



Les hameaux agricoles

Outil socio - spatial



Depuis les années 2000, l'État instaure une politique d'aménagement durable des territoires. Cette politique est venue remanier le cadre législatif du bâti agricole en révisant le droit, pour les agriculteurs, de construire leurs logements en zone agricole.

La mise en œuvre de ces objectifs, par les collectivités territoriales, a mené à des formes diverses et innovantes de gestion du bâti agricole, telles que les « hameaux agricoles ». Présents dans les départements de l'Hérault et de la Savoie ils regroupent les activités agricoles et intègrent parfois les habitations. Ces « hameaux agricoles » ou « zones d'activités agricoles » sont un exemple pour une gestion dite socio-spatiale des espaces agricoles .

Ce concept pourrait-il être envisagé sur certains territoires du Rhône à la recherche de nouvelles solutions ?

1 Définition du hameau agricole

Aucun texte réglementaire ne propose une définition.

Un hameau agricole se caractérise par la conception groupée des constructions agricoles à l'écart du village. Il repose sur le principe de montage d'un lotissement, parce que la division de parcelle en plusieurs lots est nécessaire.

On trouve parfois la dénomination de zone d'activité agricole, définissant aussi bien des secteurs regroupant des exploitations agricoles que des secteurs d'accueil d'entreprises en lien avec l'activité agricole.

Dans le département du Rhône, il est proposé de garder le nom de « hameau agricole » et de considérer que :

Un hameau agricole est un regroupement de bâtiments techniques et d'habitations liés à l'activité agricole, réalisé en zone agricole
Indicée, à l'écart des zones urbaines.



Hameau agricole de ST Geniès-des-Mourgues – Photo ©Google 2017

2 Pourquoi réaliser un hameau agricole?

Un projet de hameau agricole répond à un besoin local particulier. Il peut apporter une solution dans la situation :



d'une protection identifiée du territoire ou d'une contrainte, par exemple :

- Présence de zonage agricole inconstructible dans le document d'urbanisme pour protéger une AOC, des terres d'une grande valeur agronomique, des terrains irrigués, un secteur remembré, un corridor écologique, une zone humide, un patrimoine paysager...
- Restriction de terrains pouvant potentiellement accueillir des constructions agricoles,
- Des zones inondables,
- Problèmes de mitage.



d'une stratégie économique ou une volonté politique, par exemple :

- Délocalisation des sièges d'exploitations agricoles des bourgs (face aux problèmes de cohabitation ou d'évolution de l'exploitation),
- Problèmes de mitage,
- Diversification de cultures et d'activités locales...

La question du hameau agricole s'intègre dans **une réflexion et une démarche de stratégie globale de l'activité agricole** d'une collectivité. Mais elle peut aussi répondre à une demande particulière : un collectif d'agriculteurs portant un projet, un besoin à moyen terme d'une réflexion globale d'aménagement intégrant une révision du PLU, etc.

L'intérêt d'un projet qui se met en place sur un territoire, permet selon les besoins exprimés localement :



De répondre aux besoins des agriculteurs

- Donne des possibilités de construction dans les territoires contraints.
- Rend possible des projets sur le plan financier (soutien des collectivités, mutualisation...).
- Améliore la qualité de vie professionnelle : conditions de travail, logistiques et relationnelles : développement du « entre-nous », entraide, solidarité, organisation...
- Favorise l'économie des exploitations avec les regroupements de matériels et les achats groupés.
- Permet de mutualiser les traitements d'effluents.
- Contribue à de meilleures conditions d'exploitation et de sécurité (circulation des engins, diminution des coûts...) en regroupant les bâtiments techniques et les structures d'exploitations (le foncier).
- Limite les vols et le vandalisme par le regroupement des bâtiments et une présence humaine plus importante.
- Peut favoriser une bonne cohabitation entre agriculteurs et résidents dans la commune, peut aider à la mise en place de bonnes pratiques limitant les conflits de voisinage.



D'apporter des solutions face aux enjeux locaux des espaces agricoles

- Pour certaines productions, il permet de sortir les sièges d'exploitations des centres-bourgs pour limiter les nuisances, favoriser la sécurité et permettre le développement de l'agriculture.
- Le regroupement de nouvelles constructions agricoles limite les constructions diffuses et freine le mitage.
- Apporte un autre mode de conception de cohabitation entre agriculteurs et résidents.
- Peut générer une écoute et un dialogue pour les besoins des exploitants, une sensibilisation auprès des citoyens, des enjeux agricoles et environnementaux.
- Limite les frais d'équipements et de viabilisation.
- Peut être une solution à la transmission des bâtiments agricoles sur le long terme.

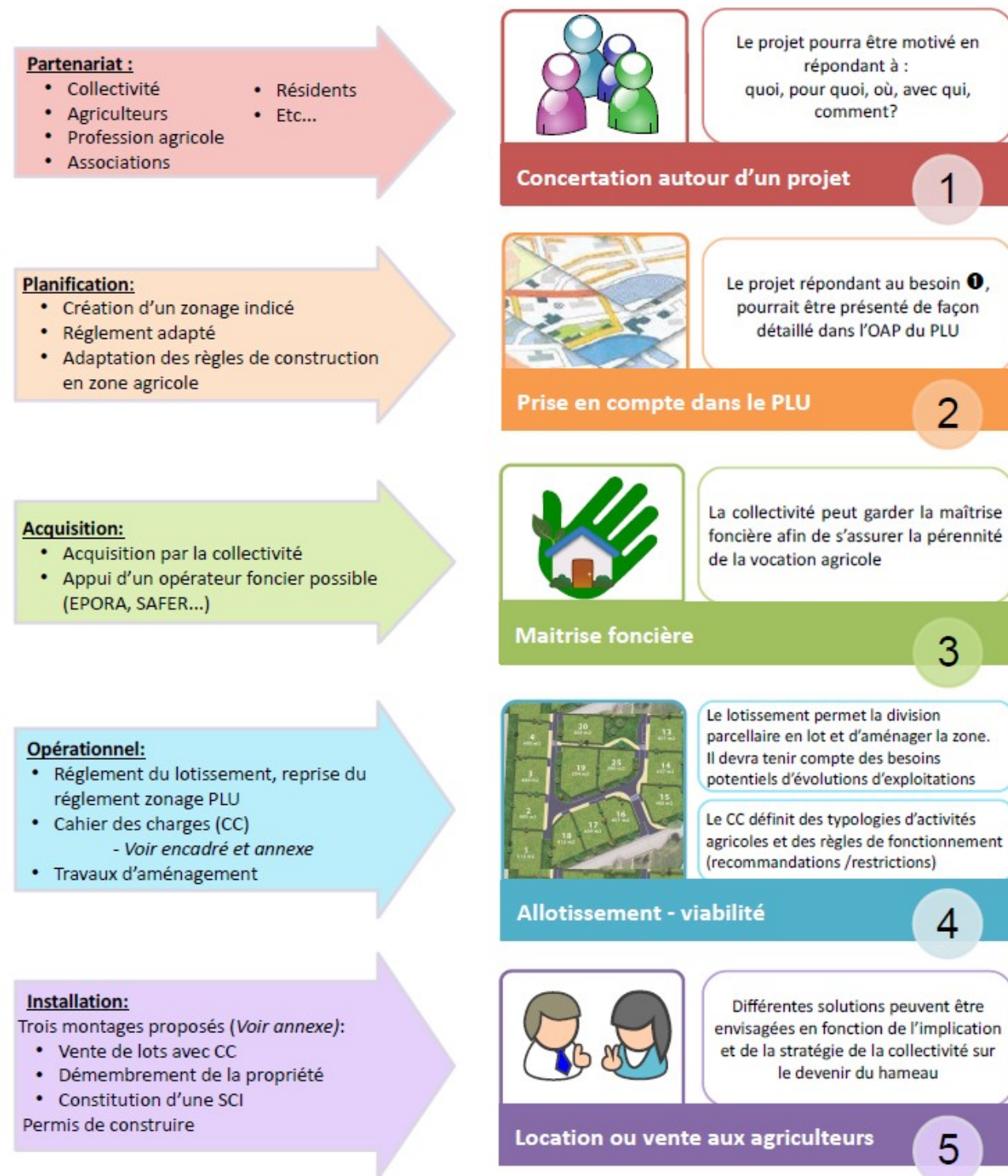
3 Comment mettre en œuvre un hameau agricole ?

Les concertations, le montage d'un projet de hameau agricole doivent être réalisés en cohérence entre la collectivité, ses agriculteurs et les professionnels de l'agriculture face aux contraintes des territoires. Quoiqu'il en soit, la procédure de révision du document d'urbanisme et la mise en œuvre est assurée par la collectivité.

Le préalable est la maîtrise foncière des terrains par la collectivité pour que le projet puisse se réaliser.

Plusieurs montages juridiques et financiers sont possibles. Toutefois, le montage passe par la constitution d'un dossier de lotissement, la réalisation déclenchant des divisions de parcelles en plusieurs lots.

Proposition d'une démarche



Il existe un risque à s'engager dans un projet de regroupement d'activités agricoles qu'il ne faut pas minimiser : les investissements, les nuisances, les difficultés de cohabitation entre les résidents et les agriculteurs sont de réels enjeux pour une collectivité et doivent être traités avec attention.

Des projets qui coûtent cher à la collectivité

- Un hameau agricole demande à la collectivité un lourd investissement, de longues concertations et de mises au point, une bonne ingénierie territoriale et des ressources financières importantes pour assurer le portage des projets.

Une pérennité de la vocation agricole à maintenir

- La maîtrise foncière par la collectivité est un préalable à l'assurance de cette pérennité
- Le montage juridique et financier est sensible à monter et décisif pour la pérennité et la mise en valeur du lotissement. Le cahier des charges permet une vision à long terme qui pourrait aller jusqu'à 30 ans.
- Le dépôt des permis de construire par les agriculteurs: le projet devra évidemment être conforme au cahier des charges du lotissement et au règlement du lotissement et de la zone du document d'urbanisme. Il devra également prendre en compte le protocole sur la construction en zone A. Le pétitionnaire devra apporter la preuve de son activité agricole en démontrant la nécessité du bâtiment et de logement sur place (art. R 123-7 du Code de l'urbanisme).
- Les problèmes peuvent survenir dans la transmission d'exploitation, dans une rupture du parcours de vie (divorce, décès, départ à la retraite...), dans le non-respect du cahier des charges.

Une conception spatiale évolutive

- Les tailles des parcelles et des parties communes doivent tenir compte du fonctionnement de l'exploitation et de son évolution (développement, taille, production, forme juridique...)

Un sentiment de « ghettoïsation » et d'iniquité peut se manifester

- Pour les agriculteurs, le sentiment d'être contraint au regroupement développe un « entre-soi » qui peut faire naître un certain refus de tout autre coopération ou socialisation aux abords mais aussi un refus de restreindre leur famille à ces conditions de vie.
- Ce regroupement peut faire naître un sentiment d'exclusion et de jalousie de la part d'agriculteurs extérieurs et des résidents de la commune.

Une attention particulière contre les dérives

- Des règles de sélection des candidats sont à instituer.
- Les bonnes pratiques sont à préserver dans la durée (respect du CC).
- Le hameau agricole doit rester au service de l'économie agricole.

5 Forces ou effets leviers

La maîtrise du foncier par la collectivité

- La collectivité doit envisager de garder la maîtrise du foncier de l'acquisition à la location du lot. La vocation agricole serait maintenue selon les baux et/ou selon la période imposée par le cahier des charges.

Le cahier des charges, un outil protégeant la vocation agricole des bâtiments

- Le cahier des charges du hameau est contractuel et opposable à tous les co-lotis (si publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant 26 mars 2019). Un engagement sur 30 ans est intéressant pour une période d'activité professionnelle.

Le cahier des charges (CC): outil indispensable à la pérennité de l'agriculture

Le CC est joint à la demande de lotissement, il est indispensable pour préserver la vocation agricole, mais pas obligatoire réglementairement. Il suit la parcelle lotie en quelque main qu'elle passe.

C'est un document contractuel comportant des clauses afin d'assurer le maximum d'efficacité en termes d'usage agricole au sein du lotissement comme :

- ☺ *La vocation agricole du lotissement,*
- ☺ *Les conditions d'acquisition (nécessité à l'activité, viabilité de l'exploitation...),*
- ☺ *Les conditions d'utilisation du foncier (usages...),*
- ☺ *Les conditions de cession du foncier.*

Un projet qui aide à développer et à dynamiser l'économie agricole

- Il est indispensable que les collectivités connaissent les besoins des agriculteurs en matière de logement et de développement d'exploitations afin de les intégrer dans la stratégie d'aménagement de la collectivité.
- Un projet de hameau agricole doit nécessairement prendre en compte le fonctionnement local des exploitations (élevage et parcelles de proximité pour l'accès des bêtes aux bâtiments techniques, prise en compte des déplacements des engins, diversification touristique, etc.), ainsi que l'économie agricole de la commune.
- La collectivité peut envisager le hameau agricole comme un outil permettant de soutenir l'activité agricole, en favorisant les transmissions et les installations, dans un souci de préserver l'environnement et le paysage, la rendant ainsi plus attractive (un dossier de lotissement est soumis à l'expertise en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage).
- La maîtrise d'ouvrage de ces opérations peut être publique (commune) ou de la responsabilité d'un acteur tiers, comme une association foncière agricole regroupant les agriculteurs concernés.

Un projet qui favorise le dialogue entre administrés

- Les conflits¹ sont souvent inévitables au regard des tensions latentes entre différents usages des sols. Mais ils peuvent être une occasion pour la collectivité d'avoir un autre regard sur l'importance de la gestion des espaces, une possibilité d'apporter un « mieux-vivre » dans la commune : un temps pour réfléchir à la cohabitation entre agriculteurs et résidents. Car dans tous conflits, il y a des phases de négociation puis de coopération.
- Ainsi, la réussite d'un projet s'appuie pour beaucoup, sur une mobilisation volontaire et concertée de tous les acteurs indispensables au maintien de l'activité agricole mais aussi les résidents.
- La concertation doit être continue et plurielle. Aussi, des projets collaboratifs (exemple : un groupe d'agriculteurs avec un projet de réhabilitation de corps de ferme) peuvent-ils enrichir une démarche ?

¹ *Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises - Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2006 - <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2006-3-page-415.htm>*

6 Trois exemples de montages juridiques et financiers

Vente ou location ?

Le montage juridique et financier d'un projet peut se faire selon plusieurs types. Pour permettre de gérer au mieux la pérennité d'usage agricole des bâtiments, trois modèles ont été conseillés² dans les montages des hameaux agricoles de l'Hérault : a) vente avec cahier des charges, b) vente avec démembrement de la propriété et mise en fermage, c) vente en Société Civile Immobilière (SCI) avec location par bail à construction.

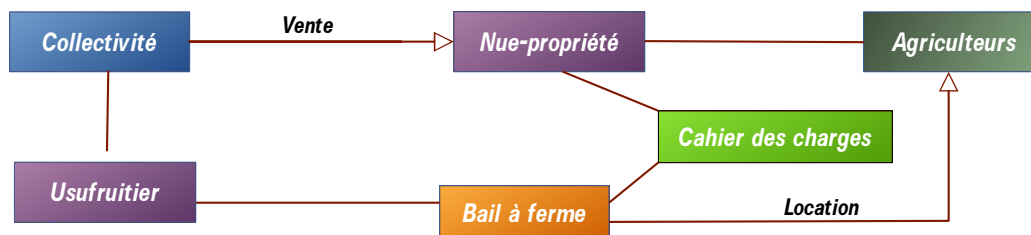
Vente des lots aux agriculteurs si la collectivité décide de ne pas garder le foncier

La vente en pleine propriété avec cahier des charges est une solution simple pour les communes ou les EPCI qui souhaitent transférer la propriété, tout en sachant que le contrôle de la vocation ne se fera que de façon collective par l'intermédiaire de ce cahier des charges. L'opérateur doit résister à certaines pressions et les sanctions sont difficiles à mettre en œuvre.



Démembrement de la propriété et location des parcelles aux agriculteurs

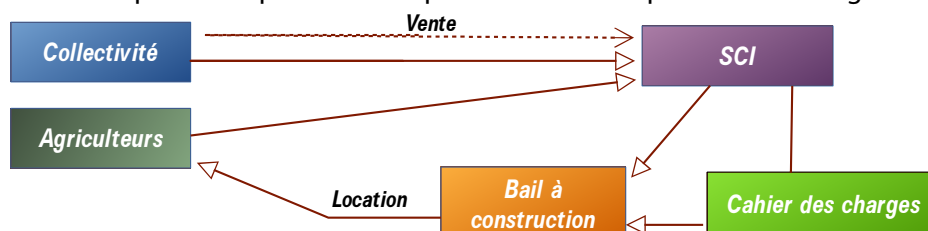
La collectivité ne vendra que la nue-propriété du lot ; elle se réserve donc l'usufruit du terrain. Elle pourra le louer à un exploitant agricole par le biais d'un contrat de fermage avec l'obligation d'user de ce bail pour développer une activité agricole autour d'une construction autorisée et contrôlée (bâtiment d'exploitation et/ou habitation). La réserve d'usufruit ne peut excéder 30 ans (si détenue par une personne morale). À terme, l'agriculteur déjà propriétaire des constructions retrouvera la pleine propriété du lot. En cas de non-respect du cahier des charges, la collectivité peut sanctionner efficacement l'agriculteur. Sauf si l'agriculteur n'est plus en mesure d'assurer la pérennité de la vocation (décès, faillite...), la maîtrise directe de la collectivité comporte un risque financier.



Constitution en SCI (agriculteurs associés) et bail à construction

Dans ce cas-ci, le montage juridique et financier est différent des deux autres. Les terrains qui constituent le lotissement sont achetés par une SCI comme suit : les terrains à lotir sont acquis par les agriculteurs souhaitant s'installer dans le hameau et la collectivité, qui peut réduire au maximum son implication financière, achète les terrains dédiés aux espaces communs et la voirie. Le financement de la SCI provient donc d'une souscription en numéraires (apports des agriculteurs sans emprunt de la SCI et part de la collectivité). Le permis à aménager et les travaux sont donc à la charge de la SCI. Elle consent un bail à construction d'une durée de 30 ans (durée intéressante en terme fiscal) aux agriculteurs associés.

Le fonctionnement est toujours celui du cahier des charges. La destination est garantie par la structure SCI : les parts sociales sont cédées avec le consentement unanime des associés dont la collectivité. Le risque étant que la société peut se dissoudre par mésentente grave.



² Expertise juridique et financière relative à la notion de hameaux agricoles, Fdsea, Département de l'Hérault et MAAF-2007

7 Quatre expériences sur des territoires différents



Lotissement maraîcher du velin, Vaulx en Velin (69) - 1979

En 1979, la Région Urbaine de Lyon (RUL) met en œuvre un programme agricole pluriannuel (1979-84) pour fortifier les exploitations agricoles et assurer leur pérennité face à la poussée urbaine et définit 9 zones prioritaires.

A cette époque, Vaulx-en-Velin est une zone à urbaniser par priorité (ZUP). Pour protéger les agriculteurs, l'État, la RUL et la Chambre d'Agriculture, en lien avec la SAFER, mettent en place une des 9 zones prioritaires sur la plaine maraîchère de Vaulx-en-Velin et de Décines-Charpieu sur environ 220 ha essentiellement en zone inondable. 40 maraîchers ont alors bénéficié d'aménagements : irrigation, remise en état de carrières, installations et d'un **lotissement des maraîchers (5 à 6 logements avec hangars)**.

Puis vers les années 2000, suite à des départs à la retraite et aux difficultés de reprise d'exploitations (les retraités restant sur leur exploitation), les terres sont essentiellement louées à des grands céréaliers.

L'avenir de cette zone étant fragile, un projet « Terres de Velin » est mené pour que les communes investissent dans des locaux (bâtiments techniques) à louer aux jeunes agriculteurs. Mais les problèmes de constructions en zones inondables et les conflits d'usages, vols... font que le projet s'essouffle, les collectivités portant de moins en moins la maîtrise d'ouvrage. En 2015, elles proposent des baux emphytéotiques privés aux candidats à l'installation. L'objectif est de permettre l'installation de 15 à 20 maraîchers en culture biologique au regard des contraintes (risque de pollution des eaux), pour garder une diversité de culture et développer des circuits courts.

Aujourd'hui, en ce qui concerne l'ancien lotissement des maraîchers, tous les occupants initiaux sont partis à la retraite, quelques-uns sont restés sur place, les autres ont vendu leur logement et leur hangar à des particuliers non agriculteurs.

Hameau agricole de Saint Thibéry (34) - 2007

Dans les années 2000, deux enjeux forts sont à l'œuvre dans l'Hérault : une forte croissance démographique consommant les espaces surtout agricoles dans le périurbain et de nombreuses petites exploitations de viticulteurs dans les centres des villages ont des problèmes liés à la sécurité, la nuisance et au potentiel d'agrandissement des bâtiments. Les prix du foncier croissant, les viticulteurs n'arrivent pas à se délocaliser, à se développer, à transmettre ou s'installer. Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes rend la cohabitation résidents / viticulteurs souvent difficile. Le regroupement en hameaux agricoles constitue alors pour le département une solution dite « socio-spatiale » et une façon de soutenir l'agriculture : regrouper les activités agricoles avec une possibilité de construire un logement pour chaque exploitant qui s'y installe.

En 2007, sur la commune de Saint Thibéry, un hameau agricole se réalise avec 12 lots pour implanter des bâtiments techniques avec logement adossé, afin d'éviter la revente de logements à des non-agriculteurs (voir croquis ci-contre). Des espaces et des équipements communs sont proposés, comme une aire de lavage, des espaces végétalisés et du photovoltaïque sur les toits des hangars. La taille des lots varie de 1000 à 1500 m².



Le montage est un lotissement sur un zonage A indicé, où la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conserve le foncier pendant 18 ans avec un démembrement de la propriété et une location des parcelles aux agriculteurs (la CAHM garde l'usufruit). À terme, l'agriculteur est propriétaire de la parcelle. Libre à lui de rester à l'âge de la retraite (quid d'habiter dans un logement accolé à un hangar dans une zone d'activités agricole) ; s'il vend, le cahier des charges est fait pour qu'il ne puisse vendre qu'à un autre agriculteur.

Aujourd'hui, le hameau est complet. 11 Candidats (9 viticulteurs, 1 ostréiculteur et 1 céréalier qui a pris 2 lots) ont été sélectionnés selon plusieurs critères imposés par la CAHM et la commune. Des critères pour le logement étaient également imposés, exemple : l'activité agricole doit être principale et avoir une Surface Minimum d'Installation (S.M.I) complète. Tous n'ont pas demandé la possibilité de construire un logement. La demande était centrée sur les hangars. Tous les lots ne sont pas encore construits à ce jour. Le projet est arrivé à terme, le seul bémol reste la gestion de l'aire de lavage qui n'arrive pas à se mettre en place avec les agriculteurs du hameau.

Zone maraîchère et horticole de Wavrin, Métropole de Lille (59) -2017

La Métropole de Lille (MEL) est composée de 44 % de son territoire en terres cultivées. Compte-tenu de ses spécificités, en juin 2016, elle s'est lancée dans une stratégie agricole et alimentaire. Le projet de la zone maraîchère et horticole de Wavrin se place dans une stratégie foncière pour développer une agriculture durable et des produits locaux sur son territoire.

En 2000, au moment de l'élargissement de la N41, la MEL demande à la SAFER de réserver 47,7 ha de terres arables puis acquiert les terrains. En 2013, elle lance un appel à projets pour accueillir de jeunes agriculteurs sur 36 ha. Elle construit des équipements communs, dont un hangar. 3 millions ont été investis avec un cofinancement de la Région et de l'Agence de l'eau.

Depuis septembre 2017, sous une forme d'installation collective, le projet a permis à 7 jeunes agriculteurs en hors cadre familiale (HCF) et en reconversion, de cultiver des parcelles entre 2,5 et 6 ha et de pouvoir partager un hangar pour les outils et les productions. Une CUMA est en cours de création.

La métropole garde la maîtrise foncière en louant aux exploitants. Le loyer demandé est de l'ordre de 250 € par ha et par an.

Le projet s'est réalisé dans une démarche partenariale avec tous les acteurs du territoire : la Chambre d'agriculture Nord Pas-de-Calais, la Région, l'Agence de l'eau et autres structures expertes. Le principal défi a été de faire se rencontrer les exigences administratives d'une collectivité avec celles plus terre-à-terre des porteurs des projets.



Zone d'Activités Agricoles de Bonneval (73) - 2004

Il y a plus de 30 ans, la Vallée de la Maurienne comptait de nombreuses petites exploitations nécessitant de la modernisation au niveau conditions de travail et respect des normes sanitaires françaises et européennes. Le besoin de délocaliser les sièges des cœurs de village a décidé les communes d'investir dans la création de « zones agricoles ».

La zone d'activités agricoles de Bonneval-sur-Arc est l'un des derniers projets de la vallée. Vers les années 1990, pour éviter une grande perte d'exploitations agricoles difficilement transmissibles, la commune et la communauté de communes Haute Maurienne Vanoise (CCHMV) s'engagent alors dans ce projet avec 9 éleveurs qui s'impliquent fortement.

Après des études et des concertations longues, liées aux risques naturels et à l'impact sur l'environnement et sur le paysage (le village étant classé) les travaux commencent en 2004.

Le montage financier, d'une enveloppe d'environ 7 M€ est subventionné à hauteur de 5,7 M€ par l'État, l'Europe, la Région, le Conseil Départemental 73, l'agence de l'eau, le Parc National de la Vanoise, la Chambre d'Agriculture 73 et la CCHMV.



Le choix de la commune de Bonneval-sur-Arc est la maîtrise foncière :

(1) Acquérir le foncier aux prix du foncier agricole (avec l'utilisation du droit d'expropriation), (2) allotir et (3) construire 8 bâtiments d'exploitation (2012), (4) louer les bâtiments via un bail à ferme à 11 exploitant-e-s qui sont chargés de leur aménagement intérieur et de leur entretien (le loyer est estimé à 6 600€/an pour 36 vaches).

Les charges de fonctionnement s'élèvent à 73 K€ alors que les recettes (location) représentent 36,5 K€. La commune finance sur ses fonds propres la différence ; son emprunt est sur 30 ans. C'est une volonté de la commune afin de pérenniser la vocation agricole sur le long terme.

Du fait du délai d'entrée très long, certains agriculteurs ont trouvé leurs bâtiments moins adaptés qu'au lancement du projet et leurs conceptions pourraient poser problème dans le futur.

8 Ressources - Bibliographie

Thèse en sociologie : Modes d'insertion socio-spatiale du bâti agricole périurbain et sociabilités locales - Le cas des « hameaux agricoles » dans l'Hérault – de Mme Brigitte NOUGAREDES - septembre 2013

Analyse CEP : La gestion durable du bâti agricole périurbain : gouvernance et enjeux locaux. Le cas des hameaux agricoles dans l'Hérault - Analyse n° 81 - juillet 2015

<http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/analyse811507.pdf>

Hameau de St Thibéry, site de la CAHM :

<http://www.agglo-heraultmediterranee.net/articles/408/amenagement-dun-hameau-agricole-saint-thibery>

Zone maraîchère et horticole de Wavrin – Métropole de Lille :

<http://www.lillemetropole.fr/sites/lmcu/mel/espace-presse/communiqués-de-presse/inauguration-de-la-zone-maraiche.html>

Lotissement maraîcher du velin: Fiches expériences – Terres en ville 2010 et 2015

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr