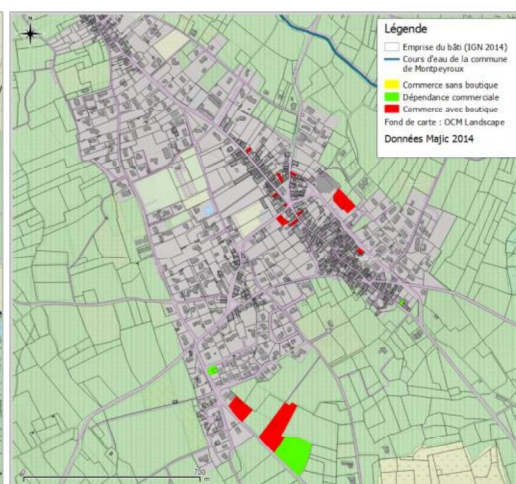
La gestion du bâti agricole ne peut se limiter à raisonner la construction de nouveaux bâtiments pour les exploitations. Il est vrai que dans notre région la majorité du bâti agricole traditionnel est localisé dans les bourgs. Ce bâti est souvent peu fonctionnel et ne permet pas toujours sa mise en conformité avec les normes sanitaires et environnementales. De plus, leur localisation à proximité de bâtiments à usage résidentiel peut générer des problèmes de voisinage. C'est pourquoi les agriculteurs tendent à construire de nouveaux bâtiments à l'extérieur des villages dans la zone agricole. Pourtant, ce bâti agricole fait partie intégrante du patrimoine local et pourrait être valorisé pour l'agritourisme en locaux de commercialisation, en gîtes ruraux, en logements pour les agriculteurs. C'est pourquoi il nous semble important dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, de s'attacher à inventorier ce bâti et d'engager une réflexion avec les agriculteurs sur sa valorisation pour l'agriculture. C'est ce que nous avons fait sur la commune de Montpeyroux (voir, en annexe 9).

Le repérage et la caractérisation peut se faire en combinant plusieurs méthodes. Il est possible d'inventorier ce bâti en croisant plusieurs types de données : les données cadastrale, l'IGN et la base de données MAJIC (voir annexe 5 : cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole d'un PLU (voir cartes n°2 et 3 ci-dessous).



Carte n°2 : Localisation des caves et des réserves dans le centre du village

(Source : données MAJIC, 2014)



Carte n°3 : Localisation des commerces et des dépendances dans le centre du village

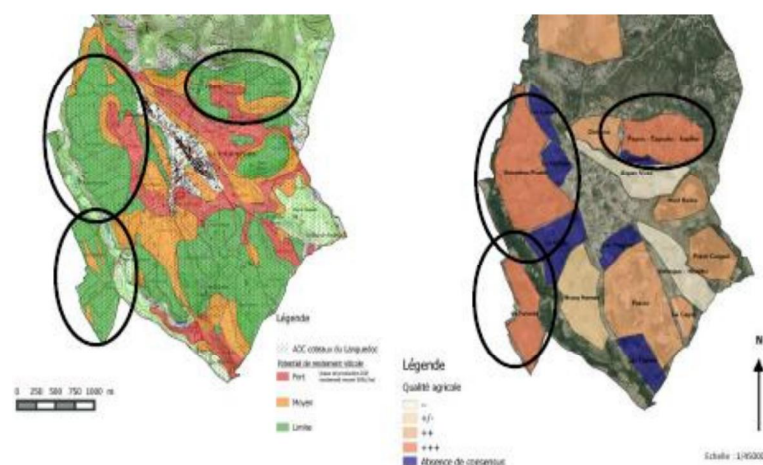
(Source : données MAJIC, 2014)

Cet inventaire donne des premiers éléments et permet un inventaire exhaustif des bâtiments, toutefois, il doit être complété par un repérage d'expert local (agriculteur, élu) qui permet de réaliser un atlas local illustré de photographies des bâtiments et de collecter des informations complémentaires sur ces bâtiments (voir atlas du bâti agricole de Montpeyroux, en annexe ?).

La gestion du bâti agricole se raisonne en fonction du contexte local : de la pression d'urbanisation, de l'état des espaces agricoles (mitage, déprise), des dynamiques agricoles : transmission des exploitations et du foncier bâti et non bâti, de la demande en constructions agricoles sur la commune, etc. Pour analyser ces dynamiques les données statistiques et cartographiques doivent être complétées de données locales telles l'analyse des permis de construire et la réalisation d'enquêtes auprès des exploitants agricoles. L'évaluation des besoins en bâti agricole doit être associée à l'inventaire du bâti agricole existant afin de ne pas réduire la gestion du bâti agricole à la construction mais de valoriser le bâti agricole et plus largement le patrimoine agraire dans le cadre de du développement de l'agritourisme, notamment.

• L'évaluation des potentialités agronomiques des terres agricoles

Dans le cadre d'une démarche de développement territorial durable, l'emprise spatiale du développement urbain doit pouvoir se faire en limitant la consommation de terres à fort enjeu agricole. Depuis quelques années des outils cartographiques ont été développés pour prendre en compte les potentialités agronomiques des sols dans la réflexion sur l'aménagement urbain. Nous avons souhaité confronter ces cartographies scientifiques (ici celles réalisées par l'association Climatique de l'Hérault) aux évaluations des agriculteurs (voir rapport en annexe ?). En effet, les agriculteurs, dont certains pratiquent une activité agricole sur le territoire depuis plusieurs générations, détiennent un savoir sur leur territoire qui doit être valorisé. C'est ce que nous avons engagé sur la commune de Montpeyroux (voir cartes n°4 et 5, ci-dessous).



Carte n°4 : Potentialités agronomiques (ACH)

Carte n°5 : Potentialités agronomiques (Agriculteurs)

A gauche une carte synthétisant les potentialités agronomiques (référentiel ACH, carte n°4), à droite la carte à dires d'agriculteurs (Carte n°5).

L'analyse montre que l'évaluation des potentialités agronomiques est similaire mais que les zones à forte potentialité au sens de meilleur rendement sont identifiées comme les moins intéressantes par les agriculteurs de Montpeyroux qui, valorisant en AOC, tendent à réduire

La confrontation des évaluations à dires d'acteurs et des évaluations scientifiques (essentiellement pédologiques) a montré que, loin de remettre en question ces outils précieux que sont les cartographies de potentialités agronomiques, leur utilisation nécessite toutefois d'être contextualisée comme le montre notre étude.

4.3.2. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS

▪ Pour la gestion du bâti agricole

Les paysages contribuent de manière significative à l'attractivité et à l'identité des territoires, à la qualité du cadre de vie. Les élus locaux se montrent généralement particulièrement sensibles à ces enjeux. L'agriculture façonne les paysages et les élus, conscients de cela tendent à protéger les espaces agricoles. Toutefois, ils perçoivent souvent les bâtiments agricoles comme des éléments qui altèrent les paysages. Il est vrai que, contraints par des moyens financiers souvent limités, certains agriculteurs portent peu d'attention à l'esthétique de leurs bâtiments, leur fonctionnalité restant pour eux prioritaire.

Ainsi, il est nécessaire à la fois de valoriser le patrimoine agricole traditionnel et il est essentiel d'améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles. En fonction des contextes locaux, et notamment du bâti agricole existant, de l'importance des demandes de constructions, des servitudes environnementales, des potentialités agronomiques, des enjeux paysagers, des choix en termes de localisation et/ou de regroupement devront être faits. Sur la commune de Montpeyroux, face au risque de prolifération des constructions agricoles lié au développement des caves particulières, le choix a été fait de regrouper les constructions nouvelles de locaux techniques ou de commercialisation dans une zone d'activité dédiée et de valoriser le bâti agricole traditionnel en locaux de vente ou en gîtes ruraux pour le développement de l'agritourisme. De plus, un 1er secteur agricole visant à regrouper les constructions agricoles avait été délimité mais face à la spéculation foncière dont il a fait l'objet et à la qualité médiocre de certaines constructions agricoles, ce dernières desservant clairement le projet de développement de l'agritourisme, la municipalité s'est orientée vers un autre type de regroupement permettant de maîtriser à la fois le foncier et la qualité architecturale des bâtiments.

Cette réflexion s'est appuyée sur un inventaire du bâti agricole existant et une analyse paysagère réalisée par le CAUE (voir document de synthèse en annexe 6).

Cette analyse a notamment permis de déterminer la localisation du regroupement de manière à n'altérer ni les paysages, ni l'identité de la commune liée notamment à sa forme urbaine (Schémas 5 et 6 ci-après).

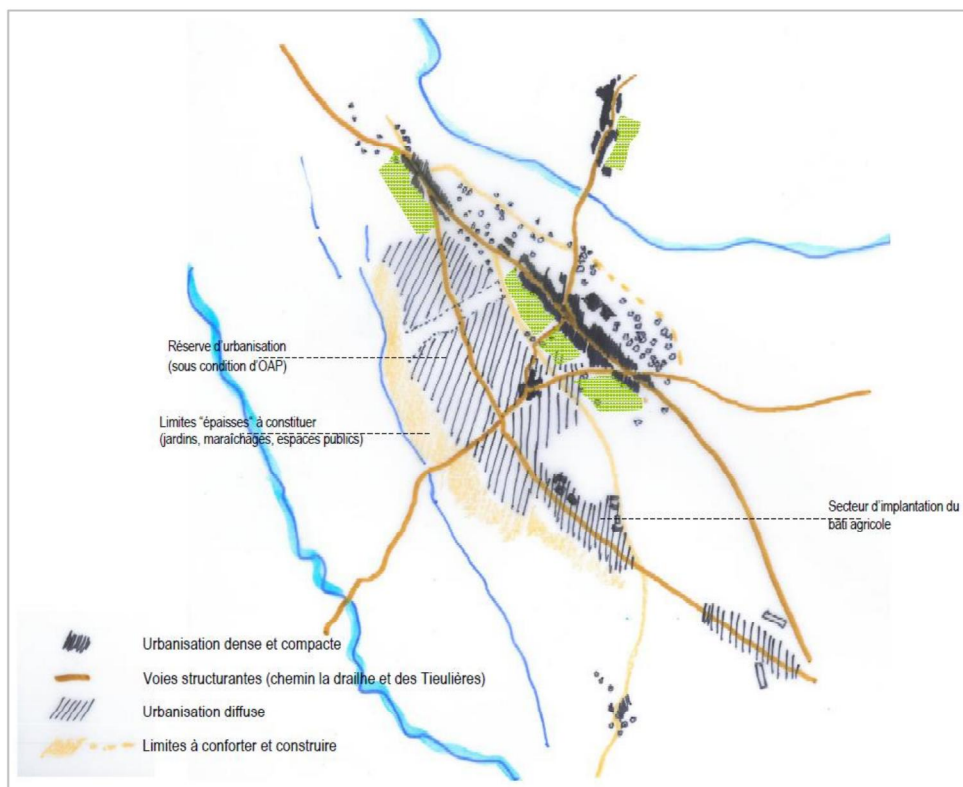


Schéma n°5 : Intégration du regroupement des constructions agricoles dans la structure urbaine



Schéma n°6 : Représentation du projet de regroupement agricole

▪ Pour la gestion des espaces agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs protégés où la construction est interdite sauf pour des équipements d'intérêt général ou pour l'exploitation agricole. Toutefois, la construction de bâtiments agricoles est soumise au principe de « nécessité ». Dans le département de l'Hérault seule la construction de bâtiments techniques est autorisée sous réserve de critères de viabilité

des exploitations¹⁴. La construction de logements est accordée aux caves particulières vinifiant plus de 250 hl de vin par an, aux exploitants contraints par la surveillance d'ateliers d'élevage.

Toutefois, ces règles peuvent être modifiées dans certains secteurs de la zone agricole répondant à des enjeux spécifiques, notamment des enjeux paysagers. Ces secteurs peuvent alors être strictement inconstructibles. L'analyse paysagère devra être réalisée en amont pour délimiter ces secteurs protégés afin qu'ils ne desservent pas l'agriculture mais qu'ils puissent au contraire servir le projet agricole notamment via le développement de l'agritourisme.

Le croisement de l'analyse paysagère et de celle des potentialités agronomiques permettra également de mieux raisonner l'emprise du développement urbain.

La prise en compte des enjeux paysagers est fondamentale pour la gestion du bâti et des espaces agricoles. Elle permet de mieux intégrer voire de réhabiliter le bâti agricole contemporain souvent mal perçu par les élus locaux. Ce travail de prise en compte des enjeux architecturaux et paysagers doit donner lieu à un conseil spécifique à direction des élus et des agriculteurs. Une réflexion doit être menée pour en définir les modalités.

4.3.3. LE CHOIX DES OUTILS JURIDIQUES

La politique qui a paru la plus adéquate dans le contexte de la commune de Montpeyroux, est de protéger le plus possible les espaces agricoles de nouvelles constructions, de regrouper les constructions nouvelles, notamment les locaux volumineux et susceptibles de produire des nuisances et de valoriser le bâti agricole situé dans le centre du village pour les activités agritouristiques (commercialisation, gîtes) et le logement des agriculteurs.

- **Outils juridiques pour le regroupement agricole**

Un projet de regroupement avait déjà été engagé plusieurs années auparavant. La Municipalité avait pour cela délimité un périmètre constructible dans la zone NC. Comme dans la majorité des communes ayant mis en place ce type de dispositif. La commune a vu rapidement se développer des stratégies de spéculation foncière. Le prix du foncier agricole dans ce secteur a été multiplié par 10 et aucun agriculteur ne construit dans ce secteur aujourd'hui. Afin d'éviter ce processus, le groupe de travail propose à la commune de créer une Zone d'aménagement différée (ZAD) qui permet de maîtriser le prix du foncier, d'acquérir ce foncier, de l'aménager en parcelles constructibles qui seront revendues aux agriculteurs.

La création d'un lotissement intégré dans une opération d'aménagement et de programmation (OAP) permet également de maîtriser le type de constructions et leur qualité architecturale. Le règlement du lotissement permet spécifier le type de construction autorisées dans le regroupement et d'intégrer des règles concernant de la qualité architecturale des bâtiments. Le cahier des charges du lotissement d'intégrer des critères concernant la pérennité de la destination agricole. La destination agricole des constructions pourra également être maîtrisée

¹⁴ Voir parcours à la construction agricole :

http://www.herault.chambagri.fr/fileadmin/Pub/CA34/Internet_CA34/Documents_Internet_CA34/PT-AU/PT-AU-Construction/00_PARCOURS_A_LA_CONSTRUCTION_AGRICOLE.pdf

via la mobilisation des solutions juridiques développées par le GTUA de l'Hérault (voir bibliographie). Ces différents éléments pourront être négociés avec les agriculteurs.

Par ailleurs, le groupe de travail propose également à la coopérative de construire un ou deux « bâtiments relais » pour aider l'installation de jeunes viticulteurs. Si la coopérative s'engage dans ce type de projet, la coopérative n'étant pas une exploitation agricole, le périmètre du regroupement devra alors passer en zone AU.

- **Outils juridiques pour la maîtrise des espaces agricoles**

La maîtrise des espaces agricoles s'appuie sur la réglementation de la zone agricole. Toutefois, cette dernière autorise la construction dans cette zone. Si la municipalité laisse appliquer le règlement « basique » de la zone agricole, les caves particulières et les coopérateurs pourront y construire des hangars agricoles et certaines caves particulières des logements. Or, dans ce contexte, ceci conduirait rapidement à un mitage important de ces espaces qui est en contradiction avec la politique œnotouristique de la commune et la durabilité du vignoble communal qui est une ressource limitée. En s'appuyant sur ces enjeux de préservation des paysagers et des potentialités agronomiques la commune pourra délimiter des zones agricoles au sein desquelles toute construction sera interdite. Le groupe de travail poursuit sa réflexion avec la commune pour délimiter des espaces agricoles qui permettraient aux productions agricoles qui ne pourraient pas entrer dans le regroupement telles les élevages, notamment d'avoir d'autres zones à leur disposition pour se développer.

Par ailleurs, l'inventaire du bâti agricole a permis de repérer un certain nombre de mazets localisés dans l'espace agricole. Certains pourraient éventuellement être agrandis et transformés pour des exploitations. Toutefois, le groupe de travail et la commune préfèrent interdire leur extension afin de limiter les constructions résidentielles ou les aménagements dans ces espaces et pour des questions d'équité de traitement des exploitants.

Toutefois, le groupe de travail préconise de valoriser ces bâtiments pour l'agritourisme en les utilisant pour des dégustations ou piques-niques organisés par les exploitants. Le code de l'urbanisme permet de les identifier dans le PLU afin d'interdire leur destruction (bâtiments « étoilés ») et un zonage spécifique zone Ap (à enjeux paysager) permet d'interdire toute extension de ces bâtiments.

La réglementation de la zone agricole telle qu'elle est établie à ce jour ne permet pas de répondre à toutes les situations. Même si la construction y est très limitée, elle apparaît dans certains cas trop permissive au regard de la situation. Toutefois il existe des outils tels les zones A « indicées » permettent de pallier ce problème. Mais ce type d'outils ne doit pas être mobilisé sans diagnostic préalable et ce type de mesure doit être raisonné en fonction du projet agricole et de développement communal. De même, on constate que le regroupement des constructions agricoles ne peut se réduire à la délimitation d'un secteur constructible dans la zone agricole. La commune doit avoir la maîtrise foncière et la maîtrise architecturale du projet afin qu'il puisse être pérennisé et bien intégré sur le plan paysager. La ZAD et le lotissement apportent une relative maîtrise de ces aspects. La délimitation de zones agricoles auxquelles est associé un règlement spécifique permet de maîtriser en partie la construction dans ces espaces. La protection du bâti agricole patrimonial est possible en combinant des outils visant à limiter son extension et interdire sa destruction. Toutefois, si on interdit tout usage de ces bâtiments, on peut s'interroger sur leur devenir. Une politique d'aide à la conservation doit être mise en place en parallèle de la politique de protection de ce patrimoine.

4.3.4. ENSEIGNEMENTS TIRES DE L'EXPERIMENTATION

La mise à l'épreuve du cahier des charges du volet agricole et des principes d'action portés par les deux groupes de travail sur le cas de Montpeyroux a permis d'améliorer considérablement le cahier des charges et la démarche générale. Cette expérimentation nous a permis de tester les outils statistiques et cartographiques que nous avons recommandés dans la 1^{ère} version du cahier des charges. Nous avons pu mesurer à la fois l'intérêt et les limites de certains de ces outils et chercher des moyens de pallier ces limites.

On constate donc que pour cerner les caractéristiques de la population et des terres agricoles et leur évolution les outils couramment mobilisés comme le RGA sont insuffisants du fait de la faible fréquence des enquêtes et des limites liées à l'application du secret statistique qui peut être particulièrement contraignant sur des communes de petite taille mais pourra certainement l'être moins dans le cadre de PLU intercommunaux.

Pour pallier ces limites nous faisons plusieurs recommandations :

- Mobiliser des données de la MSA...

Il semble préférable de mobiliser des données de la MSA qui ont une fréquence annuelle et qui sont tirées des BDD administratives relativement plus fiables que des données d'enquête. Toutefois, cela nécessite la signature de conventions avec la MSA ...

- ...Les combiner avec des données locales issues des organisations professionnelles locales (coopératives, SICA, syndicats de cru, ...), de la municipalité, des intercommunalités (données MAJIC, ...).

La réalisation du diagnostic sur Montpeyroux a montré tout l'intérêt de combiner des données statistiques d'organismes nationaux avec des données détenues par des organisations locales, telles la coopérative, ou la municipalité elle-même.

Par ailleurs, l'étude réalisée sur Montpeyroux a montré l'intérêt majeur de travailler de concert avec les acteurs locaux et notamment les agriculteurs. Le projet d'aménagement de la commune ne peut aboutir s'il n'est pas approuvé voire approprié par les agriculteurs.

La consultation des acteurs agriculteurs via des questionnaires, des ateliers, etc. permet de vérifier les analyses prospectives sur l'évolution des dynamiques agricoles locales, ces derniers pouvant également être consultés à titre d'experts pour la réalisation du diagnostic local. De plus, l'étude réalisée sur la cartographie des potentialités a montré que, sans remettre en question ces outils très utiles pour la connaissance du territoire, l'utilisation des connaissances génériques qu'ils produisent doit toujours être contextualisée et le rôle des agriculteurs est très fondamental dans ce processus.

Elle permet par ailleurs, de prendre en compte leurs projets, leurs attentes et en les associant à la construction du projet local très en amont de s'assurer de sa mise en œuvre effective. Le projet communal a toute chance d'aboutir s'il est négocié avec les agriculteurs.

La réalisation de l'étude sur Montpeyroux a montré la nécessité d'une démarche pluridisciplinaire qui permet de combiner analyse socio-économique des dynamiques agricoles et analyse paysagère. Ces deux approches se complétant et ne pouvant se suffire à elles seules.

Ce travail de mise à l'épreuve nous a permis au final d'améliorer le cahier des charges initial qui sera révisé afin d'y intégrer ces nouveaux éléments.

5. BILAN ET PERSPECTIVES POUR LA POURSUITE DU PROJET

Depuis l'initiation du projet de recherche-action, nous avons pu réaliser un diagnostic local sur les dynamiques agricoles et la gestion publique du bâti et des espaces agricoles qui a été validé en comité de pilotage mais qui mérite d'être plus largement partagé avec les élus locaux, les échéances électorales en 2014 ayant largement perturbé la programmation initiale de notre projet. Une présentation du projet est prévue au conseil des maires en mai 2015. Elle constituera une occasion de faire partager les enjeux locaux de gestion du bâti et des espaces agricoles, l'organisation du projet, ses premiers résultats et sa portée potentielle pour le territoire.

La démarche de recherche-action, du fait de son caractère innovant et incertain est un processus qui nécessite du temps car il faut enrôler les acteurs autour du projet, organiser leur coordination, gérer les divergences de points de vue ou les conflits sous-jacents, les accompagner pour produire ensemble, etc. C'est un processus long qui nécessite des apprentissages. Or, même si tous les aspects du projet n'ont pu être réalisés comme prévu initialement tels que le partenariat avec la Bulgarie, qui n'a pu aboutir faute de financement bulgare, ou ont pris du retard à cause du calendrier électoral, on peut se réjouir du fait qu'un large partenariat local permettant de mettre autour de la table tous acteurs concernés par ces questions a pu être construit et la collaboration au sein des ateliers ou à travers les expérimentations est très constructive. On peut d'ailleurs souligner le fort investissement de nos partenaires dans ce projet. Nous sommes donc parvenus, à ce jour, à mettre en place une organisation générale et une gouvernance du partenariat opérationnelle et productive.

Nous sommes aujourd'hui en capacité de construire des outils d'aide à la décision dont certains sont finalisés tel que le cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole des PLUs, ou en cours de finalisation tel que le référentiel et la procédure d'instruction des permis de construire, ou le référentiel pour la qualité architecturale et l'insertion paysagère du bâti agricole.

Un séminaire associant les membres du groupe de travail et des élus sera organisé en mai/juin. Il permettra de présenter les avancées du projet de RA et de discuter sur deux thématiques et de présenter des « outils d'aide à la décision » élaborés par les groupes de travail :

- L'élaboration des PLU et le cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole
- L'instruction des permis de construire et un ensemble de propositions pour l'instruction des permis de construire intégrant : une proposition de référentiel technique révisé, une procédure spécifique pour les installations progressives

Par ailleurs, un guide sur la gestion durable du bâti et des espaces agricoles est en cours d'élaboration. Il aura une forme évolutive de manière à pouvoir intégrer progressivement les outils que nous souhaitons élaborer au fil du projet.

Il intégrera : une introduction sur les enjeux de GDBEA, éléments du diagnostic, la démarche générale de construction d'une politique locale de gestion durable du bâti et des espaces agricoles et des fiches techniques par outil :

- 1) l'insertion territoriale du bâti agricole (à l'échelle intercommunale et communale),
- 2) le cahier des charges pour l'élaboration du volet agricole des PLUs,
- 3) La procédure et référentiel d'instruction des permis de construire,

- 4) La démarche pour une meilleure qualité architecturale et insertion paysagère du bâti agricole
- 5) Les solutions organisationnelles et architecturales pour accompagner les installations progressives.

Les fiches techniques seront élaborées au fur et à mesure de l'avancement du projet de RA.

Pour poursuivre, nous envisageons de :

- Finaliser le référentiel et la procédure d'instruction des permis de construire. réviser le référentiel après promulgation de la surface minimale d'assujettissement et proposition d'une procédure spécifique d'accompagnement des installations progressives à faible niveau de ressource via la création d'un comité de suivi ou la prise en compte d'avis des organismes accompagnant ces installations, et plusieurs propositions sur la création de « bâtiments relais » pour l'aide à l'installation ou de constructions réversibles (du type « la maison qui déménage » développée par Univers Conseils en partenariat avec l'association habitat et urbanisme). Ces outils devant être préalablement testés dans le cadre d'expérimentations locales.
- Finaliser le guide pour meilleure qualité architecturale et insertion paysagère du bâti agricole. Proposer un dispositif de conseil personnalisé à direction des agriculteurs et des groupements de producteurs.
- Poursuivre la réflexion sur l'insertion territoriale du bâti agricole dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Il s'agit de coordonner la gestion du territoire et les politiques d'installation et de développement des filières alimentaires de proximité via la caractérisation des secteurs de production agricole favorables au développement de telle ou telle production agricole ou projet agricole et alimentaire, de mettre en relation les porteurs de projets agricoles et les acteurs locaux en charge de la gouvernance et l'aménagement des territoires communaux et intercommunaux.
- Affiner le travail sur l'insertion territoriale du bâti agricole à travers l'aide à l'élaboration de plusieurs documents d'urbanismes communaux (en référence à une typologie de communes à établir) et d'un projet de PAEN identifié sur le secteur.

Par ailleurs, la construction du guide sur la gestion durable du bâti et des espaces agricoles permettra également d'élaborer un guide générique permettant de transférer la méthode à d'autres territoires.

Il pourrait comprendre : une introduction sur les enjeux de la gestion du bâti et des espaces agricoles, la méthode pour construction d'une politique locale de gestion durable du bâti et des espaces agricole :

- 1) La démarche générale fondée sur le diagnostic partagé et la recherche de solutions adaptées au contexte local ;
- 2) la construction et la gestion de la gouvernance locale : construction du partenariat pour la recherche des solutions locales, et leur mise en œuvre ;
- 3) les fiches techniques intégrant les éléments généralisables de chaque outil.

Le travail engagé nous semble capital pour la préservation du Cœur d'Hérault dans la période de profonde mutation liée à la pression d'urbanisation qu'il connaît. Mais le projet développé sur le Pays Cœur d'Hérault à vocation à produire des connaissances, des méthodes et des outils transférables à d'autres territoires. Après ce temps de mise en route, il est important de pouvoir le projet pour en tirer les bénéfices escomptés.

ANNEXES