



# LA GESTION DU BÂTI AGRICOLE EN FRANCE, UN ATOUT POUR CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ?

*Rapport d'étude sur l'évolution du bâti agricole  
dans 12 territoires français depuis les années 60 à nos jours.*

*Synthèse du Biterrois*

Rapport de mission remise par l'association nationale Maisons Paysannes de France  
Réalisé par M. Remi Janin, M. Didier Chavatte et Melle Amélie Pédrot

pour le compte

du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche,  
du Ministère de la Culture et de la Communication  
et de la Fondation du patrimoine

**maisons<sup>®</sup>  
paysannes  
de france**

Suivi par

Mme Brigitte Midoux, Direction Générale des Politiques Agricoles, Agroalimentaire et des Territoires Ministère de l'Agriculture et de la Pêche

M. Pascal Lievaux, Ministère de la Culture et de la Communication – Direction de l'Architecture et du Patrimoine  
Mme Marie-Edith de Feuardent, Fondation du patrimoine

31 juillet 2009

## AVANT-PROPOS

### Pourquoi Maisons Paysannes de France ?

Certains ont pu s'étonner de voir notre association s'engager dans une telle démarche, inhabituelle pour elle. Celle-ci l'est effectivement à double titre :

*C'est une démarche inhabituelle par son objet même, puisque l'étude porte sur l'évolution depuis 40 ans d'exploitations agricoles en corrélation avec celle de leurs activités agraires.*

Depuis sa création en 1965, l'association Maisons Paysannes de France s'est prioritairement consacrée au repérage et à l'analyse des témoins de l'architecture rurale ancienne (issue le plus souvent des fonctions agricoles), de leurs techniques constructives et des savoir-faire qu'ils ont produits dans leur infinie diversité.

Ce vaste chantier, à laquelle aucune autre association ne s'est ainsi consacrée, n'a pu être engagé que grâce à l'impulsion et à la compétence initiales de nos fondateurs et en raison du vaste réseau de nos adhérents présent dans plus de 80 départements. Il est loin d'être achevé et reste l'une de nos missions essentielles. Nous nous y employons activement, avec d'autant plus de conviction et d'acharnement que les savoir-faire artisanaux disparaissent et que les techniques actuelles répondant aux impératifs environnementaux et aux directives agricoles remettent directement en question la conservation du bâti ancien. D'où notre implication dans l'opération BATAN, destinée à mieux maîtriser les interventions sur le bâti ancien, en application des recommandations du Grenelle de l'Environnement. D'où également notre participation active aux réflexions sur les équipements photovoltaïques, ou au suivi des Pôles d'Excellence Rurale (PER) comportant des volets patrimoniaux... A la lumière de ces expérimentations concrètes, nous savons que les bâtiments d'habitation peuvent conserver pour l'essentiel leurs qualités constructives et leur aspect extérieur d'origine lors de leur transformation en résidence principale ou secondaire, même si le plus souvent leur aménagement intérieur et leur environnement sont largement modifiés.

Nous maintenons donc prioritairement nos efforts sur cette catégorie de bâti qui fait la saveur de nos paysages ruraux.

En revanche, force est de reconnaître que le bâti agricole subit à une vitesse grandissante des modifications radicales d'une toute autre ampleur. C'est précisément en raison des atteintes irréversibles dont il est l'objet, qu'il nous est apparu nécessaire d'analyser son évolution récente et

en cours, afin de mieux la comprendre d'abord, puis de proposer de limiter ses effets dévastateurs tant sur le bâti que sur le paysage agricole.

*C'est une démarche inhabituelle en outre par sa méthodologie.*

La conduite d'une étude aboutissant à la remise d'un rapport traduisant les résultats de notre analyse et concluant à des recommandations n'est en effet pas courante pour notre association. Si nous nous y sommes impliqués, c'est d'abord parce que nous répondions à une demande du ministère de l'Agriculture et de la Pêche. C'est aussi parce que nous savions que nous pouvions compter sur l'appui au niveau national de l'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, du ministère de la Culture et de la Communication et d'universitaires compétents en ce domaine. Mais c'est surtout parce que nous pouvions appuyer cette démarche sur un certain nombre de nos délégués départementaux qui ont su mobiliser autour d'eux des responsables des services de l'Etat, de la chambre départementale d'agriculture, du Caue, d'écomusées... Ils nous ont permis de donner ainsi à cette étude, limitée dans son objet à un échantillon d'une dizaine d'exploitations réparties sur douze territoires représentatifs des activités agricoles, une dimension nouvelle de réflexion interdisciplinaire sur l'évolution en cours de ces « terroirs » .

Maisons Paysannes de France a ainsi démontré sa capacité à être sur le terrain un catalyseur de compétences et d'énergies. C'est pour notre association une expérience très riche, qui mérite sans doute d'être reconduite sur d'autres sujets.

Jean-Marie Vincent  
Vice président de l'association

# SOMMAIRE

## Volume 1

<b>PARTIE I Introduction et généralités</b>	<b>page 9</b>
<b>1. Objet de l'étude et naissance du projet</b>	<b>page 11</b>
1.1. <i>bref rappel historique du contexte agricole et patrimonial</i>	
1.2. <i>Une enquête menée en 1965 par le Service Central des Enquêtes et Etudes Statistiques du Ministère de l'agriculture</i>	
1.3. <i>Les rencontres nationales « Bâti agricole et Paysage » de septembre 2005</i>	
1.4. <i>L'appel à projet du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche 2006 – 2008 « développement et attractivité des territoires ruraux »</i>	
<b>2. Exécution de l'étude</b>	<b>page 16</b>
2.1. <i>Le comité de pilotage national</i>	
2.2. <i>La méthodologie mise en place</i>	
2.3. <i>La réalisation au niveau local</i>	
2.4. <i>Traitement des données</i>	
<b>PARTIE II L'étude des différentes aires retenues</b>	<b>page 23</b>
L'étude de sept exploitations en Thiérache (Aisne 02)	page 25
L'étude de dix exploitations en Pays d'Auge (Calvados 14)	page 43
L'étude de dix exploitations en Cognaçais (Charente 16)	page 67
L'étude de neuf exploitations en vallée de la Vézère (Dordogne 24)	page 87

L'étude de dix exploitations en Beauce (Eure-et-loir 28)	page 111
L'étude de neuf exploitations en Biterrois (Hérault 34)	page 131
L'étude de cinq exploitations en Valbonnais (Isère 38)	page 155
L'étude de dix exploitations en Aubrac et Margeride (Lozère 48 )	page 175
L'étude de dix exploitations en Bresse (Saône-et-Loire 71)	page 195
L'étude de dix exploitations en Brie Française (Seine-et-Marne 77)	page 221
L'étude de dix exploitations dans le Marais Breton (Vendée 85)	page 239
L'étude de dix exploitations dans le Géromois (Vosges 88)	page 257

## **Partie III Les Enseignements généraux** **page 281**

<b>1. Analyse de la méthode utilisée</b>	<b>page 282</b>
<b>1.1. Le champs et la méthode (champs et limites)</b>	
<b>1.2. Forces et potentialités</b>	
<b>1.3. Faiblesses et limites</b>	
<b>Conclusion</b>	
<b>2. Analyses « statistique » générale de l'ensemble des exploitations étudiées</b>	<b>page 287</b>
<b>2.1. Avertissement</b>	
<b>2.2. Les exploitants agricoles enquêtés</b>	

**2.3. Les exploitations visitées**

**2.4. Les bâtiments étudiés**

**2.5. Architecture et patrimoine**

**2.6. Principaux constats et observations**

**3. Caractéristiques générales des exploitations étudiées** **page 313**

**3.1. Les évolutions des exploitations depuis les années 1960 à nos jours**

**3.2. les évolution dans la typologie du bâti sur les exploitations rencontrées**

**4. Les constats et les enseignements généraux** **page 327**

**4.1. Des évolutions extrêmement diverses**

**4.2. Une obsolescence croissante des bâtiments agricoles anciens et parfois modernes**

**4.3. Des attitudes diverses face au bâti ancien**

**4.4. L'impact de la diversification**

**4.5. Des approches variables par les agriculteurs de la notion de patrimoine**

**4.6. L'importance de la dynamique locale**

**4.7. Quelles perspectives pour ces exploitations ?**

**Transition** **page 340**

**Partie IV Recommandations** **page 345**

**Recommandation n°1** – Etendre l'expérience menée dans d'autres territoires et valoriser l'étude auprès d'un public plus large.

**Recommandation n°2** - Réunir un collectif d'acteurs autour d'un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires ».

**Recommandation n°3** - Sensibiliser différentes cibles sur la question du bâti agricole : la réappropriation des lieux anciens en cours / en risque d'abandon et la construction de nouveaux bâtiments de qualité.

**Recommandation n°4** – Encourager la rencontre des différents réseaux et de compétences locales et favoriser l'organisation d'un groupe reconnu au niveau national et au niveau local.

**Recommandation n°5** - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation de patrimoine bâti et à l'ouverture vers la qualité des créations de bâtiments.

**Recommandation n°6** – Construire des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets.

**Annexes 3 – Analyses du cadre Logique et arbre à problèmes**

**Sources bibliographiques et contributions exceptionnelles**

**Glossaire**

**Remerciements – listes des personnes auditionnées**

## Etude du bâti de neuf exploitations dans le Biterrois (Hérault / 34)



*Les neufs exploitations étudiées dans le Biterrois, essentiellement tournées vers la viticulture, ont depuis les années 1960 accentué leur spécialisation et l'amélioration de la qualité de leur production par différentes actions (vente directe, agriculture biologique, AOC...) ; elles ont de plus diversifié leurs activités par l'accueil touristique.*

*Ces exploitants ont souvent hérité de corps de ferme anciens plus ou moins importants qu'ils ont pu pour la plupart réaménager et réutiliser, et qui restent aujourd'hui les supports principaux de leurs activités viticoles et de diversification. Ainsi, très peu de bâtiments récents ont été construits, même si trois exploitants sur neuf projettent la construction de hangars éloignés face aux contraintes de l'urbanisme et des zones touristiques.*



### **1. La réalisation de l'étude locale**

#### **1.1. Le comité local**

Le Comité local a été constitué autour de la délégation MPF de l'Hérault représentée par Nadège Pedoux, architecte et déléguée, par la chambre d'agriculture 34, la DDA 34, la Fondation du Patrimoine et l'agglomération Hérault Méditerranée.

#### **1.2. Le Biterrois comme territoire d'étude**

Initialement, le comité de pilotage national avait sélectionné la zone de Montpellier comme représentative d'un espace viticole périurbain subissant une crise agricole, dans une région de plus en plus touristique. Face à la difficulté de trouver des viticulteurs répondant aux deux conditions initiales (être encore en activité dans cette région et avoir connaissance de l'évolution de leur exploitation depuis 1960), le comité local a décidé de déplacer l'aire d'étude sur le Biterrois qui connaît des problématiques similaires : la pression immobilière bien qu'importante (et même très forte sur le littoral) est en moyenne plus faible que sur Montpellier ; les viticulteurs y sont encore nombreux, alors que les exploitations viticoles autour de Montpellier ont peu perduré depuis les années 1980 face au développement urbain.

### **1.3. Le choix des exploitations**

Malgré ce choix d'un terrain d'étude plus favorable, la sélection d'exploitations a été difficile. Finalement elles sont neuf à avoir été étudiées, les contacts ayant été établis au travers de réseaux de connaissances. Toutes sont situées à moins de 30 kilomètres autour de Béziers, dans le Biterrois.

On notera que la méthode empirique suivie pour le choix des exploitations au travers de réseaux de connaissances peut être aussi aléatoire qu'une autre mais peut introduire des biais importants selon les critères utilisés, explicites ou non. A posteriori, il semble qu'elle ait privilégié nettement des exploitations agricoles très fortement ou même exclusivement viticoles au détriment d'exploitations plus diversifiées ; elle a pu aussi favoriser le choix d'exploitations pratiquant la vente directe<sup>1</sup>.

### **1.4. Réalisation de l'enquête**

Les enquêtes, réalisées par Nadège Pedoux, déléguée MPF, Arnaud Lebeuze et deux étudiantes de l'école d'architecture Languedoc Roussillon, Julie Dieu et Fatima Hassana Bougrène ont concerné neuf exploitations viticoles ou à dominante viticole.

## **2. Le Biterrois**

### **2.1. Situation géographique**

Le Biterrois<sup>2</sup> occupe la partie sud-ouest du département de l'Hérault, au contact de l'Aude, entre la mer Méditerranée et les montagnes sud du massif central. Il est centré autour de la ville de Béziers et peut se caractériser par trois éléments significatifs :

- Le littoral, hier délaissé et aujourd'hui attractif et donnant lieu à un tourisme de masse.
- La vigne, culture traditionnelle dans la région et aujourd'hui en difficulté.
- Le couloir de transport entre l'Italie et l'Espagne, à l'instar de l'autoroute du soleil (A9), des autres axes routiers et de la voie ferrée. Il est également à la porte du massif central avec l'autoroute A75 rejoignant Clermont-Ferrand et Paris au nord.

### **2.2. Un contexte naturel sous influence méditerranéenne**

#### **2.2.1. Une géologie complexe et variée**

Diverse et complexe, l'histoire géologique du territoire permet d'offrir des ensembles différenciés de reliefs qui ont eu une incidence sur les paysages, sur les matériaux qu'offre le sol ainsi que sur les terroirs viticoles.

Les terrains de l'ère primaire, avec entre-autres les schistes, s'observent dans les avant monts et la vallée de l'Orb. Ils ont été fractionnés, ces sols étant favorables à la vigne. Les calcaires jurassiques créacés formés au secondaire se trouvent plus au sud dans les environs de Saint-Chinian. Des volcans, maintenant éteints depuis 700 000 ans, ont surgi à la fin du Tertiaire et se sont épanchés en coulées basaltiques noires autour d'une faille nord-sud passant au centre du département de l'Hérault. Le littoral et les vallées sont des héritières de l'ère quaternaire. L'alternance de périodes froides et chaudes de cette ère a permis la constitution du fragile lido actuel, mince cordon qui ralentit l'écoulement des eaux douces et des étangs en deçà du lido. De même, l'étang de Montady, drainé et aménagé au XIIIe siècle, était à l'origine une dépression naturelle formée par l'érosion éolienne lors

---

<sup>1</sup> C'est un moyen efficace de diffusion d'adresse

<sup>2</sup> L'échelon géographique retenu est en pratique celui du SCOT du Biterrois qui regroupe 87 communes autour de Béziers ; la majorité des informations utilisées ressort des documents d'élaboration du SCOT (<http://www.scot-biterrois.fr/accueil>)



fig.1. : Situation Régionale du Biterrois (source Scot Biterrois)

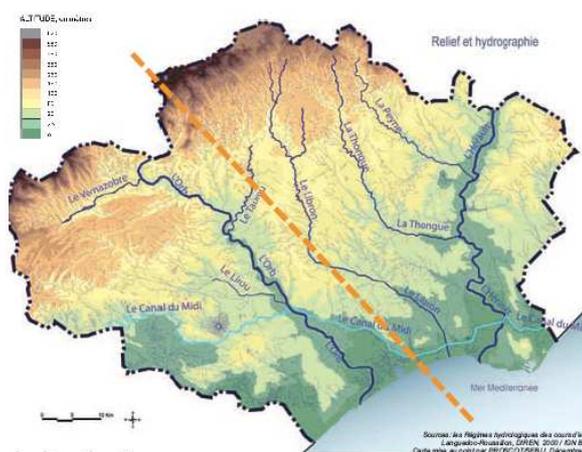


fig.2. : Relief et réseau hydrologique du Biterrois (source Scot Biterrois)

des périodes froides.

## 2.2.2. Pédologie

La présence de formations complexes et diverses de chacune des grandes ères géologiques explique la diversité des sols et des sous-sols du territoire, la variété des terres agricoles et l'abondance de la ressource en matériaux minéraux.

## 2.2.3. Un réseau hydrographique tourné vers la mer

Les trois cours d'eau principaux sont orientés du nord vers le sud et sont plus ou moins parallèles ; ce sont l'Hérault, le Libron et l'Orb. On observe également un contraste entre le Nord, où coulent de petits cours d'eau extrêmement ramifiés, qui créent une forte densité hydrologique, et le sud où la densité des cours d'eau est beaucoup moins grande. Ce contraste s'explique par l'influence de deux types de régimes hydrauliques et par la topographie :

- le type cévenol influencé au nord par le régime océanique avec des hautes eaux hivernales et printanières.
- le type méditerranéen soumis aux influences climatiques méditerranéennes avec des écoulements moyens à faibles, marqués par de très forts débits lors des crues d'automne.

Il en résulte une présence plus ou moins forte de l'eau selon les territoires qui permet de définir les grands ensembles hydrologiques. Ces ensembles sont formés d'une part par les cours d'eau et le canal du Midi<sup>3</sup>, cours d'eau artificiel, d'autre part par une large bande littorale humide bordant la Mer Méditerranée constituée de marais et de lagunes côtières dont l'influence s'étend sur une quinzaine de kilomètres à l'intérieur des terres.

## 2.2.4. Un climat méditerranéen

Le climat méditerranéen prévaut pour l'ensemble du territoire mais des variations climatiques

<sup>3</sup> Construit entre 1666 et 1681, le Canal du Midi relie la Méditerranée à la Garonne, et par ce fleuve, l'océan Atlantique en 241 km. Creusé dans le cœur du Languedoc, le Canal du Midi est admiré pour sa valeur technique, ses ouvrages d'art (sur le territoire du Biterrois, l'écluse ronde d'Agde, la percée de Malpas à Nissan-lez Enserunes), et son environnement paysager caractérisé par les berges plantées d'arbres tricentenaires.

existent entre le nord et le sud, également due à la confrontation entre le climat océanique à l'ouest et celui continental du nord. Il est caractérisé par la douceur des saisons avec toutefois des excès (l'été, la température peut atteindre 44°C sous abri) qui sont tempérés à proximité de la mer où l'on subit moins de gel en hiver et moins de canicules en été.

L'ensemble du territoire est marqué par des étés chauds, des hivers doux et des précipitations fortes, au printemps et à l'automne surtout, parfois très violentes. La pluviométrie varie en fonction des reliefs et s'accroît à mesure que l'on s'éloigne de la mer (de 600 mm à plus de 1400 mm). Ses excès entraînent des risques naturels importants.

### **2.2.5. Un territoire étagé**

Le territoire s'étagé actuellement sur des niveaux d'altitudes de 0 m à plus de 700 m d'altitude, la moyenne d'altitude se situant entre 50 et 100 m. La ligne des pentes est orientée du nord-ouest au sud-est, ces étagements successifs permettent d'identifier quatre zones topographiques distinctes :

- le littoral, avec une altitude ne dépassant pas 50 mètres, avec plages et étangs (comme à Vendres).

- les plaines et vallées où le relief reste plat, propices à la viticulture mais pouvant être soumises aux inondations. Elles ont constitué dès l'Antiquité une zone favorable au développement de l'urbanisation et des infrastructures.

- les collines et piémonts, présentant une altitude allant de 50 m à 150 m se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'Ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'Est, sur 50 km. Ils dominent les plaines viticoles.

- les monts, de 150m à 800 m d'altitude, aussi appelés avant-monts.

Sur le plan agricole, le territoire est ainsi essentiellement partagé entre les deux petites régions (PRA) de « La plaine viticole du Bas-Languedoc » en bordure de côte et « les Soubergues » (les collines) plus à l'intérieur. L'une et l'autre sont des « terroirs » viticoles.

## **2.3. Eléments historiques**

Le Biterrois a été un espace occupé très tôt (au moins 3 500 à 4 000 ans avant JC). L'ancienneté de cette occupation du territoire s'explique par le caractère favorable du milieu naturel. Au nord, les terrains primaires de la zone montagneuse, recouverts de forêts, offraient leurs ressources forestières. Riches d'importants filons de cuivre et de plomb, ils favorisaient l'exploitation des métaux. Dans la zone intermédiaire, la garrigue se montrait favorable à l'élevage du mouton et des chèvres. Les terrasses et les grands placages des cailloutis pliocènes, comme le climat méditerranéen, favorisaient la vigne. Sur les formations alluvionnaires, des fleuves et des rivières qui descendent de la Montagne Noire vers la mer pouvaient se développer la culture des céréales.

Le Biterrois a été un territoire exploité très tôt et prospère grâce à la viticulture à partir du XVIIIe siècle, Béziers devenant un important centre de négoce d'alcool. A partir de la deuxième moitié du XIXe siècle, le Haut Languedoc, et plus particulièrement le Biterrois et Béziers (autoproclamée « Capitale mondiale du vin ») s'est enrichi grâce au développement de la monoculture de la vigne, de grandes fortunes s'étant formées à cette époque. De grands propriétaires terriens, issus de l'industrie, de la finance ou de professions libérales, possédaient de grands domaines de plusieurs dizaines d'hectares. Béziers était ainsi certainement la ville qui profitait le plus de l'essor économique lié à la viticulture. La campagne se couvrit alors de « folies », demeures importantes de riches propriétaires, rivalisant d'audaces architecturales.

Les crises viticoles successives après le phylloxéra et autres mildiou et oïdium ont marqué un coup d'arrêt à ce développement. Même si elle a connu quelques répit, la surproduction a toujours été un risque, jusqu'à nos jours.

Plus récemment, (cf. 2.5.), un changement d'orientation a été opéré à partir des années 1980 avec l'abandon de la production de masse et la mise en place de démarches qualitatives (vins de pays, vins de cépage, AOC, etc.) induisant une réduction des rendements. De plus, depuis la fin des

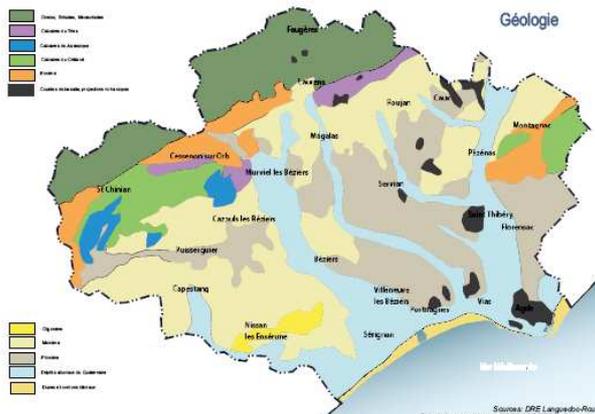


fig.3. : Contexte géologique (source Scot Biterrois)



fig.4. : Taux de résidences secondaires du Biterrois (source Scot Biterrois)

années 1960, le territoire connaît un nouvel essor avec le développement du tourisme (concentré très majoritairement sur le littoral) et une nouvelle dynamique. D'un point de vue plus large, l'Hérault est aussi l'un des départements français qui connaît depuis quelques décennies l'une des plus fortes croissances démographiques, ceci entraînant une urbanisation forte marquée par une périurbanisation importante. Cette évolution se traduit par une pression foncière de plus en plus forte, conséquence du développement résidentiel (zones pavillonnaires, résidences secondaires) et touristique (ayant un impact négatif de plus en plus marqué sur l'agriculture).

## 2.4. Un territoire dynamique

### 2.4.1. Un territoire de passage

L'arc Languedocien et plus largement de l'arc Méditerranéen a accueilli depuis l'antiquité des axes majeurs comme en témoigne la Voie Domitienne, l'exemple le plus ancien et le plus remarquable.

Actuellement, l'autoroute A9 est l'axe fort du trafic est-ouest. Elle concentre un trafic de transit très important et dessert Béziers ainsi que le territoire littoral. La RD 609 est le deuxième axe routier majeur traversant le territoire ; elle connaît également un trafic important. Avec l'arrivée de l'A75, ces deux axes vont bénéficier, au niveau de Béziers, d'interconnexions assurant la continuité autoroutière entre l'A75 et l'A9. Les autres axes, d'un trafic plus local mais souvent important, constituent un réseau en étoile polarisé sur Béziers qui s'y raccorde sur sa ceinture routière.

Sur le plan ferroviaire, outre le TGV, le territoire est desservi par deux lignes principales, l'axe Montpellier-Toulouse/Perpignan et la ligne Béziers-Millau-Neussargues, qui assurent un certain nombre de dessertes locales et régionales.

### 2.4.2. Pôles et activités économiques

Le territoire du Biterrois est encore fortement rural avec une proportion d'emplois agricoles double de celle du département de l'Hérault. Les agriculteurs représentaient encore en 2005 7,1% de la population active (au lieu de 3,9% à l'échelle du département de l'Hérault).

Béziers et sa périphérie constituent par ailleurs un pôle industriel très important dans la région grâce au secteur du travail des métaux réunis dans le CAMDIB<sup>4</sup>, réseau de savoir faire complémentaires rassemblant 26 entreprises et 850 emplois. L'industrie continue cependant de perdre des positions sur le territoire (environ -1,8% par an).

<sup>4</sup> CAMDIB - Club Alliance Métaux pour le Développement des Industriels du Biterrois

La construction est le secteur ayant actuellement le plus fort taux de croissance. Ce phénomène général au Languedoc-Roussillon est très directement lié à l'arrivée de populations nouvelles et au développement du tourisme. Le développement du parc de logement touristique dont l'essor remonte à la fin des années 1960 est important. Les résidences secondaires, concentrées sur le littoral, représentent 33% du parc bâti (contre 20,9% en moyenne dans le département de l'Hérault). L'arrière pays joue de son côté sur la forte attractivité de ses paysages et de ses éléments de patrimoine.

Pour les mêmes raisons le commerce est très dynamique. Son taux de croissance d'emplois est depuis 1999 de 4,3% par an.

De même, les activités de services ont fortement progressé depuis 1999. Le taux de croissance du secteur marchand est passé de 1,6% à 3,2% avec une contribution à l'emploi qui a progressé de 25 à 28%. Le secteur non marchand a connu une progression forte dans les années 1990 qui s'est ralentie ensuite ; il représente néanmoins 29% des emplois du territoire.

Les proportions relativement importantes d'agriculteurs, d'artisans et d'ouvriers par rapport à celles des cadres et des professions libérales sont le signe d'un territoire qui reste toujours tourné vers la « production ».

### **2.4.3. Un essor démographique important**

Le Biterrois<sup>5</sup> forme actuellement un bassin de 200 000 habitants environ centré sur la ville de Béziers (30% de la population du Biterrois). Entre 1968 et 1982 la croissance démographique est restée faible (0,14% par an) alors que la plaine viticole se désertifiait. Elle a augmenté ensuite progressivement jusqu'en 1999 à un taux de 0,69% par an notamment dans les communes de la plaine viticole.

A l'image de l'ensemble du département de l'Hérault, le Biterrois connaît depuis 2002 un accroissement démographique important (1,60% par an). Le processus de périurbanisation a suscité de nombreux lotissements et a transformé les anciens villages viticoles en « villes-dortoirs » : Montady, Sérignan, Boujan-sur-Libron, Villeneuve-lès-Béziers, Sauvian, entre autres, illustrent ces changements.

## **2.5. Les paysages**

Quatre grandes unités paysagères composent le territoire Biterrois :

- La bande littorale sur le territoire s'étend d'Est en Ouest, du Cap d'Agde à l'étang de Vendres. Son influence remonte d'environ 15 km vers l'intérieur du territoire : une grande partie du territoire biterrois étant empreinte ou dépendante de la mer. Elle est homogène du point de vue végétal et paysager. De grandes réalisations<sup>6</sup> et une urbanisation extrême<sup>7</sup> s'y sont concentrées depuis quelques décennies. Naturellement fragile, cette unité est de surcroît l'objet de fortes pressions qui portent atteinte à sa qualité paysagère : développement de l'habitat précaire (la « cabanisation »), recul du trait de côte et érosion des dunes. Elle est néanmoins essentielle au sein du territoire par son caractère emblématique, son attrait touristique et sa valeur écologique.

- La seconde unité paysagère regroupe les plaines de l'Hérault, de l'Orb et du Libron. Ces trois fleuves ont façonné le paysage ; leurs plaines ont été les sites privilégiés des voies de communication et des établissements humains les plus importants. L'opposition est nette entre les reliefs autour de la plaine, où domine la garrigue, et la plaine elle-même où règne la vigne de façon presque omniprésente pénétrant presque jusque dans les villages. On peut encore y observer « l'ordre au carré », que suivent encore beaucoup des chemins, qui a été mis en place par les grands cadastres centuriés de

---

<sup>5</sup> Compris à l'échelle de l'ensemble des 87 communes participant au SCOT en cours d'élaboration.

<sup>6</sup> Les grands aménagements (Canal du Midi, mission d'aménagement du littoral dite « Racine », autoroute A75, A 9, TGV, ...) ont accéléré le développement du territoire et cela s'est traduit par une formidable croissance à la fois démographique et touristique.

<sup>7</sup> Le littoral est largement urbanisé. Il dispose de ses propres formes urbaines, avec des villes créées ex-nihilo hormis Agde qui est une ville datant de l'Antiquité.

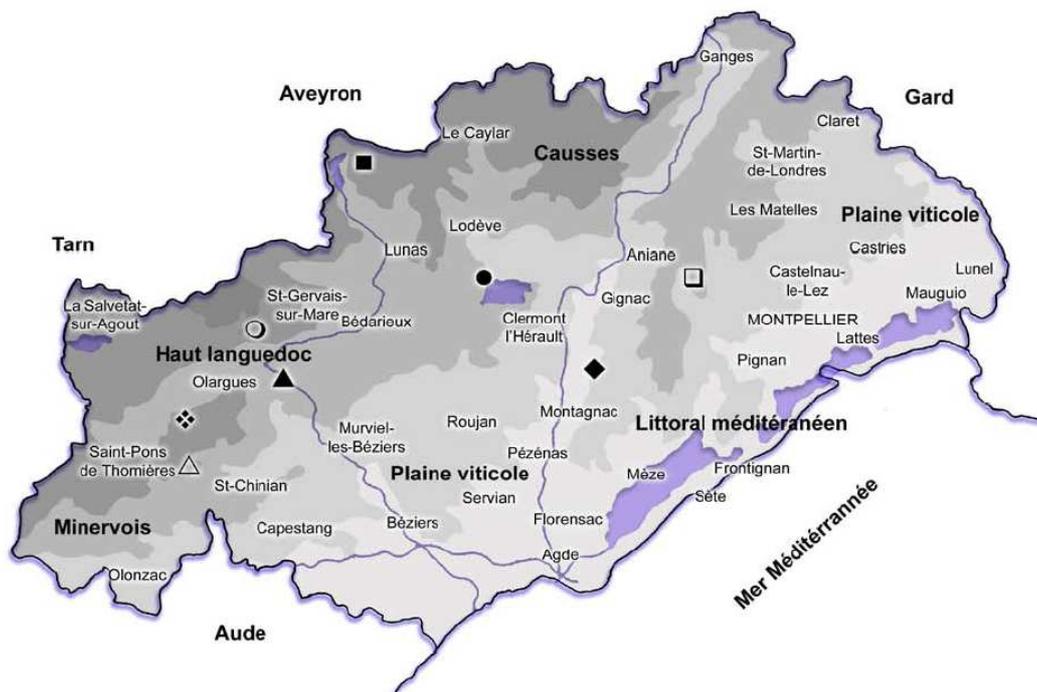


fig.5. : Carte du Biterrois (source EBA 34)

l'époque gallo-romaine.

- Au dessus de la plaine, les collines, aux formes allongées, constituent la plus grande unité paysagère du territoire. Les différentes formes d'érosion expliquent un paysage complexe, aplani par endroits en petites plaines, vallonné ailleurs par une succession de puechs inclinés vers le sud et la mer. L'ensemble reste en permanence « appuyé » sur les reliefs des avant-monts. La vallée de l'Orb est la seule vallée vraiment formée dans ce paysage de collines avec son fond plat, encadré par les reliefs qui l'entourent et sur lesquels sont installés des villages remarquables.

- Les contreforts et les montagnes annoncent les montagnes du Haut-Languedoc. Le piémont forme un linéaire de sites remarquables où la vigne s'immisce dans les reliefs et la végétation spontanée. Ils contrastent avec le reste du territoire par leurs reliefs escarpés et vigoureux. Secteur très rural, ils sont occupés par de petits bourgs, comme Faugères. Les garrigues du Minervois et du Saint-Chinian occupent une bande est-ouest de près de 45 km sur 10 km et font ainsi transition entre les hauteurs boisées des avant-monts et la plaine viticole.

### 2.5.1. Le patrimoine naturel et sa protection

Les espaces naturels (bois, garrigues, zones naturelles, cours d'eau et étangs) couvrent 27% du territoire. La zone des 12 miles en mer s'étend sur une surface maritime de 52 000 ha. Près de 5% des espaces naturels sont inventoriés au titre de leur intérêt écologique, mais seulement une petite partie d'entre eux (environ 1%) est protégée par la réglementation. Ces espaces remarquables forment la trame d'un réseau de sites constituant un riche patrimoine biologique auquel s'ajoutent des espaces forestiers, des espaces naturels plus banals qui ont une fonction d'aménités et contribuent à la qualité de la vie et à l'identité du territoire.

Les zones classées et/ou protégées le sont en application de réglementations et dispositifs extrêmement variés et sont essentiellement situées en périphérie du territoire, surtout sur le littoral ainsi que dans les montagnes et sur la rive gauche de l'Aude en limite du département ; le cœur du territoire est moins concerné.

## 2.5.2. Le patrimoine bâti rural

Le patrimoine bâti viticole est omniprésent sur le territoire. Des vestiges importants, encore visibles, attestent de la présence de la viticulture dans la longue durée : des villas gallo-romaines pourvues de chais et de pressoirs aux châteaux « pinardiens » du XIXe siècle, dans un territoire riche aussi de trésors parfois encore enfouis sous les vignes.

Outre les domaines souvent installés sur des sites millénaires et qui introduisent aux productions d'aujourd'hui, dans ces châteaux « pinardiens » qui ont fleuri durant la période de prospérité antérieure à la crise du phylloxera. Ce sont tout autant dans les villages, les maisons vigneronnes qui donnent leur caractère aux rues, où elles s'alignent en nombre au côté des maisons bourgeoises du XIXe siècle. Adaptées à la culture de la vigne, les premières comportent le plus souvent en rez-de-chaussée une cave particulière tandis que les maisons plus cossues arborent des signes extérieurs de la richesse accumulée au XIXe siècle (belles ferronneries aux balcons, portes ornées de blasons, d'armoirie, etc.).

Ce sont aussi les caves coopératives, emblématiques du patrimoine industriel lié à la viticulture, qui typent aussi la physionomie des villages.

Ce sont enfin dans les vignes les « mazets », à l'architecture modeste, témoins fragiles des anciennes façons de travailler, abris précaires contre les pluies ou les grosses chaleurs, logement saisonnier parfois, progressivement abandonnés depuis la fin du XIXe siècle<sup>8</sup>.

La ferme viticole de la région est un ensemble important situé au cœur de vastes domaines, aujourd'hui encore presque entièrement voués à la viticulture. Les bâtiments d'exploitation ont généralement un seul niveau et sont disposés autour de vastes cours. L'accès à ces cours se fait soit par un passage couvert, soit par un large portail ouvert dans un mur de clôture.

Le bâtiment le plus vaste est la « cave », qui abrite les cuves et les foudres. Dans certains mas, un plan incliné construit à l'arrière permet d'amener la récolte pour la déverser dans les cuves. Les autres bâtiments, hangars, écuries, granges, anciennes bergeries occupent les autres côtés : le pigeonnier est parfois l'objet de soins particuliers. Il faut encore mentionner la présence de plusieurs logis pour les ouvriers et pour le régisseur. Le logis du propriétaire peut être une belle demeure construite à l'écart. C'est généralement une grande maison bourgeoise souvent surmontée d'une tour centrale destinée à la surveillance des récoltes. Il arrive fréquemment, surtout au XIXe siècle, que cette maison ait l'allure et les dimensions d'un petit château, comme par exemple les « châteaux pinardiens » du Biterrois.

## 2.6. Les caractéristiques agricoles : une région viticole

### 2.6.1. Une viticulture ancienne

La vigne est cultivée dans le Languedoc depuis l'époque romaine. Elle s'est maintenue au Moyen-Âge, notamment grâce aux monastères. Cependant, les activités agricoles étaient essentiellement basées sur les céréales ainsi que sur l'élevage (principalement ovin) et la culture de l'olivier.

La viticulture se développe plus largement au XVIIIe siècle avec la création du port de Sète et l'achèvement du canal du Midi. Les techniques de conservation du vin sont aussi améliorées. Ainsi, à la veille de la Révolution Française, environ 50% des terres autour de Béziers sont couvertes de vignes.

L'extension du vignoble se poursuit dans la première moitié du XIXe siècle (en Languedoc on compte 96 000 ha de vignes en 1808 et 309 000 ha en 1850). Dès 1848, l'Hérault devient le département le plus gros producteur de vin de France, les rendements s'améliorant également (31 hl/an en 1840, 55 hl/an en 1865).

En 1853 l'arrivée du chemin de fer en Languedoc permet d'élargir les débouchés, notamment

---

<sup>8</sup> Extraits de « Parcours de découverte thématique De villages en vignobles : voyage au cœur d'un terroir » : <http://www.domitienne.com/>

vers le nord et l'est de la France, régions industrielles.

### 2.6.2. Crises successives dans la seconde moitié du XIXe siècle et régression du vignoble

Dans la seconde moitié du XIXe siècle la viticulture française fait face à plusieurs crises : l'oïdium qui se répand aux alentours de 1850, le phylloxéra en 1863 et le mildiou à la fin du XIXe siècle. Le département de l'Hérault est l'un des plus profondément sinistrés. Au plus fort de la crise du phylloxera en 1883 il aura perdu les 3/4 de son vignoble (la superficie plantée en vignes passe de 220 000 ha en 1874 à 58 000 ha en 1883).

### 2.6.3. Nouvelles phases d'expansion à partir du début du XXe siècle

Le succès des traitements contre le mildiou et l'oïdium et l'utilisation de porte-greffes américains contre le phylloxéra permettent au début du XXe siècle un nouvel essor de la vigne. De grandes fortunes viticoles se forment à nouveau. Cet essor profite en même temps à de nombreux petits propriétaires, de nombreuses petites exploitations familiales vivant de la viticulture ; enfin, elle représente pour d'autres une activité complémentaire. Certains de ces petites propriétaires s'organisent alors pour écouler leurs productions, créant des coopératives (cave coopérative de Maraussan en 1905).

Cependant, le début du XXe siècle est marqué par les premières crises de surproduction accentuées par une concurrence de plus en plus forte des vins étrangers (Espagne, Italie et Algérie). Le vin languedocien se vend de plus en plus mal, après trois années de surproduction une nouvelle crise aboutit très rapidement aux événements de 1907.

Cet état de surproduction perdure jusque dans les années 1907, dû en partie à une inadaptation de l'offre et de la demande même s'il connaît deux intermèdes lors des deux guerres mondiales. En 14-18 la demande est forte du fait du marché de l'armée et se prolonge jusqu'au début des années 1920, les habitudes alimentaires ayant changé (les soldats lors de la Première Guerre mondiale ayant été habitués à boire du vin). La Seconde Guerre mondiale entraîne un manque de main-d'œuvre qui va réduire momentanément le problème de la surproduction. Dès les années 1950 la crise resurgit cependant, différentes mesures sont alors prises (création de l'IVCC<sup>9</sup> en 1953) avec notamment l'incitation à l'arrachage de vignes, la création d'un cadastre viticole, la replantation avec des cépages « nobles ». Ainsi, dans les années 1970, le vin ne représente plus que 7% du produit régional (à l'échelle du Languedoc-Roussillon).

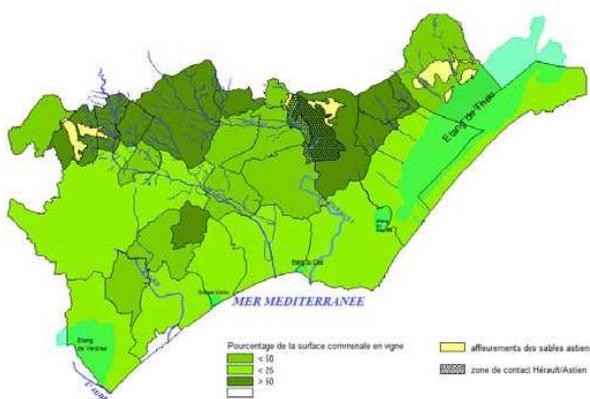


fig. 6. : Pourcentage de la surface communale en vignes (source Chambre d'Agriculture 34)

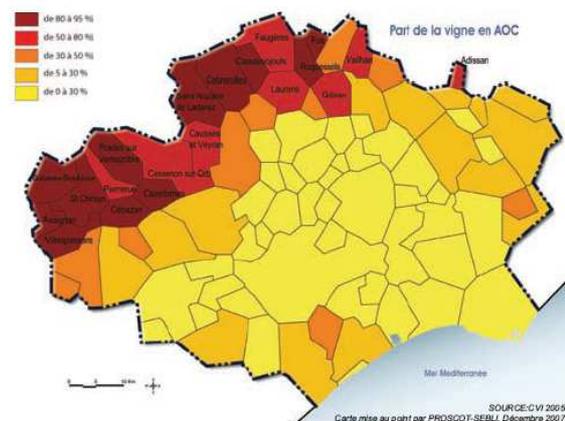


fig. 7. : Taux de vignes AOC par communes (source Scot Biterrois)

<sup>9</sup> Institut des Vins de Consommation Courante.

Cependant le Languedoc reste très agricole (en 1975 la population agricole active est de 15% dans le Languedoc (elle est de 9% au niveau national)). L'état favorise également le développement de nouvelles cultures (programme d'irrigation du canal du Bas-Rhône Languedoc, crédit et subventions). On assiste à l'extension des vergers et de la culture de légumes dans la plaine.

#### **2.6.4. Le retrait viticole et l'émergence des AOC depuis les années 1980**

Les incitations à l'arrachage se poursuivent dans les années 1980. Entre 1976 et 1992, la région a perdu 100 000 ha de vignes (80 000 ha ont bénéficié d'une prime à l'arrachage). Ces arrachages touchent essentiellement deux régions, d'abord les zones de vignoble en « hauteur » de faible qualité où les rendements sont médiocres et les terrains difficilement mécanisables. Elle touche également la plaine littorale où l'irrigation est possible. 80% des « arracheurs » sont des propriétaires de moins de 2 ha, l'arrachage se fait lors d'héritages ou de départ à la retraite.

Dans le même temps l'évolution de la demande induit une nécessaire adaptation qualitative de la production. A la suite d'une demande de classement faite à l'INAO, les appellations AOC Faugères et Saint Chinian sont instituées en 1982.

Le système coopératif se réduit et l'on assiste à l'installation de caves particulières qui se constituent en syndicat. D'autre part, la conduite de la vigne en gobelets (1,30m/1,30m) est en partie abandonnée au profit d'une implantation, par rangs de 2 à 2,5m sur 1m, qui facilite la mécanisation et le travail du sol.

#### **2.6.5. La révolution qualitative**

Le Languedoc Roussillon reste cependant la plus grande région viticole du monde avec près de 300 000 ha de vignes, l'Hérault étant le deuxième département français derrière la Gironde. A la suite du développement des AOC les rendements ont été limités (au lieu de plus 100 hl/ha communément, il est limité à 40 hl/ha en AOC Saint Chinian par exemple).

En dépit de cette révolution, le Languedoc peine cependant à se faire une image de vin de qualité dans un contexte de baisse constante de la consommation de vin et de concurrence accrue.

Un certain nombre de caves coopératives déposent leur bilan, certaines fusionnent ; leur nombre a été divisé par deux.

Enfin, face au tourisme, le vignoble régresse de plus en plus sur le littoral, les terres sont vendues séparément des bâtiments. On observe des changements d'affectation dans des voies diverses, cette tendance étant renforcé par un individualisme très fort de la profession agricole qui peine à s'organiser face aux pressions extérieures.

#### **2.6.6. Une viticulture moins omniprésente**

Malgré ces évolutions, le Biterrois reste un territoire très agricole : la proportion d'emplois agricoles est encore le double de la moyenne nationale, même si ce nombre d'emplois tend à diminuer (7,1% de la population active en 2005 dans le Biterrois).

Les communes centrales sont les plus agricoles (plus de 70 à 80% de la surface communale est agricole) alors que les communes du littoral le sont moins (moins de 25%). La viticulture domine encore largement (3/4 de la SAU), le reste étant cultivé en grandes cultures (céréales et oléo-protéagineux qui tendent à s'accroître par l'arrachage de vignes mais le faible taux d'irrigation limite ce changement). La culture de l'olivier progresse également (même si elle ne représente que 1% de la production française). Enfin les espaces de maraîchage occupent 1,6% de la SAU.

Le vignoble représente toujours 57 000 ha dans le Biterrois (plus de la moitié du vignoble de l'Hérault), les AOC représentant actuellement 19% du vignoble (essentiellement localisées sur les coteaux). On compte désormais une AOC « régionale » (les coteaux du Languedoc) et trois AOC « sous-régionales » (Saint Chinian, Faugères, Picpoul-de-Pinet).

La disparition de la moitié du vignoble est prévisible d'ici 20 ans<sup>10</sup>, posant diverses questions du

devenir des espaces libérés (espaces naturels, nouvelles cultures...), de l'impact sur les bâtiments agricoles, sur l'environnement ainsi que sur les paysages et la vie rurale.

### 3. Caractéristiques des bâtiments de neuf exploitations agricoles du Biterrois

#### 3.1. Des exploitations viticoles

Les neuf exploitations étudiées fondent toutes leur activité sur une production viticole :

- Cinq y sont totalement spécialisées (D, E, G, H et I)
- Trois ont un atelier de cultures complémentaire (A, C et F)
- La dernière a aussi une activité arboricole et de maraîchage (C).

Leur SAU est comprise entre 30 ha (exploitation A) et 88 ha (exploitation I). Tous les exploitants ont repris une exploitation familiale, deux sont issus de la reconversion (E et I) et trois sont doubles actifs (enseignant (F), terrassier (G) et médecin (I)). On compte 7 hommes et 3 femmes chefs d'exploitation (l'exploitation G regroupe deux exploitations distinctes). Cinq sont mariés, un est célibataire et un vit en concubinage. La date d'installation la plus ancienne est de 1957, la plus récente de 2007, ce qui constitue un grand écart (pour ceux renseignés, la moyenne d'âge est de 48 ans).

Enfin, tous pratiquent ou envisagent une diversification agricole ou touristique dans des domaines extrêmement variés : vente directe, dégustation, gîtes, location à l'année, activités pédagogiques, visites, arboretum, théâtre, expositions peintures, etc.

Enfin, la très grande majorité des 9 exploitations étudiées sont isolées ; une seule est située en village (exploitation G).

#### 3.2. Evolution des exploitations étudiées depuis les années 1960

##### 3.2.1. Evolution générale des exploitations étudiées depuis 1960

	Système de production	SAU	Diversification	Exploitant	Installation
Exploitation A	Viticulture (15 ha) / cultures (sorgho, cormier)	30 ha	Réception, dégustation, visite, etc.	Homme marié issu de la formation agricole professionnelle	1978 en reprise familiale
Exploitation B	Viticulture (28 ha) / oliviers	38 ha	Prévoit gîtes, activités pédagogiques, vente directe	Homme marié	Reprise familiale
Exploitation C	Viticulture / oliviers / arboriculture / cultures (60 ha blé)	75 ha	Gîtes, vente directe, prévoit site de spectacles.	Femme	Reprise familiale (depuis 5 générations)
Exploitation D	Viticulture (21 ha)	41 ha	Gîtes, vente directe, prévoit théâtre événementiel, expositions peintures et marchés paysans	Homme, 50 ans, célibataire, issu formation agricole professionnelle	1982 en reprise familiale
Exploitation E	Viticulture (25 ha)	40 ha	Gîte, vente directe, prévoit point de vente saisonnier sur route touristique	Homme marié, issu de la reconversion	1973 en reprise familiale
Exploitation F	Viticulture (32 ha) / cultures (tournesol / 6 ha)	45 ha	Gîte, prévoit vente directe, réception et dégustation, arboretum, gîtes écologiques	Femme (double-active, enseignante), 45 ans, en concubinage, issue de la formation agricole professionnelle	1997 en reprise familiale
Exploitation G	Viticulture	40 ha	vente directe	Femme, 38 ans (exploitante sur 10 ha) et homme, 39 ans (exploitant sur 30 ha, double-actif (terrassement)).	2007 et 1989 en reprise familiale
Exploitation H	Viticulture (20 ha)	56 ha	vente directe, prévoit gîte	Homme marié, issu de la formation agricole professionnelle	1982 en reprise familiale
Exploitation I	Viticulture	88 ha	vente directe, dégustation et réception, prévoit location à l'année	Homme, 66 ans, marié, issu de la formation agricole professionnelle (double-actif, médecin)	1957 en reprise familiale

fig.8. : tableau récapitulatif des exploitations enquêtées (source EBA nationale).

<sup>10</sup> SCOT Biterrois

### a. Avant 1960, des exploitations viticoles sur des domaines parfois importants

Certaines des exploitations visitées ont des origines très anciennes, pouvant remonter jusqu'à l'époque romaine. L'exploitation C, dont l'existence est mentionnée dès l'an 966, possède ainsi une mosaïque romaine du III<sup>e</sup> siècle retrouvée dans une des parcelles du domaine sur le site d'une ancienne villa gallo-romaine. L'exploitation A, bâtiment seigneurial daté au moins de 1345 (bastide), a connu des mutilations à la Révolution Française, avec l'arasement de ses tours, symboles des privilèges seigneuriaux. L'exploitation D date quant à elle du XVII<sup>e</sup> siècle (demeure languedocienne sur trois niveaux). Enfin l'exploitation F est en reprise familiale continue depuis 1583. Les exploitants rencontrés montrent une culture historique forte appuyée sur des bâtiments présentant des traces historiques significatives.

Sur la base des éléments visibles, le début du XX<sup>e</sup> siècle semble avoir été une époque de changements ou de modifications importants des corps de ferme. L'exploitant A a construit une cave et un hangar supplémentaires, l'exploitant D a aménagé des logements pour les ouvriers en 1925 (elle avait été reprise en 1925 par le grand-père de l'exploitant actuel et produisait alors 2 500 hl/an de vin). Cette même année, l'exploitant H a construit une habitation et des logements pour les ouvriers (l'exploitation avait été rachetée en 1920 par la grand-père de l'actuel exploitant). De même l'exploitation I ayant été reprise en 1912, un hangar, des écuries et une cave y sont construits dans les années 1930 à 1940. L'exploitant G a construit des cuves en béton dans sa cave en 1941.

Enfin les années 1950 ont vu deux nouvelles installations : l'exploitation I a été rachetée en 1957 par le père de l'exploitant actuel (il a refait les caves) ; de même l'exploitation H l'a été en 1950. Cette dernière comptait alors 7 personnes et produisait 3 500 hl de vin par an.

### b. Une modernisation des exploitations sur fond de crise entre 1960 et 1970

Ainsi en 1960 les exploitations étudiées produisent essentiellement du vin sur des domaines de dimension variable, pouvant être importants. L'exploitation C possédait ainsi une propriété de 175 ha dont 115 ha de vignes, le reste étant en arboriculture (abricots, pêches, avocats). 40 personnes y travaillaient (20 permanents et 20 saisonniers), elle comptait 25 à 30 chevaux (elle n'en compte plus que 12 en 1963). Elle reste de loin la plus importante des exploitations étudiées.

L'exploitation B comptait en 1960 38 ha partagés entre vignes et oliviers (elle a conservé deux chevaux jusqu'en 1962). L'exploitation D couvrait quant à elle 41 ha dont 21 ha de vigne (le reste était en cultures annuelles) représentant une production d'environ 2 500 hl par an. Toutes avaient plusieurs ouvriers (5 sur les exploitations E et H, 6 sur l'exploitation I) sous la direction d'un régisseur. Enfin deux propriétaires étaient double-actifs (E - médecin, l'exploitation produit alors 800 hl par an- et H).

Dans le même temps les exploitations ont commencé à se moderniser par le remplacement des chevaux par des tracteurs (C a acheté son premier tracteur en 1958), ce qui a libéré progressivement les écuries et ne nécessitait plus ni de pâturage, ni de fourrage ni de système de récupération des fumiers. L'électricité est arrivée à cette époque (relativement tardivement) sur certaines exploitations (H en 1961). Enfin pour certains les habitations n'étaient pas occupées en permanence, le château sur l'exploitation A n'était habité par les propriétaires que la moitié de l'année et était plus ou moins à l'abandon.

Les années 1960 ont vu peu de modifications. Seul, l'exploitant H a aménagé des logements pour ouvriers dans des anciens combles. Dans les années 1970, on note une nouvelle



fig.9 : Photographie ancienne de l'exploitation H (source collection privée : EBA 34)

vague d'installations. Quatre exploitations sont reprises dans le cadre familial (F et G en 1970, E en 1973 - d'abord en fermage puis il rachète l'exploitation, il est alors double-actif -, A en 1978). L'exploitant A avait obtenu en 1972 l'inscription du château de l'exploitation comme monument historique, ce qui lui a permis de bénéficier d'une protection et d'aides financières pour l'entretien d'un patrimoine bâti important. L'exploitant E, situé quant à lui en bord de mer, a été exproprié de 10 ha ; il en a rachète 17 autres sur le plateau. Ceci illustre bien l'émiettement progressif du vignoble résultant en partie de l'essor touristique sur la bande littorale.

La même année, l'exploitant I a installé un réseau de climatisation dans ses caves. Seul l'exploitant F a construit de nouveaux bâtiments : un dépôt de bouteille et un bâtiment de stockage en 1978. Enfin, l'exploitation G a été agrandie de 12 ha en 1979 (elle a atteint ainsi une surface de 15 ha et emploie un salarié).

### c. Le développement de démarches qualitatives et de la diversification au cours des années 1980 et 1990

Les années 1980 sont marquées par la mise en place de démarches qualitatives et par le développement des premières diversifications. Elles voient la reprise familiale de deux exploitations (D et H en 1982, celle-ci produisait alors 80 hl/ha). Certains exploitants adoptent une démarche plus qualitative, H favorisant désormais la vente en bouteille plutôt qu'en vrac a aménagé un point de vente en 1982, D a mis en place une conversion de ses productions en agriculture biologique.

L'exploitant A aménage une salle de réception en 1985 dans les écuries récemment abandonnées (il avait conservé 3 chevaux de trait jusqu'à cette date). L'exploitant D installe des gîtes dans les anciens logements d'ouvriers en 1982. L'exploitant G transforme également l'ancien logement des ouvriers et le met en location ;

Hangar 1930 (fermé en 2000 pour créer stockage bouteille climatisé)

Bâtiments années 1930-1940 (cave avec structure métallique)



Ancien «Pailhier» ou combles transformé en habitat

Anciens Pailhier transformé en local dégustation (2008)

fig.10 : Vue aérienne de l'exploitation I (source collection privée / EBA 34)

Dans le même temps, ces mêmes agriculteurs ont réhabilité leurs anciennes habitations principales (A se réapproprie le château alors délaissé, D restaure l'ancienne maison de maître). L'exploitant E aménage son habitation alors que l'exploitant F avait fait le choix en 1980 de démolir l'habitation existante, trop dégradée (elle datait du XVIII<sup>e</sup> siècle), pour reconstruire une nouvelle habitation à sa place.

Certains ont faits des travaux d'aménagement (A remet en état une partie de ses toitures en 1989, G en 1985). Aucun cependant n'a réalisé de nouvelles constructions pour son exploitation dans les années 1980.

Au début des années 1990 d'autres aménagements ont vu cependant le jour. L'exploitant E a aménagé un hangar de stockage en 1990 puis a construit un chai en 1992 et aménagé un gîte. Enfin, il a construit un nouveau hangar séparé du corps de ferme en 1994. Situé en bord de mer et désormais en zone touristique, il est alors obligé de le déclarer en hangar à caravanes pour obtenir le permis de le construire. Il a construit enfin en 1998 un appentis pour la réception des vendanges. L'exploitation I quant à elle a installé en 1990 un système de pompe à chaleur pour réfrigérer ses cuves.

En 1997, l'exploitation F est reprise par la fille des exploitants. Ceux-ci ayant conservé cependant la propriété du domaine, cette nouvelle exploitante dispose de possibilités d'aménagements limitées<sup>11</sup> ; Elle réhabilite cependant l'ancienne habitation pour son logement et aménage un gîte. Dans l'exploitation I, rachetée en 1999, un ancien hangar est fermé pour le stockage du vin en 2000 et un système de climatisation y est installé.

#### d. La confirmation de ces tendances depuis 2000

Les années 2000 sont marquées par la poursuite du développement des démarches qualitatives et par une affirmation de la diversification.

L'exploitation G a réduit sa surface et vendu 8 hectares. De même l'exploitant B, ayant effectué une conversion en agriculture biologique, a vendu 10 ha de vignes passant ainsi de 38 ha à 28 ha. Il a le projet de se limiter à 12 ha de vignes et de favoriser au maximum la qualité de sa production.

Ainsi les exploitations ont des surfaces totales allant de 38 ha (B) à 88 ha (I). Les exploitants ont majoritairement diminué leurs surfaces et ont très peu modifié leur plan bâti, ayant pu et su au mieux

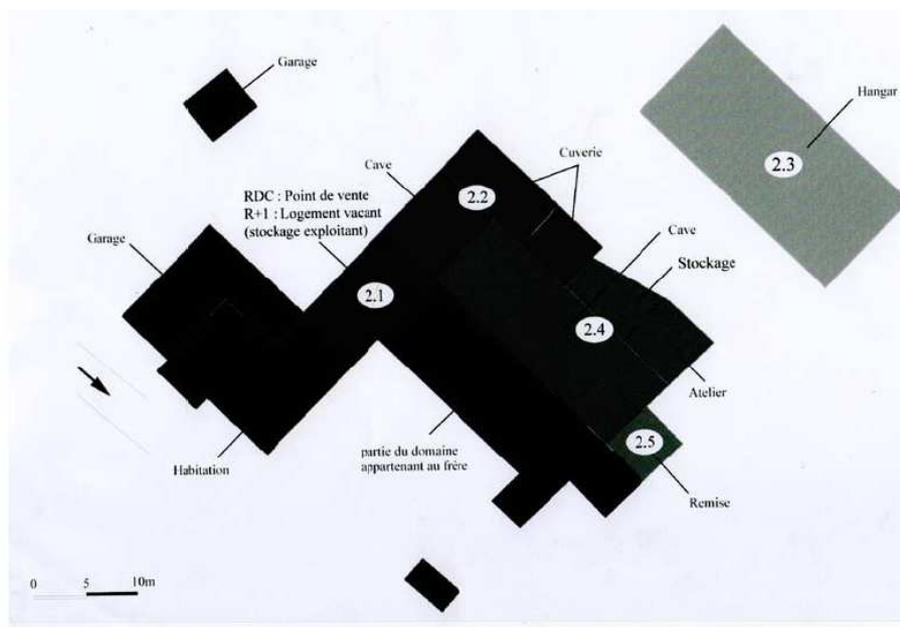


fig.11 : Plan masse de l'exploitation H en 2008 (source : EBA 34)

<sup>11</sup> Cette question du coût du foncier et des problèmes de sa dévolution est de plus en plus présente.

réutiliser le bâti ancien. De plus, les besoins en bâtiments sont moins importants qu'il y a 50 ans et les bâtiments anciens ont pu relativement s'adapter à l'évolution des exploitations et des techniques. De même les rendements ont baissé par rapport aux années 1960. Certains n'ont plus d'employés permanents (seul l'exploitant D emploie encore 3 personnes : un commercial, un viticulteur et un caviste). Enfin l'exploitant H a été le seul à construire de nouveaux bâtiments dans les années 2000 : un hangar de stockage dissocié du corps de ferme à partir de 2007 et une cave de 40 m<sup>2</sup>, avec pierres apparentes pour l'accueil du public.

Tous les exploitants rencontrés ont développé ou souhaitent développer une diversification. Ils pratiquent presque tous la vente directe et ont aménagé leurs caves, les anciennes écuries ou parfois les anciens logements ouvriers (I) comme salles de dégustation et de réception.

Les anciens logements d'ouvriers ont pu également être transformés en gîtes ou en location permanente. Beaucoup prévoient de se diversifier encore, notamment vers le domaine culturel (théâtre, site de spectacle (C et D), expositions (A et D), etc.). Ce souci de suivre des démarches qualitatives et de renforcer la diversification est accentué dans la nouvelle génération d'exploitants, plus jeunes et aspirant à d'autres objectifs. B souhaite privilégier l'authenticité, l'autonomie de son exploitation et la simplicité, F souhaite mettre en place des gîtes écologiques avec toitures végétalisées, un arboretum, etc. Trois (B, F et H) envisagent de créer de nouveaux gîtes dans les bâtiments vacants (anciennes habitations ou logements, ancien paillis, etc.). L'exploitation I souhaite privilégier la production AOC et E mettre en place un local de vente saisonnier sur la route touristique à proximité. Ainsi tous favorisent une démarche de qualité et entendent se diversifier par l'accueil touristique et la réalisation d'évènements culturels.

Enfin, trois (A, D et E) souhaitent construire à terme de nouveaux bâtiments pour leur exploitation (hangar). Les problèmes juridiques sont contraignants pour deux d'entre eux. E, en bord de mer, est de plus en plus contraint par le développement touristique (campings à proximité) et ne peut légalement construire de nouveau bâtiment agricole. Il se sent de plus « gênant » et craint de se faire totalement exproprier. De son côté l'exploitation A, dont les terrains avaient été menacés par un projet de construction de route dans les années 1980, a vu son site classé en zone inondable. L'exploitant ne peut plus construire de nouvelle construction à proximité de son corps de ferme et envisage de créer un hangar de stockage pour le matériel éloigné. Ceci lui pose un problème de la séparation des bâtiments et de leur éloignement, entraînant des complications de fonctionnement. Enfin aujourd'hui, seules trois exploitations ont un repreneur connu.

### **3.2.2. L'exemple de l'évolution de l'exploitation D**

Le bâtiment le plus ancien encore présent sur l'exploitation D date du XVII<sup>e</sup> siècle, demeure languedocienne sur trois niveaux. Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'exploitation a connu des restructurations (création de caves). Elle est entrée dans la famille de l'actuel exploitant au début du XX<sup>e</sup> siècle, lorsque la belle-mère du grand-père de l'actuel exploitant a acheté le domaine (bâtiments et parcelles).

Le grand-père de l'actuel exploitant s'est installé en 1925. L'exploitation produisait alors environ 2 500 hectolitres de vin par an. Des logements pour les ouvriers ont été aménagés, la maison de maître n'était alors habitée qu'occasionnellement par des saisonniers.

L'actuel exploitant a repris l'exploitation en 1982. Les anciens logements d'ouvriers ont été aménagés en gîtes, les charpentes et les couvertures des bâtiments existants refaits. La maison de maître a été également aménagée devenant l'habitation principale de l'exploitant. Enfin, l'atelier a été agrandi ; c'est l'unique construction récente de l'exploitation. Dans le même temps, l'exploitant a reconverti ses productions sous le label agriculture biologique.

En 2008, l'exploitation a une production de 1 400 hectolitres de vin par an et compte 41 ha dont 21 ha de vignes, le reste étant sous cultures annuelles. Elle emploie 4 personnes (3 salariés en plus de l'exploitant : un commercial, un autre viticulteur et le dernier caviste).

L'exploitant entend poursuivre la diversification sous la forme de théâtre évènementiel, d'expositions de peinture ou de marchés paysans par exemple. Le but pour lui est à la fois de permettre des animations sur le site, d'avoir un contact avec des personnes extérieures et d'assurer de la publicité

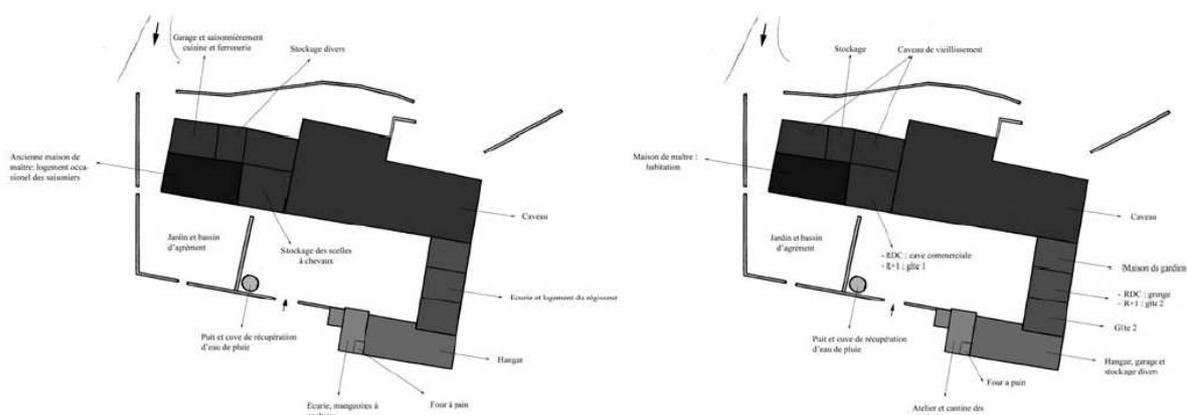


fig.12 : Plans masses de l'exploitation D en 1960 et 2008 (source : EBA 34)



fig.13 : Vue éloignée de l'exploitation D (source : EBA 34)



fig.14 : Vue de la cour intérieure de l'exploitation D (source : EBA 34)

pour son activité viticole. Il envisage de construire un hangar pour son activité viticole dans les années à venir mais ne l'a pas encore décidé.

Cette exploitation présente ainsi une évolution d'une activité viticole exclusive incluant à partir des années 1980 (correspondant à l'installation d'un nouvel exploitant) le développement d'une démarche écologique (agriculture biologique) et d'une diversification (vente directe, gîtes).

### 3.3. Typologie du bâti sur les exploitations enquêtées

On compte sur les neuf exploitations étudiées 53 bâtiments au total, représentant une surface de 12 781 m<sup>2</sup> (soit en moyenne, moins de six bâtiment et 1 420m<sup>2</sup> de bâtiments par exploitation). Le bâti ancien est très largement majoritaire, avec 86,14% des surfaces couvertes, alors que les bâtiments modernes en représentent 8,29% et les bâtiments neufs 5,57%, ces chiffres démontrent le peu de constructions réalisées depuis 1960.

#### 3.3.1. L'habitat

Douze bâtiments sont dédiés à l'habitation ; 8 habitations sont anciennes et 4 sont considérées comme modernes. Parmi les habitations anciennes, beaucoup ont une forte valeur patrimoniale : ancien château (A (fig.15)) ou maison de maîtres (D (fig.16)), ainsi qu'anciens logements d'ouvriers et de gardiens. Ces exemples montrent, pour la certains d'entre eux, à la fois l'atout patrimonial que présentent ces édifices et le coût d'entretien qu'ils peuvent dans le même temps nécessiter.

Face à ce contexte, les attitudes et les possibilités de rénovation ont été variables au cours des dernières décennies. L'exploitation F présente le cas d'une reconstruction totale en 1980 sur les ba-



fig.15 : Château servant aujourd'hui d'habitation pour le frère de l'exploitant (exploitation A / source étude EBA 34)



fig.16 : Maison de maître XVIIe, servant aujourd'hui d'habitation de l'exploitant (exploitation D / source étude EBA 34)



fig.17 : Habitation construite dans les années 1980 sur les bases de l'ancienne, actuel lieu d'habitation des parents de l'exploitante (exploitation F / source étude EBA 34)



fig.18 : Habitation réaménagée dans les années 1980, actuel lieu de l'habitation de l'exploitant (exploitation B / source étude EBA 34)

ses de l'ancienne habitation alors dégradées (fig.17) alors que l'exploitant B a entièrement rénové son habitation la même année, y ajoutant une extension (fig.18). La plupart des viticulteurs rencontrés (A et D par exemple) ont rénové les anciennes maisons de maître inoccupées ou très peu occupées jusque dans les années 1980 pour en faire leur habitation. Cette évolution, marquée plus fortement depuis presque trois décennies, montre l'intérêt porté aux bâtiments anciens par les exploitants rencontrés.

La plupart des habitations présentent une valeur architecturale qui peut être importante et très variée sur les exploitations étudiées. Dans ce sens, même les habitations construites après les années 1960 démontrent une attention architecturale particulière (exploitation E et F dans les années 1980).

Enfin, la valeur foncière qu'a désormais le bâti (en raison du développement touristique et des résidences secondaires) représente à la fois une valeur pour l'exploitant mais peut a contrario devenir un problème lors de la reprise, notamment en cas de succession (c'est le cas de l'exploitation F).

### 3.3.2. Une majorité de bâtiments agricoles anciens

Les bâtiments anciens, très largement majoritaires sur les exploitations étudiées<sup>12</sup> (86,14% des surfaces bâties) sont de différents types. On trouve ainsi différents édifices agricoles :

<sup>12</sup> Ceci est cependant à nuancer localement du fait d'un échantillonnage ayant privilégié l'étude d'exploitation existantes en 1960.

- les caves. Elles peuvent être importantes (C) et présenter des structures voûtées. On trouve également des sols en carrelage de terre cuite. Enfin, certaines sont utilisées pour la diversification, servant surtout à l'accueil du public.

- les anciennes écuries et bergeries. Aucune n'a conservé cet usage aujourd'hui en raison de l'abandon de l'élevage et de la mécanisation. Elles ont pu être utilisées pour la diversification (salle de vente, accueil principalement). Sinon, elles servent de façon plus ou moins efficace au rangement de petit matériel ou de stocks. Dans ce cas, elles peuvent être parfois aujourd'hui dans un état dégradé.

- les hangars de remise du matériel sont ouverts sur une face avec des murs maçonnés (en pierre) et des charpentes pouvant être soit en bois, soit en métal.

- les cuveries, qui abritent les cuves, sont des bâtiments présentant généralement des grands volumes (avec charpente bois ou métal). Elles peuvent également abriter le pressoir. Les cuves sont soit maçonnées (pouvant être peintes, notamment en rouge et blanc), soit en bois ou métal (elles sont de forme cubique ou cylindrique selon le matériau utilisé). Certaines cuves (dans le cas d'un manque de bâtiments adaptés) peuvent également être installées à l'extérieur (E et F) ou sous un hangar. Elles sont alors en métal ou fibre de verre..

- les éléments bâtis annexes sont relativement nombreux sur les exploitations étudiées et peuvent présenter un intérêt patrimonial. On trouve ainsi d'anciennes chapelles (exploitation A (fig.22)), pigeonniers (exploitation F) ou encore éléments de récupération d'eau de pluie (exploitation D (fig.21)) ou four à pain.

Les corps de ferme étudiés présentent des bâtiments regroupés et très souvent attenants, pouvant former une cour plus ou moins fermée (avec des fermetures du site en pierres calcaire et avec



fig.19 : Ancien bâtiment servant actuellement de stockage (exploitation D / source étude EBA 34)



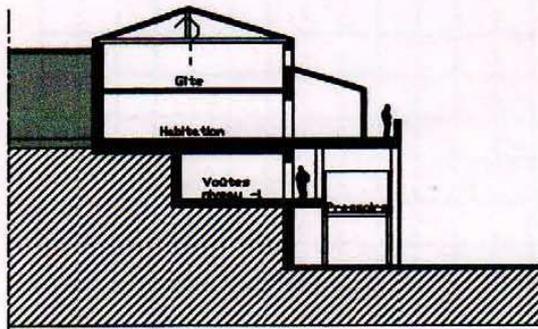
fig.20 : Cuvier construit dans les années 1930 (exploitation I / source étude EBA 34)



fig.21 : Réservoir d'eau (exploitation D / source étude EBA 34)



fig.22 : Ancienne chapelle (exploitation C / source étude EBA 34)



COUPE A-A

fig.23 : Bâtiment XVIIIe (exploitation F / source étude EBA 34)

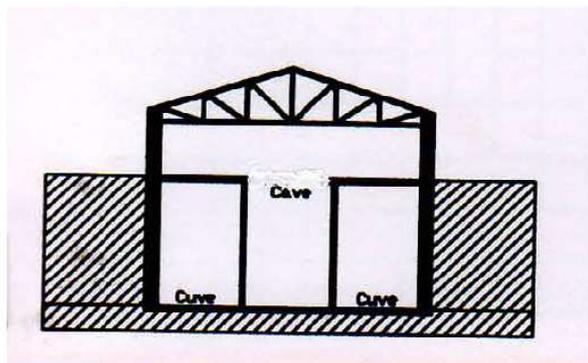


fig.24.: Cuvier 1930 (exploitation F / source étude EBA 34)

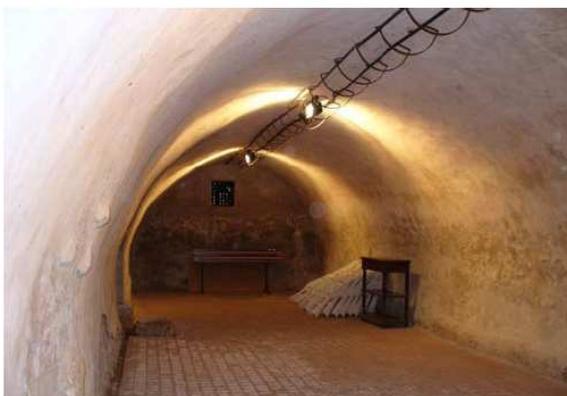


fig.25 : Cave aménagée pour l'accueil du public (exploitation C / source étude EBA 34)



fig.26 : Salle de réception aménagée dans des anciens locaux pour ouvriers (exploitation I / source étude EBA 34)

portails), comme les exploitations B ou D (à l'inverse les quelques bâtiments les plus récents sont légèrement séparés). S'ils peuvent avoir des bases très anciennes, la plupart ne sont cependant pas antérieurs au XVIIIe siècle avec une forte présence de constructions du XIXe siècle et du début du XXe siècle. L'exploitation I présente également des bâtiments datant des années 1930 et 1940 (caves, chais et hangar) fondés sur des structures métalliques (fig.20).

Les bâtiments agricoles anciens sont couverts en majorité de tuiles rondes (81,8%), le reste des couvertures étant en tuiles mécaniques (14,37%) et, pour une faible part, en fibre ciment (3,83%). La majorité des murs est en pierres de taille ou moellons calcaire, pouvant être enduits ou apparents, alors que l'essentiel des charpentes sont en bois (un peu moins de 10% sont métalliques, dont certaines peuvent dater de la première moitié du XXe siècle (exploitation I)). Les toitures sont majoritairement à deux pans (seuls certains peuvent être à croupes (F)), avec des pentes relativement faibles. On observe très souvent des génoises sous toiture (les éléments d'architectures et d'ornements pouvant être très présents).

S'ils sont le lieu essentiel de l'activité viticole, une partie d'entre eux sert désormais à la diversification. Les bâtiments utilisés pour cet usage sont généralement ceux ayant été laissés vacants ou les espaces de bâtiments liés à la viticulture qui ont été aménagés pour permettre l'accueil (la diversification n'utilise presque que des bâtiments anciens, à part le cas d'une nouvelle cave accueillant du public sur l'exploitation H). Les anciennes écuries ou bergeries ont pu devenir des gîtes ou salles d'accueil. Les anciens logements d'ouvriers (rarement utilisés à ce titre en raison d'un appel bien moindre à la main d'œuvre) ont pu avoir les mêmes destinations. Dans ce cas, il est fréquent que l'exploitant fasse appel à des aides extérieures lors de la conception (architectes), un soin particulier étant apporté au

réaménagement des espaces d'accueil du public avec notamment des réaménagements intérieurs contemporains (éléments et matériaux modernes). L'aménagement des espaces extérieurs est l'objet d'une attention équivalente (présence de plantations, cour en gravier, etc.), ces espaces pouvant être importants et de réelle valeur paysagère (jardins à la française (A), parc boisés (F), etc.).

Enfin, l'évolution de ces exploitations (qui ont même pu réduire leur surface viticole pour se concentrer sur la qualité des productions) a fait que les besoins en bâtiments peuvent être moins importants qu'il y a cinquante ans (abandon des écuries, des bergeries, des logements des ouvriers, même si les besoins de stockage tendent à s'accroître avec le développement de la vente directe sur les exploitations étudiées). Ainsi, les exploitations, surtout celles qui n'ont pas diversifié leurs activités, peuvent se trouver face à un ensemble important de bâtiments anciens d'un entretien onéreux, d'autant plus lourd à assumer dans le contexte de crise viticole actuel.

### 3.3.3. Quelques bâtiments agricoles récents liés à l'activité viticole

Les quelques bâtiments modernes et neufs que l'on trouve sur les exploitations étudiées sont très minoritaires (respectivement 8,29% et 5,57% des surfaces bâties pour les bâtiments modernes et neufs). Ainsi, seuls trois exploitants ont construit des bâtiments depuis 1960 (E, F et H), se limitant parfois à une seule construction (H). Les bâtiments construits depuis 1960 sont tous liés à l'activité viticole, hangars de stockage, chais réfrigérés ou caves, locaux d'embouteillage, local de réception de vendange (ce système demandant moins de surfaces bâties que d'autres (élevage par exemple), d'autant plus qu'une partie est quelquefois externalisée (caves coopératives).

Face au développement progressif de la diversification touristique, on peut cependant séparer



fig.27 : Appentis (caves, local vendange) réalisés en prolongement du bâti ancien (exploitation E / source étude EBA 34).



fig.28 : Structure en auto-construction avec poteau électriques métalliques (exploitation H / source étude EBA 34).



fig.29 : Bâtiment de garage matériel en cours de construction (exploitation H / source étude EBA 34).



fig.30 : Bâtiment de garage 1994 (exploitation E / source étude EBA 34).

deux types de bâtiments modernes et neufs :

- ceux liés uniquement à l'activité viticole et à son fonctionnement. Ils sont alors construits avec des matériaux de type industriels laissés apparents (fibre ciment, parpaings ou bardage de tôles) et sont établis uniquement dans un but fonctionnel. Dans les cas rencontrés, ces bâtiments ont généralement été édifiés d'abord en appentis aux bâtiments anciens (exploitation E), ils ont ensuite été de plus en plus souvent séparés des corps de ferme anciens à partir des années 1990.

- A l'inverse certains bâtiments récents sont construits de façon totalement différente lorsqu'ils ont à accueillir du public ou encore qu'ils sont simplement visibles des visiteurs. Ceci explique notamment le taux important de couvertures en tuiles (les bâtiments modernes sont couverts à 81,2% de tuiles rondes et à 14,37% de tuiles mécaniques) et la faible présence de toiture en fibrociment (seulement 3,83%). Ainsi sur l'exploitation H, un bâtiment, en cours d'achèvement lors de l'enquête, comprenait une partie cave avec parements pierre sur les murs intérieurs, cet espace devant accueillir du public, et une partie hangar de stockage, est construit en mur de parpaings, qu'il était prévu d'enduire et de couvrir de tuiles rondes. On observe que l'aspect de ce bâtiment est l'objet d'une attention forte avec des références directes au bâti ancien (fig.29). On note également une très forte présence de l'auto construction, le hangar de stockage étant par exemple bâti avec une structure réutilisant des poteaux électriques métalliques.

## **4. Constats et problématiques dégagées**

### **4.1. Des bâtiments anciens bien valorisés, peu de constructions récentes**

La majorité des exploitations étudiées a recentré sa production sur des démarches de qualité associées à une production directe (AOC, agriculture biologique pour deux d'entre elles, vente en bouteille, etc.). Ainsi la production et la vente directes se sont très largement développées, impliquant la mise en place d'installations diverses, de salles de réception et de dégustation.

Antérieurement, les évolutions agricoles avaient libéré des surfaces (écuries, bergeries, logements ouvriers) qui ont permis aux exploitants de satisfaire à moindre coût et sans construction nouvelles ces nouveaux besoins ainsi que ceux de la diversification touristique développée à partir des années 1980,

Ainsi peu de constructions récentes ont été élevées, les exploitations ayant même moins besoin de surfaces de bâtiments qu'en 1960 et ayant pu réadapter et utiliser au mieux les bâtiments anciens à quelques exceptions près qui expliquent les rares nouvelles constructions réalisées (hangars plus fonctionnels, chais climatisés).

Toutefois, l'importance des bâtiments anciens dans certaines exploitations peut poser aux viticulteurs concernés la question du coût de leur entretien et de leur rentabilité (fig.31), notamment dans un contexte de difficultés du secteur viticole, en regard de leurs ressources et des aides qu'ils peuvent



*fig.31 : Anciennes écuries servant au mieux de rangement de petit matériel (exploitation C / source étude EBA 34).*



*fig.32 : Anciennes écuries servant de stockage (exploitation D / source étude EBA 34).*

recevoir.

#### **4.2. Des exploitants isolés en matière architecturale**

Si les exploitants enquêtés semblent s'interroger pour réutiliser au mieux le bâti existant, notamment pour l'activité viticole (certains reviennent même vers les anciennes caves, abandonnant les bâtiments récents construits pour cet usage à d'autres fonctions), la diversification semble être l'un des meilleurs moyens à la fois de réutilisation des bâtiments anciens et de développement des activités des exploitations. Les exploitants s'interrogent sur les modalités possibles de réaménagement des caves anciennes ou des combles, des types d'extensions et de valorisations possibles pour recevoir du public. Il semble que les aides et les conseils disponibles soient réduits face à ces problèmes et que les intéressés soient isolés de ce point de vue. Les viticulteurs soucieux de bien aménager l'ancien, même s'ils peuvent afficher un individualisme important, semble-t-il, n'ont pas la possibilité d'être accompagnés dans ces démarches.

Il n'existe pas de soutien, apparemment non plus, pour les constructions récentes et d'outils pour une réflexion globale sur la réutilisation des bâtiments, leur valorisation, et la possibilité de constructions futures. Si les bâtiments anciens sont valorisés, les constructions, lorsqu'il y en a, ne sont pas, a priori, l'objet d'une réflexion architecturale. Le bâtiment neuf est soit assimilé au bâtiment ancien (fig.33) et au mieux dissimulé (dans le cas de la diversification), soit construit uniquement selon des modèles fonctionnels.

#### **4.3. Une cohabitation difficile avec le développement touristique**

Il apparaît, sur la base de deux cas étudiés (A et E), que les viticulteurs sont de moins en moins pris en compte dans la planification et les perspectives de développement et d'urbanisme. La difficulté de construire des bâtiments oblige certains (A) à envisager de bâtir sur des sites éloignés et de séparer les bâtiments récents et futurs des corps de ferme anciens. Le développement du tourisme, dans le cas du littoral (exploitation E), entraîne des cohabitations difficiles entre agriculteurs et développement touristique. Le classement en zone touristique semble empêcher le développement souhaité par l'exploitant E, qui craint même d'être entièrement exproprié, et qui apparaît comme de moins en moins souhaité dans cet espace. Ces exemples montrent la difficulté pour certains exploitants d'être pris en compte dans les projets urbains et collectifs et dans la redistribution spatiale plus large des activités agricoles (la viticulture semble devoir se recentrer sur la plaine et les coteaux, là où se développent massivement les AOC).

La faible prise en compte des problèmes des exploitations agricoles dans les procédures d'urbanisme complique fortement le développement de ces exploitations.

Enfin, le développement de la pression immobilière entraîne d'autres problèmes illustrés notam-



fig.33 : Cave en cours de construction avec parements pierre (exploitation H / source étude EBA 34).



fig.34 : Ancien logement de gardien et ouvrier inutilisé (exploitation A / source étude EBA 34).

ment par le cas de l'exploitation F. Le coût du foncier et des bâtiments anciens qui devient très élevé aggrave la question des successions et réduit la possibilité pour les agriculteurs s'installant de conserver les constructions anciennes dans l'exploitation. Ainsi l'exploitant F reste locataire de ses parents, ne sachant pas comment la succession se résoudra ou si le site ne sera pas vendu à des personnes extérieures, cela hypothéquant à la fois son avenir et ses possibilités actuelles de développement et d'aménagement. Par ailleurs, quelles sont les possibilités d'installation d'un agriculteur hors d'une reprise familiale ? Cela peut entraîner la poursuite de la scission entre bâtiments anciens et bâtiments récents, ces premiers risquant de sortir de plus en plus dans certaines zones des exploitations agricoles alors que le tourisme peut le rendre assez valorisable tout en conservant une activité agricole.

## **5. Eclairages et ouvertures**

Le Biterrois présente ainsi un espace viticole en pleine recomposition. La révolution qualitative et la diversification touristique engagées depuis les années 1980 semble orienter désormais pleinement les exploitations qui ont été étudiées. Elles permettent de valoriser au mieux un bâti ancien pouvant être important et qui a permis de limiter les nouveaux bâtiments à quelques constructions plus fonctionnelles nécessitées par l'évolution technique. Il est ainsi à noter que la plupart de ces exploitations semblent devenir totalement bivalentes, partagées entre une production viticole de plus en plus qualitative et une diversification de plus en plus développée. L'une semble pouvoir continuer de fonctionner avec l'autre, sur la base d'une réaffectation des bâtiments anciens, éléments de patrimoine mais aussi porteurs d'« image » pour les exploitations.

Ceci ne peut se concevoir dissocié de l'environnement des exploitations et suscite deux questions. La première est celle de l'entourage des exploitants au cœur de ces évolutions et de leur accompagnement dans la réutilisation et la valorisation de leurs bâtiments anciens de même que dans la conception de leurs constructions futures. La seconde est celle de la prise en compte de l'existence et du fonctionnement de ces exploitations agricoles dans les projets collectifs et dans les procédures d'urbanisme, alors que certaines d'entre elles risquent à terme d'être mises en difficulté, voire de disparaître face à ces pressions.

---

### **Participations et remerciements :**

Arnaud Lebeuze, Nadège Pedoux, déléguée MPF, Julie Dieu et Fatima Hassana Bougrène

### **Personnes auditionnées :**

Arnaud Lebeuze, Nadège Pedoux, déléguée MPF

### **Crédits photographiques :**

MPF 34

**Photographie première page :** Vue éloignée exploitation F

# PRINCIPALES CONCLUSIONS

## 1. Du point de vue agricole

### 1.1. Au niveau local

- L'existence d'un système de production agricole dominant dans chacune des aires d'études y détermine la majorité des questions de l'évolution et du devenir des bâtiments agricoles du territoire.
- *Le vieillissement du parc immobilier agricole*, composé de bâtiments anciens et même modernes devenus obsolètes, pose aux agriculteurs un problème de gestion croissant, plus ou moins important selon l'importance du parc à gérer et du système de production.
- *La diversification des activités des exploitations*, qu'il s'agisse de la valorisation directe des produits ou de l'accueil touristique, est le principal support de l'utilisation des bâtiments agricoles anciens ; son importance varie sensiblement selon les opportunités locales et les politiques mises en place.

### 1.2. Au plan général

- La Politique Agricole Commune et ses compléments nationaux constituent les premiers facteurs - outre les progrès techniques- de l'évolution agricole et, en conséquence, de celle des bâtiments agricoles.
- *L'évolution des exploitations a engendré des besoins nouveaux et accrus de bâtiments :*
  - L'agrandissement des exploitations, qui a pu être très important sur certains territoires, a suscité, par étapes chronologiques, un accroissement de plus en plus important des besoins de bâtiments dans les exploitations concernées.
  - La spécialisation quasi générale des exploitations agricoles et la spécificité croissante des bâtiments nécessaires, ont accentué l'abandon en plusieurs générations successives des bâtiments antérieurs inutilisés ou devenus inadaptés.
  - La modernisation technique permettant l'amélioration de la productivité du travail, en particulier la motorisation, a contribué à accroître la dimension des locaux (besoins de remise du matériel ainsi que d'accès, de manutention et de manœuvre).
- *Tous les types de bâtiments sont concernés par l'obsolescence et menacés de désaffectation à terme*, même si le problème est plus atténué pour ceux ayant une certaine valeur « patrimoniale ».
- *Les perspectives d'évolution de la PAC inquiètent les agriculteurs et font craindre une accélération de la concentration des exploitations et la poursuite de la modernisation de bâtiments d'exploitation*. Cela donne plus d'acuité au problème général du devenir des bâtiments agricoles obsolètes ou sortis des exploitations.

- *La même inquiétude sur l'impact de l'évolution de la PAC et des autres politiques agricoles sur l'exploitation* accentue les préoccupations sur l'avenir tout en manifestant un intérêt pour la diversification éventuelle des activités agricoles ou non, plus particulièrement dans les exploitations petites et moyennes...

## **2. D'un point de vue patrimonial et architectural**

### **2.1. Au niveau local**

- Une sensibilisation insuffisante des agriculteurs à la qualité patrimoniale (ancienne et contemporaine) de leur bâtiments agricoles.
- Une importance parfois considérable d'éléments annexes à sauvegarder. Elle pose par ailleurs la questions de moyens nécessaires et pouvant être réellement alloués pour mettre en place une politique de sauvegarde et de valorisation.
- Un impact croissant, considéré de plus en plus comme négatif, des nouveaux bâtiments agricoles sur l'environnement patrimonial et paysager de l'exploitation.
- Une tendance à l'auto rénovation et à l'auto construction, liées au coût de main d'œuvre et à la cherté de certains matériaux d'origine. Les exploitants utilisent dans ce cas des structures faciles à mettre en œuvre, avec des matériaux peu chers et rapide d'utilisation.

### **2.2. Au niveau général**

- Un rôle positif des organismes de préservation et de valorisation du patrimoine (pays, Parc Naturel Régional...), quoique limité par leur faible couverture géographique (PNR).
- Un manque d'information sur les outils et mesures créées en faveur ce patrimoine, en particulier les aides de la Fondation du Patrimoine.
- Un manque de connaissances des qualités de l'architecture rurale traditionnelle dans le monde agricole.

## **3. D'un point de vue territorial**

### **3.1. Au niveau local**

- La dynamique locale des activités culturelles et sociales est, au moins autant que la politique agricole générale, un élément-clé du développement et des perspectives offertes aux exploitations agricoles

- L'approche par territoire (Pays, PNR, CDC ...) est le niveau géographique le plus homogène et le plus cohérent tant pour établir un diagnostic du bâti agricole que pour mettre en place des actions appropriées et pertinentes. <sup>1</sup>
- L'existence d'un foisonnement de structures et de collectivités locales, qui semble assez épars, pose la question de l'acteur le plus apte à définir et animer une politique locale du bâti agricole.

### **3.2. Au niveau général**

- Les politiques du patrimoine rural et de l'architecture sont de plus en plus décentralisées : l'inventaire du ministère de la culture aux régions, le rôle grandissant des Parcs Naturels Régionaux et des Caue ...
- Pour autant cette prise en main par les instances locales entraîne un cloisonnement des acteurs entre eux et une méfiance vis à vis des initiatives venant du national .
- L'existence d'outils mis en place en faveur d'initiatives locales : les Pôles d'Excellence rurale, les programmes européens Leader... nécessitent une vraie appropriation locale tout en bénéficiant d'un appui national.

## **4. Du point de vue des acteurs pouvant être concernés**

### **4.1. Au niveau local**

- Un manque évident de diversité et d'originalité dans la panoplie des types de diversifications observées ou envisagées dans les exploitations étudiées. L'agriculteur manque de projets et d'accompagnement. Le risque d'uniformisation des possibilités de diversification est réel et peut appauvrir éventuellement l'attractivité et la diversité d'un territoire.
- Le sentiment d'une évolution rapide des attentes sociales vis à vis de l'agriculteur qu'il a de la peine à appréhender et à fortiori à s'approprier (est-il producteur? responsable de l'environnement? animateur du territoire? Etc.)
- Les élus locaux et les organismes agricoles, encore peu sensibilisés sur ces questions, particulièrement sur celle de la gestion à long terme du parc bâti agricole, les inscrivent peut-être dans leurs priorités affichées, mais bien moins dans celles de leur action.
- La présence ou l'absence de « politiques » locales sont déterminantes sur la mise en place ou non de d'actions particulières chez les agriculteurs. (cf. le recensement des plans d'urbanisme et de l'implication des différents acteurs dans l'étude générale des exploitations).
- L'efficacité particulière et reconnue des structures en réseau, permettant l'interaction d'acteurs aux préoccupations diverses, au niveau local. Le trio

---

<sup>1</sup> En témoigne le fait que les informations apportées par l'étude à l'échelle des territoires s'avèrent à usage et à signification essentiellement locales

Mpf/Caue et chambre d'agriculture a été le plus souvent le noyau dur des comités de suivi locaux.

- Par endroit, le problèmes posé des documents d'urbanisme, montre une vision effectivement trop « urbaniste » et insuffisamment « ruraliste », pour traiter équitablement de la gestion de l'espace rural et agricole.

#### **4.2. Au niveau général**

- Un défaut général d'appréciation de la valeur architecturale, culturelle et socio-économique des bâtiments agricoles anciens et le manque d'intérêt pour la question des abords et de l'intégration paysagère est à souligner. Se pose la question de la vision esthétique et sensible du bâti agricole par l'agriculteur lui-même et les acteurs, notamment les élus, locaux. Ce problème se retrouve à tous les niveaux, de celui du gouvernement à celui des intéressés<sup>2</sup>.
- L'insuffisance d'identification des problèmes relatifs aux bâtiments agricoles et de coordination des différents acteurs nationaux, effectifs ou potentiels, en particulier des administrations et autres institutions.
- Un cadre réglementaire des politiques d'urbanisme qui devrait mieux prendre en compte la problématique du bâtiment agricole dans l'espace rural (aspects patrimoniaux, architecturaux et paysagers) et notamment la réflexion sur le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés.

---

<sup>2</sup> Ce qui peut amener à se poser la question : celle de la perte du bâti agricole ancien ou du manque de qualité dans les bâtiments contemporains est-elle un faux problème ? Cela expliquerai au moins l'absence d'intérêt qu'il suscite actuellement.

## **Partie IV**

### **Recommandations**

**six axes de travail pour améliorer la prise en compte  
du patrimoine bâti dans les exploitations agricoles**

L'étude s'est appuyée sur une analyse précise de 120 exploitations en France et des entretiens réalisés sur place avec les agriculteurs et les acteurs locaux. C'est en particulier de ces débats et des diverses réunions de restitutions menées localement que Maisons Paysannes de France a pu faire émerger quelques pistes de réflexions, accompagnées de recommandations générales adressés aux responsables locaux et nationaux.

Les recommandations ci-dessous ne sont que des axes de réflexion pouvant être utilisés pour participer à la définition d'une politique plus large, réunissant tous les organismes compétents sur ces thématiques, et à l'initiative des pouvoirs publics.

Maisons Paysannes de France, par ses compétences et son réseau territorial, se tient à la disposition des pouvoirs publics pour participer à la mise en œuvre d'actions visant un objectif commun : la préservation et la valorisation de bâtiments agricoles intégrés dans l'environnement économique et naturel de l'exploitation agricole.

\*\*\*

### **Recommandation n°1 – Etendre l'expérience menée dans d'autres territoires et valoriser l'étude auprès d'un public plus large**

Afin de parfaire la connaissance de l'utilisation des bâtiments et de leur évolution et de sensibiliser les acteurs ruraux, il serait souhaitable d'étendre l'expérience à d'autres territoires, afin d'enrichir la compréhension du monde agricole et de permettre le partage de différentes expériences, pouvant avoir des similarités entre différents territoires.

- ❑ **rendre l'étude plus accessible en facilitant la diffusion d'une publication remaniée de l'étude vers un public plus large**, préparée par Maisons Paysannes de France et avec l'aide du Ministère de la Culture et de la Communication.
  
- ❑ **favoriser la multiplication des telles expérimentations sur le territoire français.** Maisons Paysannes de France est prête à retravailler sur l'outil méthodologique créé pour l'étude, en la rendant plus simple et plus accessible dans son usage, afin qu'elle puisse être reprise par quiconque s'intéressant à la compréhension de son territoire et à son devenir. Plus qu'une étude nationale, nous avons élaboré un outil méthodologique pour faciliter la compréhension d'un territoire dans son économie agricole et dans son potentiel patrimonial : description géographique, description économique, sociale et culturelle, analyse de l'évolution de sites, rencontre avec les agriculteurs... Elle permet donc de regarder en mobilisant différents regards un territoire et de réfléchir et d'échanger sur les enjeux de celui-ci.

En utilisant la méthode créée, un groupe d'acteurs ruraux peut découvrir la complexité du développement durable d'un petit territoire, en comprendre les différentes composantes,

prendre conscience de la diversité de points de vue possibles, produire de façon collective un diagnostic et à terme une stratégie adéquate.

## **Recommandation n°2 - Réunir un collectif d'acteurs autour d'un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires »**

Cette étude a permis dans un cadre assez général de comprendre les mécanismes de transformation des exploitations et leur impact dans le territoire, en mobilisant les acteurs du monde agricole, environnemental et culturel.

De cette expérience et des nouvelles mises en réseaux qu'elle a suscité au niveau local, il nous paraît important de la transposer au niveau national en :

- ❑ identifiant les différents acteurs nationaux et têtes de réseaux pouvant être concernés par la question du bâti agricole : milieu agricole, milieu architectural, milieu environnemental, milieu des politiques locales, milieux universitaires, milieux bancaires...
- ❑ mobilisant ces partenaires autour d'un thème de travail transdisciplinaire commun comme « architecture et agriculture dans le développement du territoire ». Un manifeste permettrait de définir ce discours cohérent et mobilisateur.

## **Recommandation 3 : Sensibiliser sur la question du bâti agricole : réappropriier les lieux anciens en cours ou en risque d'abandon et construire de nouveaux bâtiments de qualité**

Une des réalités constatées sur le terrain montre qu'une sensibilisation pourrait être accrue auprès de différentes cibles concernées sur la question du bâti agricole et de son environnement rural. Avant d'élaborer un plan d'actions, il nous paraît important de définir vers qui s'adresser et de mieux comprendre les préoccupations de chacun.

- ❑ **Mieux définir les populations cibles et comprendre leurs besoins et leur réticences** : agriculteurs, élus locaux, professionnels du bâtiment, acteurs locaux divers, administrations et institutions centrales,...
- ❑ **Créer un espace de discussion entre le monde agricole et le monde architectural et patrimonial**. Cet espace pourrait se concrétiser par des échanges, des projets communs, la retransmission de dialogues (carnets d'entretiens...)
- ❑ **Construire et diffuser un discours cohérent, faisant le lien entre qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments, qualité des productions agricoles et développement des territoires** en créant des documents de sensibilisation générale, ciblés sur les intéressés
- ❑ **Utiliser les différents médias** : portails et réseaux web, presse spécialisée et locale, les réseaux d'agriculteurs

## Recommandation° 4 – Encourager la rencontre des différents réseaux et des compétences locales et favoriser l'organisation d'un groupe reconnu au niveau national et local

Le comité de pilotage national a pu devenir l'espace de dialogue entre différentes disciplines et différentes visions du monde rural : agricole, géographiques, paysagère et environnementale, patrimoniale, architecturale. S'apparentant quasiment à un collège de compétences, il a permis de tenir compte des différentes approches du bâti agricole, pour en donner une vision et une compréhension la plus complète possible. On pourrait retrouver ce modèle de « collège » consultatif au niveau national et au niveau local, en intégrant les acteurs publics et les acteurs privés.

- ❑ **Définir une stratégie et des moyens d'actions au niveau national** via un rapprochement entre agriculture, espace rural et culture. avec une impulsion d'un travail en réseau
- ❑ **Encourager le rapprochement au niveau local de différentes structures** (niveaux régionaux, département, Pays, communauté de communes, Parc Naturel Régional, caue, chambres d'agriculture, associations....) et leur donner un espace de discussion et de consultation.
- ❑ **Entrer dans le dialogue avec des industries** de conception de bâtiments agricoles préfabriqués et des industries de composants de constructions, poser la question de l'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures

## Recommandation n°5 - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation du patrimoine bâti et à l'ouverture vers la qualité des créations de bâtiments

L'étude a montré un manque d'appel aux hommes de l'art pour les projets de constructions de bâtiments d'exploitation. ce ci peut s'expliquer par une méconnaissance du rôle de l'architecte et d'idées reçues à son sujet et sur sa manière de travailler. Il est également manifeste qu'il manque des professionnels aguerris aux spécificités du monde agricole et de ses besoins. On constate donc une méconnaissance mutuelle de ces deux univers alors qu'il est manifeste qu'un marché potentiel est présent.

- ❑ **Ouvrir l'approche agricole aux professions de l'architecture**
- ❑ **Permettre l'identification et la mobilisation de structures et de professionnels compétents** dans le cadre d'un projet de bâtiment (artisans, architectes, cabinets d'étude, ...) en éditant un annuaire ad hoc, créer un cycle de formations adaptées

- ❑ **Valoriser le site [www.architectureagriculture.fr](http://www.architectureagriculture.fr)** et développer par ailleurs un espace d'échanges libres entre agriculteurs, architectes particuliers, élus ... sur des questions/réponses, des petites annonces, des échanges de matériaux ou de solutions...

## **Recommandation n°6 – Composer des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets**

Afin de soutenir les initiatives d'agriculteurs ou de collectivités locales, et d'encourager la mobilisation de tous les acteurs du monde rural, qu'ils soient publics ou privés, le partenariat public-privé doit devenir un élément clé d'un projet de territoire. Pour beaucoup d'agriculteurs, il est plus logique et plus simple d'aller voir le secteur bancaire pour un projet que d'identifier et obtenir des ressources publiques (qui s'amenuisent) par ailleurs. La voie de la défiscalisation peut s'avérer un encouragement important dans la décision d'engager un projet.

- ❑ **déterminer les projets-clés et définir les besoins en financement** : acheter, entretenir ou réaliser un bâtiment d'exploitation, le reconverter ou l'animer dans une logique de diversification économique...
- ❑ **identifier et mobiliser les sources de financements existants** localement et au niveau national en communiquant sur leur condition d'attribution.
- ❑ **Faire une analyse d'expériences réussies et imaginer des formules adaptées en privilégiant les montages financiers multipartites** (public-privé), les incitations (subvention, défiscalisation...) ou les formules de prêts préférentiels
- ❑ **Lancer et accompagner une expérience dans un territoire.**