

LES AGRICULTEURS, ACTEURS DU PAYSAGE

Les bâtiments agricoles contribuent à la qualification du patrimoine culturel rural

Les bâtiments agricoles d'aujourd'hui ne sont plus conformes à la vision passéiste, voire idyllique du patrimoine rural tel qu'il fut, un temps, véhiculé par les images de nos livres de géographie. Certains agriculteurs adoptent un mode minimal de fonctionnement, d'autres avec plus de moyens, misent sur des bâtiments de conception architecturale plus recherchée. D'autres encore, notamment les jeunes, peinent à trouver une exploitation sur laquelle habiter et travailler alors que, dans le même temps, certains bâtiments agricoles se vendent à des prix inabordables à des fins de résidence secondaire.

Dans un département où les terres agricoles ont du mal à rivaliser avec les terres urbanisables, le maintien d'une agriculture productrice de biens et de beaux paysages est une gageure. Il existe, cependant, des outils ou des démarches qui permettent de renforcer le caractère agraire de certains secteurs en favorisant une politique de soutien à l'activité agricole. Quelques élus ont

pris les devants en expérimentant des formules innovantes aux côtés d'agriculteurs conscients de leurs responsabilités. C'est le cas à Saint Génès-des-Mourgues, à Villeveyrac ou encore à Montoulieu, dans l'Hérault. Ces communes travaillent dans le détail leurs règlements de PLU avec l'aide de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture, ou bien créent des hameaux agricoles pour éviter le mitage de sites cultivés remarquables.

La question urbanistique traitée, reste celle de la conception architecturale. Malgré la tentation tout à fait légitime de se limiter aux modèles préfabriqués, la qualité architecturale est une revendication qui constitue un enjeu pour le monde agricole, tout autant que le rapport qu'entretient le bâtiment avec son environnement immédiat et, plus largement, son territoire. Un bâtiment sans son contexte n'a pas de sens, l'un se nourrissant de l'autre. Certaines initiatives privées, émanant notamment de propriétaires de caves viticoles, s'inscrivent dans cette démarche qualitative.



A Saint-Génès-des-Mourgues, la municipalité poursuit sa politique de préservation des terres agricoles commencée il y a 15 ans. Pour éviter leur mitage, la mairie avait équipé un vaste terrain et revendu les parcelles à prix coûtant aux viticulteurs. Les 13 hangars de 300 à 500 m² sont opérationnels à deux pas du centre. La deuxième étape se met en place aujourd'hui. Il s'agit de la création d'un «hameau agricole» aux portes du village qui pourra accueillir non seulement les bâtiments d'exploitation mais aussi les maisons d'habitation des viticulteurs, 12 lots sont prévus dont 9 sont déjà retenus. La zone est classée NC6 au POS et sera soumise à l'adoption d'un cahier des charges précis tant sur le plan juridique qu'architectural et paysager pour éviter les dérives. C'est grâce à une concertation soutenue avec les habitants et les viticulteurs que le projet a pu prendre forme.

paysage et agriculture

La question des «hameaux agricoles»

Les paysages agricoles, qu'ils soient faits de vignobles ou de cultures annuelles, expriment fortement l'identité des territoires sur laquelle se fonde leur attractivité, pour des populations résidentes ou des visiteurs.

Si la multiplication de hangars peut porter atteinte à l'intégrité des paysages agricoles, il convient pourtant de trouver les solutions permettant aux jeunes agriculteurs de s'installer et aux exploitations de se développer pour répondre aux contraintes liées aux évolutions techniques et réglementaires de leur activité. La création de zones regroupées, proposant des parcelles viabilisées pour accueillir des professionnels, peut être une solution... Dans ce cas, seule une négociation concertée entre les agriculteurs et la maîtrise d'ouvrage, qui peut être communale ou inter-communale, est pos-

sible. En retour, des contraintes s'imposent aux agriculteurs : pas de revente des terrains dans un délai relativement long (entre 15 et 30 ans) pour décourager la spéculation. La construction simultanée des locaux d'exploitation et d'habitation est souvent imposée. Du point de vue réglementaire, ces opérations pourraient être situées en zones agricoles (A), assorties d'un règlement spécifique et identifiées dans le PLU. Un cahier des charges directif doit alors être élaboré et contenir des prescriptions en termes de paysage, d'architecture, d'assainissement et d'activités.

Les actes de vente contiennent une clause résolutoire qui annule la vente en cas de non respect des clauses. Notamment, la limitation du «droit à disposer» précise le délai fixé pour l'autorisation de revente. D'autres solutions sont envisagées dont les études sont en cours avec le conseil général.

Restent la délicate question du foncier qui se fait rare, du prix de vente qui doit rester raisonnable pour permettre à des jeunes exploitants de s'installer ainsi que la non moins délicate question émanant de propriétaires fonciers qui ont du mal à accepter de devoir construire ailleurs que sur leurs terres...



A Villeveyrac, sur 2 500 habitants, on dénombre environ 400 agriculteurs vivant principalement d'un vignoble, classé en grande partie en AOC, et couvrant 38% du territoire communal. L'agence d'urbanisme de Mèze, en charge de la révision du POS/PLU, a entrepris de trouver des solutions pour permettre à des agriculteurs de s'installer. Après de nombreuses séances de concertation, deux solutions ont été pressenties : l'une, liée à la future création d'une zone d'activités économiques au sein de laquelle une partie sera réservée à l'activité agricole et à son habitat associé, l'autre est directement liée au POS/PLU qui définit 8 secteurs NC. Dans les secteurs NCc et NCb, dans lesquels un logement est autorisé, le bâtiment d'exploitation doit précéder la partie habitation. Le permis de construire de l'habitation n'est délivré qu'après l'obtention du certificat de conformité positif du bâtiment d'exploitation.

Depuis février 2005, les Départements peuvent s'engager dans une politique volontariste de protection et d'aménagement des espaces agricoles et naturels péri-urbains (PAEN) aux côtés des communes

Les Départements peuvent délimiter des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains, avec l'accord des communes concernés ou des EPCI compétents en matière de PLU, après avis de la Chambre départementale d'Agriculture et enquête publique.

Ces périmètres doivent être compatibles avec le SCOT. Ils ne peuvent comprendre des terrains rendus préalablement constructibles par un PLU ou une carte communale.

Les Départements élaborent, avec les communes ou les EPCI, un

programme d'actions qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole.

Le Département ou une autre collectivité territoriale ou un EPCI achète les terrains, par accord à l'amiable, expropriation ou préemption. Ces biens entrent dans le domaine privé de la collectivité ou de l'établissement qui les a acquis et peuvent faire l'objet de baux ruraux ou être cédés de gré à gré. Ils sont assortis de cahiers des charges annexés à l'acte de vente, leur non respect annulant la vente.

L'intérêt patrimonial des bâtiments agricoles

Depuis la mise en application de la Loi SRU, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat, les communes dotées d'un PLU approuvé, délimitent leurs zones agricoles (A). Dans ces zones, des règles peuvent définir les conditions de changement de destination des bâtiments agricoles. Ce changement n'est possible que si le PLU contient la liste exhaustive de tous les bâtiments dont la commune souhaiterait rendre possible le changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que la nouvelle affectation ne compromettrait pas l'exploitation. Si la commune n'effectue pas cette désignation, les bâtiments agricoles ne pourront plus changer d'affectation. Peut être est-ce un bon moyen pour maintenir la fonction agricole dans des secteurs où elle semblerait indispensable, peut être est-ce un bon moyen pour bâtir un patrimoine d'intérêt architectural identifiable.



Mas viticole de La Roque, sur la commune de Fontanès

Personnes ressources

Alexandre Chavey - Chambre d'agriculture - Maison des agriculteurs, Mas de Saporta - 34970 Lattes - Tél : 04 67 20 88 43

Hervé Durif - Cécile Tourvielhe - Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt Place Chaptal - 34960 Montpellier - Tél : 04 67 34 28 50

Le thème des bâtiments agricoles a été pour le CAUE du Loiret l'occasion de visiter quelques réalisations dans notre région. Le CAUE de l'Hérault a suivi ces deux journées de formation.

Si l'on considère le paysage comme la matérialisation d'un tissu de relations entre, d'une part, des utilisations par l'homme, des programmes, des typologies de bâtiments et, d'autre part, la matrice naturelle d'un territoire (sa morphologie, son réseau hydrographique, ses caractéristiques topo-climatiques...), l'état des lieux de nos territoires et de nos paysages ruraux et péri-urbains est l'expression d'une grande arrogance - la technologie nous permettant à peu près tout - ou d'une grande ignorance.

Pourtant, nos paysages et nos villages recèlent quantité de bâtiments à usage agricole de qualité. Certains ont conservé leurs fonctions premières, d'autres trouvent une nouvelle affectation : ici une mairie, ailleurs une salle des fêtes ou un musée. S'il en est ainsi, c'est sans doute qu'autrefois l'ensemble des conditions de production de ces architectures, les savoir-faire techniques de quelques artisans, les matériaux d'une région ou d'un site, la nécessaire adaptation au milieu et sa connaissance fine du climat et des vents dominants, enfin l'économie donnaient naissance à des bâtiments d'une justesse remarquable et d'une inscription paysagère efficace.

Les agriculteurs se sont-ils dissociés de ce territoire qu'ils cultivent ? Certainement pas. Par contre, la réalisation des bâtiments agricoles s'est aujourd'hui extrêmement complexifiée par les choix multiples que les intervenants, les matériaux, les réglementations, les savoir-faire ont introduits.

Dans notre département, l'économie et les savoir-faire locaux réduisent souvent la réalisation d'un bâtiment agricole à la construction d'une « volumineuse » maison individuelle. Le hangar métallique est également, dans le meilleur des cas, une réponse courante, mais trop peu d'attention et de réflexion sont apportées à sa réalisation et à son implantation. Il apparaît donc qu'aujourd'hui les

conditions de production de ces bâtiments ne suffisent pas, à elles seules, à la constitution d'un paysage plus juste.

Comment installer un bâtiment en s'appuyant sur une structure paysagère existante tout en la complétant ? Comment dialoguer avec des bâtiments pré-existants, par exemple grâce à l'orientation des faîtages ? Comment choisir les volumes, les bardages, les couleurs, la forme des ouvertures ? Si chaque site dicte ses propres règles, seul un travail de professionnel qualifié, allié à une maîtrise d'ouvrage exigeante, produira un résultat satisfaisant. C'est la sensibilité d'un professionnel qualifié et sa capacité de synthèse et de gestion de la complexité qu'implique un tel projet, qui permettra de dépasser la pauvreté de la production actuelle.

Mais si le travail d'installation du projet dans son site n'est pas fait - quel qu'en soient les raisons - l'apport de l'architecte se résume à la construction d'une belle boîte, ce qui n'est pas suffisant. Au même titre qu'un bâtiment public ne peut être pensé et conçu sans les espaces publics qui lui sont associés, un bâtiment agricole ne peut exister sans le travail de son inscription dans le site, la réalisation de plantations, de murets, d'éléments d'infrastructure, etc.

L'exercice est difficile tant pour le maître d'ouvrage que pour le maître d'œuvre, chacun souffrant la plupart du temps du manque de moyens alloués au projet. Mais cette question du coût doit être évaluée au regard de plusieurs éléments :

- Dans le cas d'une maîtrise d'œuvre non qualifiée, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont intégrés au coût de construction du bâtiment et n'apparaissent pas clairement, ce qui laisse penser au maître d'ouvrage qu'il ne les paie pas.

paysage et élevage

• Certains opérateurs proposent des coûts de construction bas au détriment du respect des réglementations, ce qui a donné lieu à de nombreux sinistres.

• Il faut également réfléchir non plus en coût immédiat mais en coût global qui, lui, prendra en compte l'impact d'un bâtiment dans un site, sa pérennité, sa capacité de transformation et d'évolution dans le temps, son impact écologique...

Dans le cas d'un bâtiment mal conçu et mal construit, c'est le paysage et l'agriculteur qui payent au prix fort ces économies sur les compétences. Les réflexions, menées actuellement sur les ha-

meaux agricoles par la DDAF, permettront sans aucun doute aux agriculteurs d'être encouragés dans leurs projets par les collectivités locales, mais aussi de mutualiser des équipements et des dépenses.

La production du paysage rural est le résultat de l'intervention de l'homme pour le cultiver, l'habiter. Ce ne sont pas les paysagistes et les architectes qui font ces paysages. Par contre, des compétences associées des professionnels et des utilisateurs, peut naître un bâtiment d'autant plus réussi qu'il participera d'un dialogue constructif avec le paysage dans lequel il s'inscrit.



Une bergerie intercommunale à Caseneuve dans le Vaucluse

Sobriété et modestie, un exercice difficile exécuté avec talent

Un terrain en pente, des chênes centenaires, une clairière ouverte au sud sont les données topographiques et climatiques, déterminantes dans la mise au point du programme de cette bergerie.

L'architecte a opté pour des principes constructifs et de mise en œuvre très simples et économes. Il a proscrit la technologie lourde car il n'était pas question d'utiliser une centrale à béton sur le site. La charpente, construite sur place, utilise du bois de petite section, facile à assembler. Même exigence pour les bardages. Ces dispositions ont limité considérablement la durée du chantier. La plus-value, apportée par l'architecte, se remarque tout d'abord par l'inscription du bâtiment dans son site. Rien n'a été laissé au hasard. Les arbres existants préservés jouent pleinement leur rôle, tout comme la position des bâtiments adaptée à l'orientation et aux courbes de niveau du terrain. La mise en œuvre de matériaux locaux comme le mur de soubassement en pierre de pays, est également une des trouvailles du concepteur.

Cette bergerie a reçu le 2ème prix des trophés du CAUE du Vaucluse en 2001. Elle a été remarquée par le Grand prix régional de l'architecture et du paysage PACA 2003.



La position des deux bâtiments est calculée pour offrir une séparation claire, entre l'espace public du chemin de randonnée et la cour. Le mur de soubassement en pierre de pays marque cette limite qualitativement et protège le socle de la bergerie.



Le hangar de stockage et la bergerie délimitent une cour, plateforme naturelle existante plantée de grands chênes. Le site s'enrichit du nouveau rapport créé entre les bâtiments et leur environnement.

Programme

Bergerie de 350 brebis et hangar à fourrage / Adresse : La Lègue - 84750 Caseneuve / Réalisation : 1999 / Maître d'œuvre : **Pierre Ely**, architecte, Apt / Maître d'ouvrage : Communauté de communes des Pays d'Apt / Surfaces : stockage 218 m² - élevage : 562m² / Coût : 101 380 Euros HT (Valeur 2000)