

# L'agriculture s'invite dans le projet urbain : Le schéma de cohérence territoriale de Montpellier Agglomération

Françoise Jarrige, Pascal Thinon, Christophe Delay, Pierre Montfraix

► **To cite this version:**

Françoise Jarrige, Pascal Thinon, Christophe Delay, Pierre Montfraix. L'agriculture s'invite dans le projet urbain : Le schéma de cohérence territoriale de Montpellier Agglomération. Colloque Agriculture péri-urbaine, May 2009, Versailles, France. hal-02824295

**HAL Id: hal-02824295**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02824295>**

Submitted on 6 Jun 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **L'agriculture s'invite dans le projet urbain. Le schéma de cohérence territoriale de Montpellier Agglomération.**

F. Jarrige, P. Thinon, C. Delay, P. Montfraix.

Supagro, UMR Innovation, Bat. 27, 2 Place Viala, 34060 Montpellier cedex 01, France

Correspondance : [jarrige@supagro.inra.fr](mailto:jarrige@supagro.inra.fr)

### **Résumé**

Capitale régionale en forte croissance au sein d'une ancienne zone viticole littorale, le pôle urbain de Montpellier s'est récemment constitué en Communauté d'Agglomération regroupant 31 communes. L'élaboration du Scot a représenté une étape prioritaire de structuration du projet de développement de ce nouveau territoire, combinant des dimensions urbaines et rurales. La prise en compte de l'agriculture a conduit à faire des espaces agricoles une des principales armatures du Scot et a permis de réviser à la baisse les surfaces ouvertes à l'urbanisation future. L'intégration de la question agricole au cours de ce processus a constitué une expérience innovante et stimulante : des échanges inédits ont eu lieu, associant de nouveaux partenaires autour de nouveaux sujets, amorçant des processus d'apprentissage. Suite à son approbation, la mise en œuvre du Scot dans les communes constitue une mise à l'épreuve des choix faits en matière de planification spatiale et de développement urbain / territorial. Les hypothèses concernant la place de l'agriculture en particulier sont confrontées à la réalité des franges urbaines : le statut du sol ne suffit pas à garantir les dynamiques agricoles.

**Mots-clés** : agriculture, projet urbain, foncier, bien commun

### **Abstract** : Agriculture as special guest in the urban project

As a quickly growing regional capital located in the Mediterranean littoral vineyard area, the city-region of Montpellier has recently constituted itself as a new local authority gathering 31 municipalities (Communauté d'Agglomération). Working out the territorial coherence scheme (Scot) was a priority step to structure the development project of this new territory, combining urban and rural dimensions. Taking into account agriculture led to design one of the major frameworks of the Scot from agricultural and natural patches, and made it possible to reduce areas open to future urban development. The way agriculture has been integrated in this process was an innovative and stimulating experience: original exchanges took place, bringing together new partners about new issues, being the starting point of learning processes. After the Scot has been approved, its implementation at the municipality level puts to the test the choices made in fields of spatial planning and territorial / urban development. Among others, assumptions concerning agriculture were confronted to reality of urban fringes: land status is not enough to guarantee dynamics of periurban agriculture.

**Keywords**: agriculture, urban project, land planning, common good

## Introduction

L'évolution conjuguée des données géographiques - périurbanisation - et du cadre de l'administration territoriale - décentralisation, intercommunalité et planification spatiale renouvelées - conduit à la constitution de nouveaux territoires urbains. Ces entités géographiques et politiques émergentes combinent les problématiques des espaces urbains et celles des espaces périurbains et ruraux. L'intégration de l'agriculture - autrement que comme réserve foncière - constitue une dimension inhabituelle pour les constructeurs de la ville. La participation à la logique urbaine ne va pas de soi pour le monde agricole. Comment la question agricole est-elle traitée dans le projet de territoire urbain ?

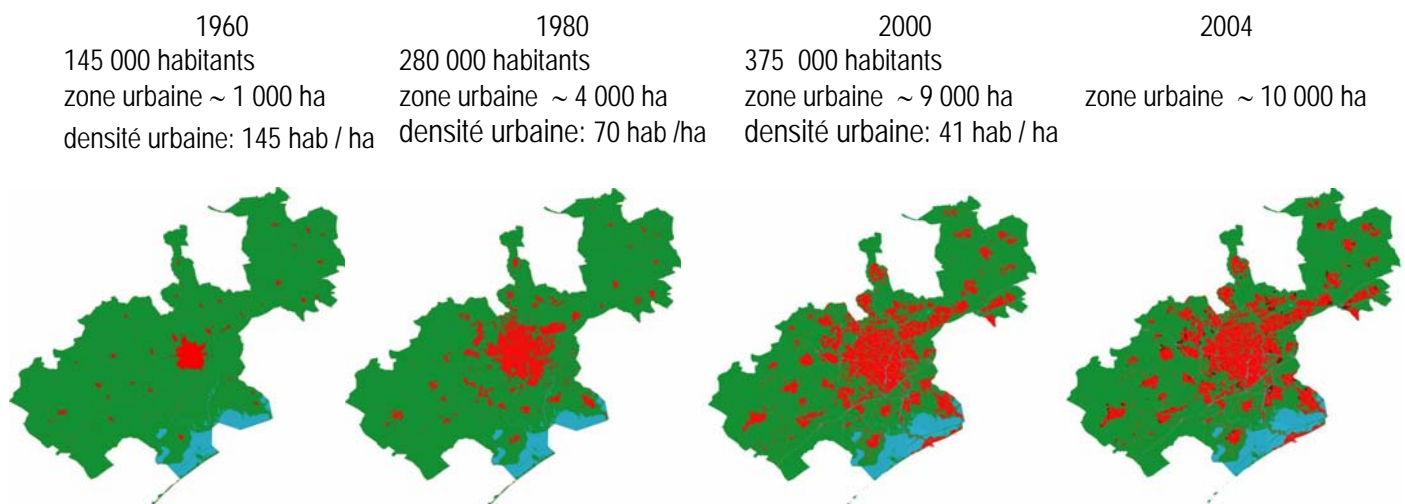
Autant d'agglomérations, autant de projets, qui traitent souvent des mêmes enjeux tout en inventant leurs propres solutions contextualisées. Certains réseaux permettent les échanges d'expériences, les comparaisons (CERTU. Terres en Ville, 2007). Nous retraçons ici l'expérience de la prise en compte de l'agriculture dans le projet urbain de Montpellier que nous avons pu suivre et analyser dans un partenariat de recherche-action inscrit dans la durée (Thinon et al., 2003 ; Jarrige, 2004 ; Jarrige et al., 2006 ; Delay, 2008 ; Montfrais, 2008). Cette étude de cas dynamique permet de traiter les principaux enjeux de l'agriculture périurbaine au fur et à mesure de son intégration au projet de territoire urbain, de la constitution de la nouvelle intercommunalité à l'élaboration de son schéma de cohérence territoriale (Scot) jusqu'à la mise en œuvre de ce dernier. Cette mise à l'épreuve montre que la prise en compte des espaces agricoles dans les documents d'urbanisme est une condition nécessaire mais pas suffisante pour assurer le maintien ou le renouvellement des dynamiques de l'agriculture périurbaine.

## 1. L'agriculture devient une composante du nouveau territoire urbain

### 1.1. La ville s'étend sur le vignoble

Le pôle urbain de Montpellier connaît une croissance démographique parmi les plus élevées de France<sup>1</sup>. Cette croissance associée au modèle du logement pavillonnaire a entraîné dans les dernières décennies une extension urbaine fortement consommatrice d'espace, le plus souvent des friches issues de l'arrachage viticole.

**Figure 1** : Croissance de la population, baisse de densité du bâti et consommation d'espace par l'urbanisation dans l'agglomération de Montpellier (source : Montpellier Agglomération)



L'extrapolation du rythme de consommation d'espace des dernières années apparaît insoutenable : 1 000 ha consommés entre 2000 et 2004, autant en 4 ans que pendant toute l'histoire de l'occupation

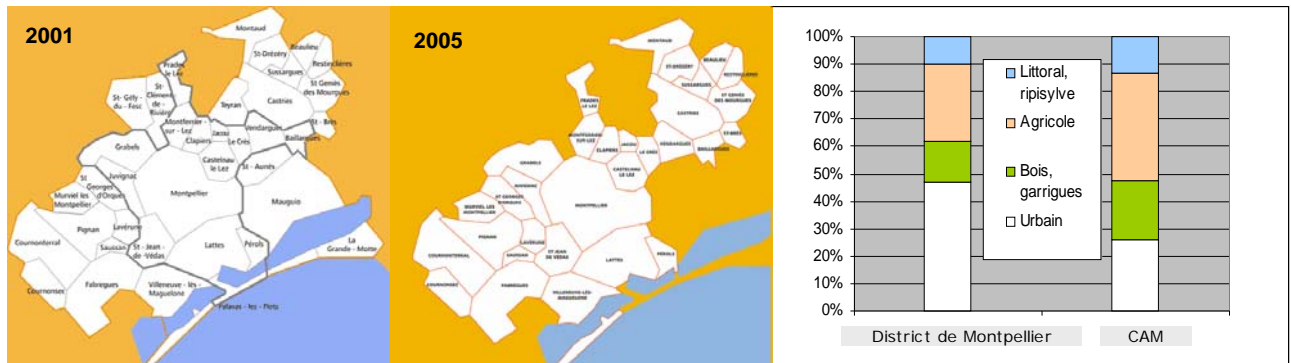
<sup>1</sup> Au rythme moyen de 1,7 % / an entre 1975 et 1999 pour les 31 communes de Montpellier Agglomération.

humaine jusqu'en 1960 ! Ce constat alarmant est à la base de la réflexion du Scot de Montpellier et de la communication sur la nécessité de densifier les formes d'habitat.

### 1.2. Une nouvelle intercommunalité urbaine et rurale

En succédant (fin 2001) au district qui unissait 15 communes urbaines, la Communauté d'Agglomération de Montpellier rassemble 38 communes, puis 31 à partir de 2005 suite à plusieurs sorties. Certaines de ces communes ont un caractère rural marqué, avec une activité agricole encore bien présente. Les espaces agricoles représentent désormais près de 40% du nouveau territoire communautaire, contre 30% de la surface de l'ancien district, où dominaient les espaces urbains.

Figure 2 : Du District à la Communauté d'Agglomération de Montpellier, une proportion accrue d'espace agricole



Ce nouvel établissement public de coopération intercommunale est doté de puissants leviers d'action territoriale et va en particulier pouvoir assurer pour la première fois une planification spatiale du développement urbain à l'échelle intercommunale, via l'élaboration de son schéma de cohérence territoriale (élaboré entre 2002 et 2005, approuvé en 2006, pour une mise en œuvre jusqu'en 2020).

### 1.3. Une nouvelle donne autour de l'agriculture

#### L'agriculture dans les jeux politiques et institutionnels

Les élus des communes périphériques entrent dans la nouvelle intercommunalité comme alliés du président du conseil communautaire (ancien maire de Montpellier), ce qui les place en position de force malgré leur faible représentativité démographique. Ces élus tiennent à faire valoir l'identité rurale de leurs communes et portent les enjeux agricoles dans le projet de territoire, en relation avec les représentants professionnels agricoles<sup>2</sup>. Cette perspective est en rupture totale avec le précédent projet urbain de « Montpellier la surdouée », technopole fière de son héliotropisme, soucieuse de nouvelles technologies, de culture... mais en complète rupture avec son passé et son environnement viticoles.

Les représentants des services de l'Etat (DDAF en particulier), attentifs au recul des espaces agricoles et aux difficultés de l'agriculture dans un département qui s'urbanise rapidement, se sont aussi impliqués pour porter la question agricole dans le Scot. Ils ont notamment activé les réseaux de compétences développés localement depuis quelques années autour de l'agriculture périurbaine à travers l'enseignement et la recherche agronomiques.

#### La multifonctionnalité de l'agriculture périurbaine

La viticulture reste la production agricole dominante de la plaine littorale dans laquelle s'étend Montpellier ; elle subit une crise sectorielle dont les effets sont aggravés par la proximité urbaine. En

<sup>2</sup> A titre d'illustration, la « route des vins et du patrimoine » de Montpellier Agglomération est créée dès 2003 : une des premières actions de communication fortes de la nouvelle intercommunalité concerne l'agriculture.

effet, on observe que les cultures pérennes reculent au profit des cultures à cycle court ou des friches agricoles dans les franges urbaines (Jarrige, 2004). Mais le secteur viticole se recompose et connaît aussi des expériences réussies de reconversion qualitative, y compris dans le périmètre de l'Agglomération. L'agriculture périurbaine se diversifie et, en l'absence d'héritage industriel notable, l'agriculture fournit à la ville à la fois l'essentiel de son espace d'extension et de ses paysages.

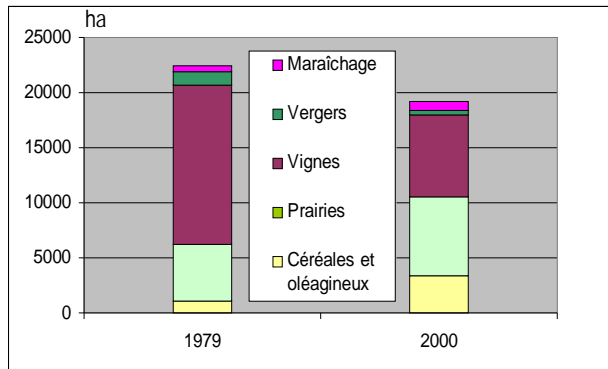


Figure 3 : Evolution des surfaces agricoles de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (1979-2000)

L'afflux de nouveaux résidents dans l'agglomération de Montpellier alimente une population présentant peu d'attaches locales, en particulier pas de lien direct à l'agriculture ni à la tradition viticole. Il en résulte de grands écarts socio-culturels, sensibles dans les villages périurbains (Nougarèdes, 2008). A travers la pratique d'activités de plein air, les nouveaux habitants découvrent et s'approprient symboliquement des espaces « ouverts » (Jeannesson et al., 2004). Les modalités de cohabitation se construisent progressivement entre pratiques récréatives et activités agricoles périurbaines.

Au-delà de ces pratiques spatiales, l'attachement des consommateurs aux produits alimentaires de proximité commence à être perceptible au sein de la population montpelliéraine : développement des marchés de produits locaux, valorisation des produits emblématiques des terroirs locaux, vins et huile d'olive.

Ainsi, l'agriculture est devenue une composante du paysage de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, non seulement du paysage géographique mais aussi social et institutionnel.

## 2. Plus d'espace agricole, moins d'espace à urbaniser dans le schéma de cohérence territoriale

Le projet politique de la nouvelle Communauté d'Agglomération ne remet pas en cause la dynamique de croissance du pôle montpelliérain. Toutefois, dans une perspective de développement durable, il s'agit de contenir la consommation d'espace tout en maintenant le rythme d'accueil de nouvelles populations, véritable richesse de l'économie résidentielle (Davezies et Veltz, 2006). Le Scot doit donc permettre d'inventer un projet de développement urbain assurant cette « croissance économe » à l'échelle intercommunale<sup>3</sup>. La prise en compte de l'agriculture va jouer un rôle-clé dans ce projet.

<sup>3</sup> « Les effets de la consommation d'espace exponentielle, de la prédominance de l'automobilité, et de l'accélération des mécanismes ségrégatifs interrogent les capacités du territoire à supporter durablement le mode de développement actuel. Le territoire, par nature limité et donc rare, n'est-il pas le bien le plus précieux ? Les espaces naturels et agricoles ne peuvent plus être considérés comme la simple variable d'ajustement de la croissance urbaine » (Montpellier Agglomération, Scot, 2006).

## 2.1. De la recherche d'espaces mutables à la valorisation des paysages agricoles

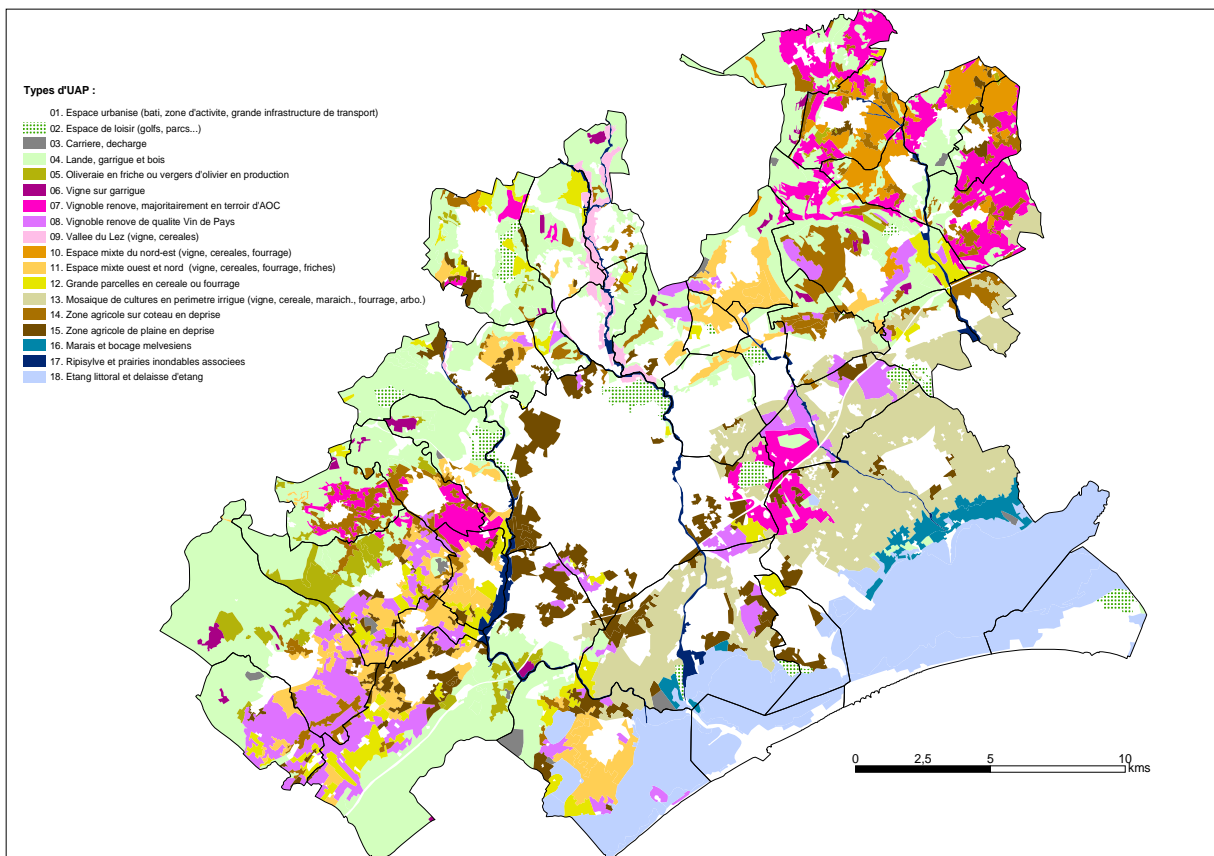
### Un volet agricole au diagnostic de Scot

Sous la pression des élus ruraux et des représentants de la DDAF, un volet agricole est adjoint au diagnostic général de territoire, étape préliminaire du Scot. Ce diagnostic agricole est confié à une équipe de la recherche agronomique du campus montpellierain<sup>4</sup> (Thinon et al., 2003). En quête des indispensables zones à urbaniser dans le futur, les urbanistes sont cependant soucieux de préserver les terres agricoles de valeur qu'ils ont du mal à identifier, au-delà des zones d'AOC viticole et des périmètres irrigués fournis par la chambre d'agriculture. Ils demandent aux chercheurs de discriminer parmi les espaces agricoles périurbains ceux qui doivent être protégés de ceux qui sont « mutables ».

La réponse des chercheurs sera une cartographie des unités agro-physiologiques (UAP), qui caractérise les paysages et les dynamiques agricoles de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. 18 UAP ont été définies à partir des champs géographiques qui structurent les usages agricoles de l'espace, et d'observations réalisées sur le terrain et sur photos aériennes.

Cette carte est accompagnée d'un atlas qui détaille chacune des unités agro-physiologiques, et complétée d'une « carte des enjeux » qui distingue sept zones en fonction des enjeux localisés pour l'agriculture face à l'urbanisation<sup>5</sup>.

Figure 4 : Carte des unités agro-physiologiques de Montpellier Agglomération de (Thinon et al., 2003)



<sup>4</sup> Equipe MAP (mutations et modèles de l'agriculture périurbaine), de l'UMR Innovation, INRA-Supagro.

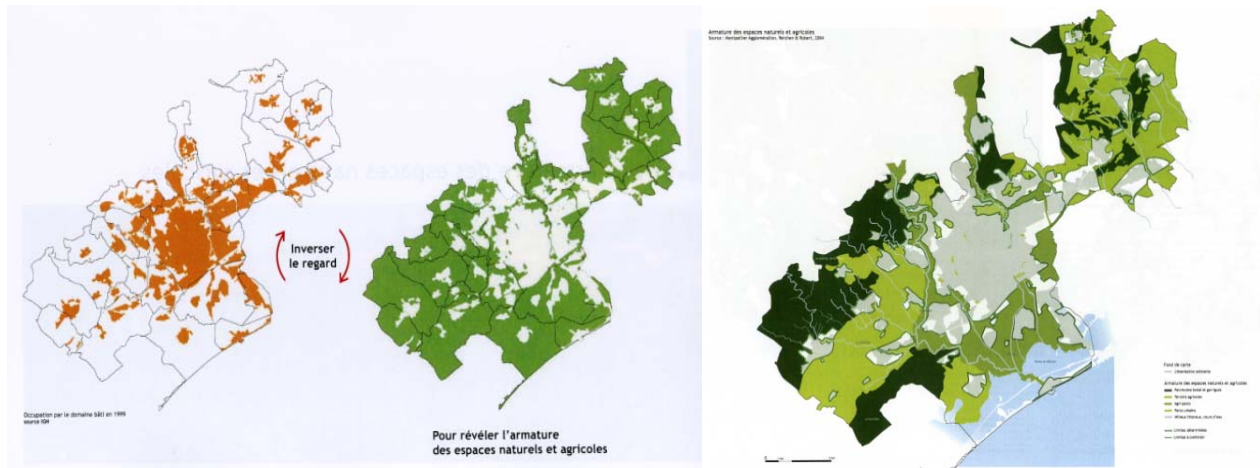
<sup>5</sup> Le diagnostic agricole présente par ailleurs les données essentielles de l'histoire et des structures agraires ; l'économie agricole est analysée et les principaux projets des acteurs agricoles sont recensés ; des recommandations sont faites aux décideurs politiques pour favoriser le développement agricole du territoire montpellierain (Thinon et al., 2003).



## Pour inverser le regard dans projet d'aménagement et de développement durable

Les urbanistes en charge du Scot avaient rapidement identifié les paysages naturels et agricoles comme atouts de Montpellier. Avec la carte des UAP, ils disposent d'une base de travail inédite pour aborder ces espaces qu'ils méconnaissent le plus souvent. Ce sera pour eux « l'inversion du regard » qui révèle le contenu des espaces non urbanisés, et les conduit à construire le projet urbain à partir de la trame des espaces agricoles et naturels.

**Figure 5** : Inverser le regard pour révéler l'armature des espaces naturels et agricoles (Montpellier Agglomération, 2006)



Au final, le Scot présente trois fondements : « i) Une géographie : l'armature des espaces naturels et agricoles, ii) une dynamique : l'armature des réseaux de déplacements, iii) une volonté : limites et intensités des développements urbains » (Montpellier Agglomération, 2006).

Ces fondements sont traduits en règlements d'urbanisme dans le document d'orientations générales. Les espaces agricoles sont bien identifiés et la construction y est fortement limitée<sup>6</sup>, au profit du modèle de hameau agricole (zone dédiée aux constructions agricoles regroupées en proximité du bâti existant). Les zones d'extension future de l'urbanisation sont délimitées dans le Scot, avec trois niveaux de densité minimum prescrits (NB : ces zones AU ont pour la plupart été localisées sur les espaces identifiés en UAP « zones agricoles de plaine en déprise », soient les friches agricoles périurbaines). L'accent est aussi mis sur la rénovation urbaine. Il est à noter que les plans locaux d'urbanisme des communes de Montpellier Agglomération devront être compatibles avec ces règlements du Scot.

Enfin, si au début de la démarche les besoins « d'espaces mutables » étaient évalués à plus de 6 000 ha, seuls 2 800 ha sont finalement ouverts à l'urbanisation dans le Scot.

### 2.2. Le dessous des cartes

Le Scot de Montpellier Agglomération est le fruit de processus d'apprentissage et de débats qu'on peut retenir comme enseignements de cette expérience d'élaboration d'un projet de territoire urbain intégrant la question agricole.

<sup>6</sup> Le modèle des ZAP (zones agricoles protégées) n'a pas été retenu dans le Scot, car la protection renforcée de certains espaces agricoles risquait de donner un message de laxisme pour les autres ; des PAEN (périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains) sont à l'étude avec les Conseil général de l'Hérault.

## Des processus d'apprentissage à l'interface ville-campagne

L'élaboration du Scot a généré des apprentissages croisés entre « experts de la ville » et « experts de l'agriculture » au cours du processus d'intégration de l'agriculture dans le Scot, en particulier autour de la construction progressive de la carte des UAP. Le support cartographique a permis de structurer les échanges au sein du groupe de travail sur le diagnostic agricole associant des participants aux profils hétérogènes : urbanistes, élus locaux et élus agricoles, chercheurs (géographe et économiste « ruraux »), conseillers agricoles. Des partages de compétences professionnelles ont eu lieu et des liens inter-personnels se sont tissés, bases d'un partenariat qui se poursuit dans la durée.

Nous avons aussi pu observer des processus d'apprentissage notables de la part des élus au cours de la démarche de Scot. Les élus des petites communes rurales périphériques, en particulier, ont dû réviser leurs points de vue en appréhendant les problématiques du développement territorial à l'échelle d'une communauté d'agglomération de 400 000 habitants, d'une complexité incomparable à celle de communes de quelques centaines d'habitants.

## Les débats sur les enjeux et la portée du zonage

Les enjeux économiques du zonage d'urbanisme ont été au centre des débats dès la définition des termes de référence de l'étude agricole du diagnostic de Scot. Distinguer les espaces agricoles à conserver des espaces agricoles « mutables » revenait à tracer la limite entre les propriétaires bénéficiaires de la rente foncière d'urbanisation et ceux qui en étaient exclus. Avec un écart de la valeur foncière de 1 à 20 (ou plus)<sup>7</sup>, la décision n'est pas anodine. Laissant cette responsabilité aux politiques, nous avons apporté avec la carte des UAP une analyse qualitative et spatialisée des différents espaces agricoles de la communauté d'agglomération. Plusieurs registres d'arguments pouvant justifier de conserver des espaces agricoles face à l'urbanisation ont été identifiés : leur valeur productive mais aussi leur valeur paysagère, ou comme support d'activités récréatives par exemple. Le travail d'expertise a ainsi pu éclairer la décision politique du projet urbain sans s'y substituer.

A l'issue de la démarche, de nouveaux débats ont eu lieu sur l'absence de mesures spécifiques en faveur du développement agricole dans le Scot, hormis le zonage des espaces agricoles avec un règlement restrictif de constructibilité. Selon les responsables du Scot, la Communauté d'Agglomération n'a pas de compétences spécifiques à faire valoir en matière de développement agricole. De plus, inscrire les limites d'urbanisation avec précision dans l'espace et durabilité dans le temps (pour une durée de 15 ans) au moyen du Scot devait permettre une garantie du statut du sol susceptible de mettre fin aux stratégies de spéculation foncière des propriétaires et des promoteurs immobiliers (et de renforcer la position des maires face à ces stratégies grâce à la planification intercommunale). Les conditions semblent donc remplies aux yeux des responsables urbains pour assurer aux agriculteurs la stabilité de leur environnement qui doit leur permettre d'élaborer des projets de développement agricole. Ce n'est pas l'avis des chercheurs dont les préconisations pour des mesures de soutien plus actives à l'agriculture périurbaine n'ont pas été reprises dans le Scot. L'analyse de situations en frange urbaine deux ans après l'approbation du Scot va plutôt dans le sens des chercheurs.

## 3. Assurer le statut du sol, une condition nécessaire mais non suffisante pour l'agriculture périurbaine

En 2008, trois communes de l'agglomération de Montpellier - Castries, Fabrègues et Pérols - ont mis en chantier des études urbaines afin de concevoir leurs futures extensions d'urbanisation. Nous avons conduit en parallèle des études<sup>8</sup> sur les dynamiques agricoles des franges urbaines concernées, de

---

<sup>7</sup> Prix moyen du sol en 2005 dans l'agglomération de Montpellier - à usage agricole : 1,3 euro / m<sup>2</sup> - à usages urbains : 28 euro / m<sup>2</sup> (Montpellier Agglomération, 2006).

<sup>8</sup> Dans le cadre de recherche européen Plurel avec un partenariat Cemagref-Supagro-Montpellier Agglomération.



l'autre côté de la limite d'urbanisation tracée dans le Scot et reportée dans les PLU (plans locaux d'urbanisme) (Delay, 2008 ; Montfraix, 2008). Ces études apportent des éléments détaillés sur les transformations de l'agriculture périurbaine et les stratégies foncières.

### 3.1. Le démembrement des structures agricoles périurbaines

Les trois villages étudiés illustrent la gamme des situations de l'agriculture autour Montpellier : les surfaces agricoles ont quasiment disparu face à l'urbanisation à Pérols (commune littorale) ; les cultures annuelles, les surfaces en herbe, les friches et le bâti ont remplacé le vignoble en frange urbaine à Fabrègues (plaine ouest de Montpellier) (Figures 6 à 8) ; la viticulture s'est maintenue à Castries (nord ouest de Montpellier) dans quelques unités de production.

Pourtant, il ressort des enquêtes auprès des agriculteurs de Castries - proches de la retraite - que leurs exploitations sont difficilement transmissibles car elles ne sont plus économiquement viables, pour cause de démembrement et de décapitalisation. Pendant leur cycle d'activité, ces viticulteurs - par ailleurs propriétaires fonciers - ont assuré leurs besoins de trésorerie par la vente ponctuelle de parcelles constructibles. A la fin de leur carrière, les exploitations ne sont plus viables car la surface en vigne est insuffisante et morcelée : la production viticole n'est plus assez rentable (Montfraix, 2008).

**Figure 6 :** Evolution des parcelles en vigne sur la frange ouest du village de Fabrègues entre 1971 et 2008 (réalisation C.Delay (2008), à partir de relevés photographiques de l'IFN et observations in situ)



**Figure 7 :** Evolution des parcelles en cultures annuelles sur la frange ouest du village de Fabrègues entre 1971 et 2008 (réalisation C.Delay (2008), à partir de relevés photographiques de l'IFN et observations in situ)



**Figure 8 :** Evolution des parcelles en herbe, friches ou bâti sur la frange ouest du village de Fabrègues entre 1971 et 2008 (réalisation C.Delay (2008), à partir de relevés photographiques de l'IFN et observations in situ)



### 3.2. Les stratégies foncières : des anticipations bien ancrées

L'évolution des documents d'urbanisme a été analysée dans les trois communes et mise en relation avec les discours des élus locaux enquêtés en 2008. Si l'injonction de développement durable est bien reprise par tous, leurs pratiques diffèrent en matière d'urbanisme au cours des mandats des conseils municipaux selon les villages. Seuls les élus de Castries mentionnent la protection des espaces agricoles dans le cadre d'une gestion durable des espaces périurbains ; et les zonages d'urbanisme successifs confirment une protection relative des zones agricoles, par ailleurs exemptes de mitage (Montfraix, 2008). A Fabrègues, les préoccupations des élus actuels concernent les aménagements urbains, extensions du bâti et nouvelles infrastructures ; le secteur agricole, assez méconnu, n'est pas prioritaire, et, de fait, les zones agricoles sont en net recul et très mitées sur les franges urbaines (Figure 8). Enfin, à Pérols, le souci de durabilité concerne la qualité environnementale des nouveaux bâtiments, l'activité agricole n'est plus qu'un souvenir dans cette commune (Delay, 2008).

Les stratégies foncières concernant les parcelles agricoles en frange urbaine du village de Castries ont été testées en fonction des critères suivants (Montfraix 2008) :

- la proximité urbaine, la constructibilité, la surface et le statut juridique de la propriété des parcelles, ainsi que le type de production agricole en place (arrachage viticole ou non, avec prime d'arrachage ou non)
- le statut d'exploitant agricole du propriétaire, son âge, le fait qu'il soit ou non multipropriétaire
- l'indice de pression foncière produit par la Safer, traduisant les écarts de prix des parcelles agricoles aux moyennes départementales

Les résultats d'enquête auprès des propriétaires montrent l'influence déterminante des zonages d'urbanisme sur leur stratégie : la proximité des zones bâties conduit à anticiper un changement de statut des parcelles agricoles, dont l'usage est alors affecté (arrachage de la vigne par exemple). De manière générale dans les situations étudiées, le classement agricole ne suffit pas à dissuader les anticipations de constructibilité des parcelles en frange urbaine : un critère supplémentaire apparaît nécessaire, auquel les propriétaires reconnaissent un pouvoir réglementaire supérieur et surtout plus pérenne, comme par exemples la protection du cône de visibilité du château de Castries, monument historique classé, ou le classement en zone inondable.

Deux ans après son entrée en vigueur, la portée attendue du Scot par ses auteurs n'est pas observée dans les trois villages étudiés : connu des élus locaux, le document d'urbanisme intercommunal n'est pas encore connu des citoyens « de base ». A fortiori, le Scot n'est pas reconnu comme support de zonage plus crédible que les documents communaux d'urbanisme, dont les propriétaires fonciers ont pu durant les dernières décennies constater les remaniements successifs (quand ils ne les ont pas eux-mêmes sollicités).

### **Conclusion : vers une nouvelle économie de l'agriculture périurbaine ?**

Cette analyse de la place de l'agriculture dans le projet de territoire de Montpellier Agglomération illustre plusieurs enjeux concernant le devenir même de l'agriculture périurbaine, dont les bases économiques nous semblent devoir être repensées.

Les espaces agricoles sont reconnus et inscrits dans le Scot de l'agglomération de Montpellier comme attributs de valeur du territoire<sup>9</sup>. Ils acquièrent ainsi un statut quasi-patrimonial, qui approche celui de

---

<sup>9</sup> « La nature et l'agriculture ne sont plus des variables d'ajustement de l'extension urbaine mais des enjeux de préservation et de valorisation qui conditionnent l'attractivité du territoire à long terme » (Montpellier Agglomération, 2006).

bien commun. Ils sont le support d'attentes et de pratiques sociales relayées par les politiques et traduites dans le zonage d'urbanisme par la protection (relative) des paysages agricoles.

Ces espaces relèvent aussi des stratégies d'acteurs privés, les producteurs agricoles et les propriétaires fonciers. En l'état actuel des dynamiques sectorielles agricoles dans une région où la tenure foncière en faire-valoir direct (FVD) domine, la rente foncière d'urbanisation est une composante à part entière de l'économie de la plupart des exploitations agricoles. Cette logique économique contient en elle-même la fin annoncée de beaucoup d'exploitations agricoles périurbaines, du fait de leur démembrement via la consommation du capital foncier (Jarrige et al., 2003).

Les agriculteurs périurbains doivent assurer une activité productive rentable de leur entreprise tout en répondant aux demandes sociales, parfois contraignantes, qui s'exercent sur leur espace professionnel en proximité de la ville. Le modèle historique de l'exploitation viticole professionnelle en FVD, qui demeure la référence principale des organisations professionnelles agricoles locales, ne semble plus à même de perdurer à grande échelle.

Une voie d'avenir consiste à orienter la production agricole vers les biens et services marchands permettant de valoriser la proximité urbaine : c'est ce qu'on observe avec le développement des circuits-courts de produits alimentaires par exemple. La valorisation économique des débouchés ne suffit pourtant pas toujours à résoudre les problèmes structurels de l'agriculture périurbaine : problèmes d'accès au foncier et au logement des agriculteurs par exemple.

Le caractère de bien commun que prennent de plus en plus les espaces agricoles périurbains<sup>10</sup> nous amène à remettre en question le principe de leur gestion selon un régime d'économie entièrement privée - le plus souvent sous forte contrainte - par les agriculteurs. A Montpellier, pendant longtemps les élus n'ont pas envisagé de consacrer plus de moyens à l'agriculture ou aux espaces agricoles périurbains que les soutiens emblématiques à destination du secteur viticole<sup>11</sup> et les mesures de zonage d'urbanisme du Scot. Ces élus prennent peu à peu conscience de la nécessité d'une plus grande implication publique dans la gestion de cette composante patrimoniale du territoire. La ville de Montpellier vient par exemple d'acquérir un domaine viticole à proximité d'une ZAC (zone d'aménagement concerté), et conduit une réflexion pour définir son mode de gestion. Sans aller vers une gestion entièrement publique, inenvisageable sur tous les espaces périurbains, une politique plus active d'accompagnement du développement agricole apparaît nécessaire.

Au-delà des interventions portées par les élus, des actions citoyennes innovantes émergent, comme par exemple celles de Terre de liens<sup>12</sup>. Cette association a créé, avec la SCA (société en commandite par actions à capital variable) « la Foncière Terre de liens », un outil d'investissement solidaire destiné à collecter de l'épargne citoyenne et à acquérir des terres pour installer ou maintenir des porteurs de projets agri-ruraux respectant la charte de l'association.

Décideurs, praticiens, chercheurs, professionnels agricoles et représentants d'associations, nous avons du travail pour capitaliser nos expériences et développer nos échanges. Une réflexion collective s'impose afin d'inventer de nouvelles formes d'agriculture périurbaines qui concilient objectifs productifs et aménités environnementales, finalités et gestion privées et publiques. Les innovations nécessaires concernent les structures et les systèmes de production agricoles périurbains, et supposent d'envisager

---

<sup>10</sup> Au-delà de leur valeur paysagère, certains élus locaux considèrent par exemple les sols agricoles comme un patrimoine à préserver en vertu du principe de précaution, afin de garantir la potentialité d'autosuffisance alimentaire du territoire dans un environnement incertain.

<sup>11</sup> Route des vins et du patrimoine, foire aux vins, aide au caveau vinicole

<sup>12</sup> « *Terre de liens propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière. Valorisant les dimensions collectives et solidaires pour l'accès à la terre et sa gestion, les membres de Terre de Liens agissent, débattent et soutiennent les modes de vie et les pratiques agricoles soutenables pour l'humanité et sa planète* » (<http://www.terredeliens.org/>).

de nouveaux profils d'acteurs agricoles, mettant en œuvre de nouveaux modes de gestion de l'agriculture.

### Références bibliographiques

CERTU. Terres en ville. 2007. Quelle place pour l'agriculture périurbaine dans les SCoT ? Séminaire de Rennes - 23 mars 2007. Actes en lignes sur le site de Terres en villes <http://www.terresenvilles.org/>

Davezies L., Veltz P., 2006. Les métamorphoses du territoire : nouvelles mobilités, nouvelles inégalités. In « La Nouvelle Critique sociale ». La république des idées. Ed° Seuil-Le Monde. pp. 27-36.

Delay C., 2008. Le maintien de l'agriculture dans les franges urbaines : enjeux et outils pour Montpellier Agglomération. Exemples de Pérols et Fabrègues. Montpellier Agglomération. Mémoire d'ingénieur Supagro Montpellier, TERPPA. 40 p. + ann.

Jarrige F., Jouve A.-M., Napoleone C., 2003. Et si le capitalisme patrimonial changeait nos paysages quotidiens ? Courrier de l'Environnement de l'INRA, 49, 13-28.

Jarrige F., 2004. Les mutations d'une agriculture méditerranéenne face à la croissance urbaine. Dynamiques et enjeux autour de Montpellier. Cahiers Agricultures 13, 64-74.

Jarrige F., Thinon P., Nougaredes B., 2006. La prise en compte de l'agriculture dans les nouveaux projets de territoires urbains. RERU 3, 393-414.

Jeannesson M., Morel P.A., Nozach H., Purdue L., 2004. Analyse et localisation géographique des pratiques des urbains dans les "espaces ouverts" de l'agglomération de Montpellier. Rapport d'ingénieur Supagro-Inra- Montpellier Agglomération. 33 p. + ann.

Montfrais P., 2008. Evaluation du devenir de l'agriculture dans les franges périurbaines de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Application au cas de Castries. Montpellier Agglomération. Mémoire de CESA Supagro Montpellier. 110 p.

Nougaredes B., 2008. Sociabilités et modes d'habiter. Le bâti viticole dans l'Hérault. Master Recherche « Formation aux métiers de la recherche en sociologie ». Université de Toulouse Le Mirail. 67 p.+ ann.

Montpellier Agglomération, 2006. Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Montpellier : Rapport de présentation. Projet d'aménagement et de développement durable. Document d'orientations générales. Plans de secteurs. 211 p. + ann.

Thinon P., Jarrige F., Nougaredes B., Pariset G., 2003. Analyse des espaces agricoles et naturels de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Unités paysagères, systèmes de productions agricoles, valeurs économiques et pratiques sociales. Volet agricole du diagnostic de SCOT de la CAM. Montpellier. 50 p.