Construire les campagnes méditerranéennes. Usages, aménagement et valorisations du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane (1950-2010).

Coline Perrin

▶ **To cite this version:**

Coline Perrin. Construire les campagnes méditerranéennes. Usages, aménagement et valorisations du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane (1950-2010).. Géographie. Université de Provence - Aix-Marseille I, 2009. Français. NNT : . tel-00443001

HAL Id: tel-00443001

https://theses.hal.science/tel-00443001

Submitted on 26 Dec 2009

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.

Aix-Marseille Université
Université de Provence
École doctorale Espaces, Cultures, Sociétés

Università degli Studi di Firenze
Facoltà di Architettura
Dip. Urbanistica e pianificazione del territorio

Thèse n°

Construire les campagnes méditerranéennes

Usages, aménagement et valorisations du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane (1950-2010)

Thèse de doctorat de l'université
Géographie physique et humaine, aménagement et urbanisme
Progettazione urbanistica e territoriale

présentée et soutenue publiquement le 23 juin 2009 par

Coline Perrin

Directeurs de recherches :
M^me^ Claudine Durbiano, professeur émérite (Aix-Marseille Université)
M. Giancarlo Paba, professeur (Università degli Studi di Firenze)

Jury :
M. Jean-Paul Charvet, professeur émérite (Université de Paris Ouest – Nanterre – La Défense)
M. Alberto Melelli, professeur (Università degli Studi di Perugia)
M. Martin Vanier, professeur (Université Joseph Fourier – Grenoble I)
M. Bruno Vecchio, professeur (Università degli Studi di Firenze)

Aix-Marseille Université
Université de Provence
École doctorale Espaces, Cultures, Sociétés

Università degli Studi di Firenze
Facoltà di Architettura
Dip. Urbanistica e pianificazione del territorio

Thèse n°

Construire les campagnes méditerranéennes

Usages, aménagement et valorisations du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane (1950-2010)

Thèse de doctorat de l'université
Géographie physique et humaine, aménagement et urbanisme
Progettazione urbanistica e territoriale

présentée et soutenue publiquement le 23 juin 2009 par

Coline Perrin

Directeurs de recherches :
M^me^ Claudine Durbiano, professeur émérite (Aix-Marseille Université)
M. Giancarlo Paba, professeur (Università degli Studi di Firenze)

Jury :
M. Jean-Paul Charvet, professeur émérite (Université de Paris Ouest – Nanterre – La Défense)
M. Alberto Melelli, professeur (Università degli Studi di Perugia)
M. Martin Vanier, professeur (Université Joseph Fourier – Grenoble I)
M. Bruno Vecchio, professeur (Università degli Studi di Firenze)

Remerciements

À Jeanne, qui a grandi avec cette thèse,
et à mon père, dont la profession de chercheur
m'a longtemps parue très énigmatique.

La fin de l'écriture invite à se tourner vers le chemin parcouru et vers ceux qui m'ont accompagnée.

Je tiens d'abord à exprimer toute ma gratitude à Claudine Durbiano pour sa disponibilité permanente, son soutien et sa confiance dès mon année de DEA. Elle m'a laissé une grande liberté dans la conduite de mes recherches, m'a aidée tout au long de l'écriture à préciser ou à remettre en cause hypothèses et conclusions, et a su m'encourager dans les moments d'incertitude.

Je remercie aussi chaleureusement Giancarlo Paba et Bruno Vecchio, qui ont suivi ce travail depuis bientôt cinq ans et m'ont apporté de précieux conseils et un appui institutionnel capital durant mes séjours à Florence ainsi que Jean-Paul Charvet et Jean-Paul Diry pour avoir accepté la tâche de pré-rapporteur.

Ma reconnaissance va enfin à Sébastien Velut qui m'a accompagnée depuis mon entrée à l'École normale supérieure il y a bientôt onze ans. Il m'a fait partager son expérience lors d'une recherche commune, il m'a ouvert des horizons géographiques et sa pensée précise constitue aujourd'hui pour moi un aiguillon stimulant.

Entre Aix et Florence puis à Rome, ce travail doit aussi beaucoup aux institutions au sein desquelles il a été réalisé.

À l'université de Provence, les géographes du groupe "Structures et gestion des espaces périurbains non construits" m'ont incitée à m'intéresser à la vulnérabilité du foncier agricole face à l'urbanisation, mais aussi à la dynamique particulière de l'agriculture périurbaine et aux potentialités des produits du terroir. En tant qu'allocataire de recherche, j'ai trouvé au laboratoire Telemme un cadre de travail pluridisciplinaire, des séminaires intéressants et l'aide informatique efficace d'Eric Carroll. Je dois beaucoup à

Roland Courtot qui m'a fait participer à un contrat de recherche PUCA sur l'étalement urbain en 2005, m'a aménagé une place dans son bureau à la MMSH et m'a souvent éclairée par ses réflexions et sa grande culture géographique. Je remercie aussi Sylvie Daviet pour m'avoir ouvert la piste de l'économie culturelle, de même que Jacques Daligaux, Pierre Sintès, Jean-Noël Consalès et Paul Minvielle pour les échanges enrichissants que j'ai eus avec eux, autour d'activités de recherche ou d'enseignement, ainsi que tous les collègues côtoyés au département de géographie lorsque j'étais monitrice.

À Florence, j'ai pu, grâce à une cotutelle de thèse, être intégrée au département d'urbanisme et d'aménagement de la Faculté d'Architecture, ce qui a été pour moi une ouverture disciplinaire passionnante. Les professeurs Paolo Baldeschi, Gianfranco Gorelli, Gianfranco di Pietro, Francesco Pardi et Alberto Magnaghi et les chercheurs Daniela Poli et David Fanfani m'ont reçue avec beaucoup d'attention. Le voyage d'étude à Turin et les séminaires hebdomadaires organisés pour les doctorants ont permis d'élargir mes horizons. Je remercie plus spécialement Marinella Gisotti pour son accueil et sa gentillesse.

Ce travail n'aurait enfin probablement ni la forme ni l'ampleur qu'il a prises sans l'École française de Rome qui m'a accueillie comme membre ces deux dernières années, m'a offert un cadre propice à la rédaction et des perspectives de recherches futures. Je tiens à exprimer ma reconnaissance à son personnel scientifique et administratif et plus particulièrement à Michel Gras et à Jean-François Chauvard.

Faire du terrain a été un plaisir, l'occasion de découvrir la langue et la culture italienne mais aussi de rencontrer de nombreuses personnes.

Je remercie en premier lieu les municipalités des sept communes étudiées qui m'ont donné accès aux archives d'urbanisme. La fréquentation assidue des mairies m'a permis de nouer un premier contact avec de nombreux acteurs locaux ensuite rencontrés pour un entretien, de développer une véritable collaboration avec certains responsables ou techniciens des services d'urbanisme et d'obtenir de nombreuses informations et données cartographiques complémentaires. Je pense en particulier à Annie Jérusalem de Puyloubier et à Mario Benvenuti de Fiesole.

En Toscane, je dois beaucoup à Claudio Greppi, professeur de géographie à l'université de Sienne et ancien adjoint à l'urbanisme de San Casciano, qui m'a accordé plusieurs entretiens, m'a ouvert son carnet d'adresses et m'a fait sillonner San Casciano pour repérer les transformations marquantes du paysage et visiter avec lui les exploitations dont il connaissait le propriétaire. Je remercie aussi Sara Bindi Fortini, qui m'a éclairée sur l'histoire mouvementée de l'urbanisme à Carmignano, et Natale Bazzanti de l'ARSIA pour sa disponibilité et ses nombreux contacts. J'ai enfin beaucoup appris grâce aux quelques entretiens menés dans le Chianti avec Filippo Randelli, économiste-géographe de l'université de Florence.

En Provence, je remercie vivement Raymond Magnan, le garde-champêtre du Tholonet qui m'a fait parcourir sa commune, déclinant en chemin l'histoire de nombreuses parcelles et sonnant chez certains propriétaires. Ainsi que Max Lefèvre de la SAFER qui m'a aidée à choisir les communes d'étude, et Magali Chabrier qui m'a permis d'utiliser la retranscription des nombreux entretiens qu'elle avait enregistrés pour son DEA en 1999. Chaque entretien a enfin été l'occasion d'une rencontre et d'un échange unique et je souhaite exprimer ici ma reconnaissance envers toutes les personnes qui ont pris le temps de s'intéresser à mes recherches, me livrant souvent en parlant une partie d'elles-mêmes.

Pour leurs relectures, je remercie d'abord très sincèrement Jean-Claude Enjalbert, Roland Courtot, Jean-François Chauvard et Claudio Greppi. Dans la dernière ligne droite, Sébastien Jacquot, Sébastien Velut, Anne-Madeleine Goulet, Marie Pussier et Vivien Prigent m'ont apporté des suggestions judicieuses et ont aussi par leur amitié rendu cette fin de thèse moins aride.

La rédaction de ce travail a été facilitée par l'utilisation de deux logiciels libres : Philcarto, créé par Philippe Waniez pour la cartographie statistique[1], et LaTeXpour la mise en page et la gestion de la bibliographie, avec les dépannages précieux de Nicolas Laubry.

Ma reconnaissance s'adresse enfin à tous ceux qui m'ont entourée ces dernières années : Marie-Ange Moreau toujours si attentive, Perrine Burnod pour les *brainstormings* téléphoniques à la recherche du plan de thèse idéal, la famille Michel et Emmanuelle Lacalm qui se sont beaucoup occupés de Jeanne ces derniers temps, et aussi Emmanuel Fanton, Nathalie Perrin, Marie-Emmanuelle Perret, Benoît Perrin, Guylaine Tappaz et Hélène Castelain.

[1] `http ://philcarto.free.fr/`

Table des matières

Introduction **1**

I L'urbanisation des campagnes **27**

1 Deux aires métropolitaines entre Europe et Méditerranée **31**

1.1 Des métropoles multipolaires 33

1.1.1 L'archipel de la région urbaine provençale 33

1.1.2 La région urbaine de Toscane centrale 37

1.2 Des métropoles très étalées : l'affirmation du périurbain 43

1.2.1 Statistiquement, le (péri)urbain s'étend 43

1.2.2 Le concept français de périurbain et le modèle centre-périphérie . . 48

1.2.3 L'engouement pour l'habitat individuel diffus en Provence, une périurbanisation résidentielle 52

1.2.4 La Toscane centrale de la "campagne urbanisée" et de la "ville diffuse" : périurbanisation des habitants et des activités 53

1.3 Des métropoles discontinues : l'emprise inégale des espaces ouverts 63

1.3.1 De multiples massifs, des bassins agricoles et urbains entourent Aix-Marseille 63

1.3.2 Plaine urbanisée, montagne boisée et collines agricoles entourent Florence 67

1.3.3 Marseille et Florence, vers le modèle américain ? 69

1.4 Deux aires métropolitaines euro-méditerranéennes ? 70

1.4.1 Contre le modèle américain : une métropolisation européenne. . . . 70

1.4.2 Une métropolisation méditerranéenne ? 72

2 La trilogie méditerranéenne en périurbain **83**

2.1 L'agriculture périurbaine : objet d'étude géographique 83

2.1.1 L'évolution des représentations de l'urbain et du rural modifie l'approche de l'agriculture périurbaine en France 83

2.1.2 L'affirmation de l'agriculture périurbaine en Italie 87
2.1.3 Pour les villes, l'agriculture périurbaine est multifonctionnelle . . . 91
2.2 Le recul de l'agriculture face à l'urbanisation 92
2.2.1 Les enjeux fonciers de l'agriculture périurbaine 92
2.2.2 En Provence, baisse de la SAU et concentration des exploitations . 96
2.2.3 En Toscane centrale, fort recul de la SAU et dualisme des structures d'exploitation 98
2.3 Adaptation des systèmes de cultures au contexte périurbain 103
2.3.1 La proximité de la ville, une chance pour l'agriculture périurbaine ? 103
2.3.2 La précarité foncière privilégie les cultures annuelles en première couronne 106
2.3.3 Le maintien des vignes d'appellation et des oliveraies 114

3 La construction des paysages agraires historiques de la campagne périurbaine 123
3.1 Les structures historiques de l'habitat rural 123
3.1.1 Une constante : le village perché 123
3.1.2 La dispersion ancienne de l'habitat dans la Toscane de la *mezzadria* 129
3.1.3 Une dispersion de l'habitat moins importante et plus récente en Provence 134
3.2 Les paysages agraires au lendemain de la Seconde Guerre mondiale 137
3.2.1 L'adaptation des cultures au milieu naturel : un étagement différent en Provence et en Toscane 138
3.2.2 La *« mélodie de base »* : les auréoles du finage villageois 139
3.2.3 Le paysage de la *mezzadria* : la *coltura promiscua* à l'échelle du *podere* 141
3.3 La "belle campagne" : un stéréotype urbain 143
3.3.1 Le paysage comme mémoire et construction mentale 144
3.3.2 Le concept de *bel paesaggio* : la campagne comme projection de la ville 145
3.3.3 L'idéalisation des paysages agraires historiques 151

4 Les transformations du *bel paesaggio* dans sept communes périurbaines 155
4.1 Constructions dans le paysage : la progression du bâti depuis 1950 155
4.1.1 L'étalement des centres anciens perchés 155
4.1.2 Bâti, zones d'activités et infrastructures en plaine 165
4.1.3 La reconversion de l'habitat dispersé ancien 173
4.1.4 Un habitat récent plus dispersé en Provence qu'en Toscane 176

4.1.5 Interpréter la progression du bâti : croissance démographique ou redistribution de la population à l'échelle communale 185
4.2 Abandon, adaptation ou reconquête des espaces cultivés : les transformations des paysages agraires depuis 1950 188
4.2.1 Progression de la forêt et fermeture des paysages 188
4.2.2 La fin de la *coltura promiscua* en Toscane 193
4.2.3 Fragmentation de l'oliveraie, concentration de la vigne 196
4.3 Vers un modèle graphique des communes périurbaines face à l'urbanisation 205
4.3.1 L'intérêt des chorèmes pour l'étude des mutations de l'espace rural 205
4.3.2 Deux modèles graphiques différents en Provence et en Toscane . . . 207
4.3.3 Une modélisation aux résultats inégaux 214

Conclusion : des campagnes construites en lien avec la ville 219

II Foncier agricole et urbanisme 221

5 Dessiner le premier plan : la délimitation des zones agricoles 225
5.1 Des plans d'urbanisme dédiés à l'urbanisation 226
5.1.1 Les municipalités ont soutenu les agriculteurs face aux services de l'État en Provence 226
5.1.2 Planification "concertée" et répartition des droits à bâtir en Provence234
5.1.3 L'urbanisme italien entre opérations publiques d'aménagement et initiatives privées 243
5.2 Les premiers débats autour de la protection du cadre de vie 254
5.2.1 À Eguilles, les nouveaux résidents firent changer le parti d'aménagement 254
5.2.2 Une prise de conscience précoce du patrimoine local à Fiesole . . . 259

6 Changer de plan : affirmer la protection pour légitimer l'urbanisation 269
6.1 Réviser le plan 269
6.1.1 Les zones d'activités : développement économique ou atteinte à l'environnement ? 270
6.1.2 Renégocier la limite rural/urbain : une interface complexe en Provence281
6.1.3 (Re)dessiner les contours des centres urbains toscans 291
6.1.4 La délégitimation de l'urbanisme municipal : une *« planification privée »* 303
6.2 Réformer le plan : de nouveaux plans plus efficaces ? 305
6.2.1 Deux principes communs : développement durable et concertation . 305

6.2.2 Un passage problématique au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à cause des zones NB en Provence 309
6.2.3 Les innovations du *piano strutturale* dans les communes toscanes . . 315
6.2.4 Terroirs et urbanisme : une protection juridique limitée et inégale . 323

7 Construire en zone agricole : tous les coups sont permis 333
7.1 Une législation favorisant le mitage des terres agricoles dans les années 1950 et 1960 334
7.1.1 En Provence, les premiers plans d'urbanisme tolèrent des constructions en zone agricole 334
7.1.2 Une limitation plus tardive des possibilités de construction en Italie 337
7.2 Une évolution divergente dans les années 1970 et 1980 342
7.2.1 La constructibilité spécifique des zones agricoles des Bouches-du-Rhône : la Charte de 1973 343
7.2.2 Les précisions de la législation toscane sur les zones agricoles 348
7.2.3 La révision pionnière du PRG de Fiesole pour les zones agricoles (1979-85) 355
7.3 Des zones agricoles plus strictes mais multifonctionnelles depuis les années 1990 364
7.3.1 Une précision des règlements dans les deux régions 364
7.3.2 La diversification des activités de l'exploitation agricole et ses conséquences en matière d'urbanisme 370
7.3.3 L'affirmation des fonctions paysagères de l'agriculture permet de mieux protéger les zones agricoles 377
7.4 Le contrôle public des permis de construire en zone agricole 383
7.4.1 Le maire et la commune au premier plan 384
7.4.2 L'État, une responsabilité partagée 389
7.4.3 Le juge, un rôle croissant, une jurisprudence peu cohérente 394
7.4.4 En amont : encadrer le marché foncier agricole périurbain 402

8 Changer d'échelle de plan : peut-on encadrer l'urbanisme municipal ? 417
8.1 La nécessité d'une planification supra-communale des zones agricoles . . . 418
8.1.1 La commune, une échelle de planification inadéquate 418
8.1.2 L'ambition métropolitaine (1950-1975) 421
8.1.3 L'impasse métropolitaine (1975-1990) 425
8.2 Depuis 1990 : une planification supra-communale plus stratégique et collaborative, moins centrée sur le zonage des sols 431
8.2.1 Un lent cheminement métropolitain en Provence 431

8.2.2 Les enjeux des SCoT pour les espaces agricoles 439
8.2.3 Une planification supra-communale limitée aux territoires institutionnels en Toscane 446
8.3 Paysage et environnement : des enjeux intercommunaux plus consensuels que l'agriculture 456
8.3.1 La prise en compte limitée de l'agriculture dans les grands sites naturels en Provence 456
8.3.2 Des projets concertés pour préserver les paysages agraires historiques en Toscane 468
8.4 Le primat du local : l'urbanisme municipal à la recherche d'un bien commun 475
8.4.1 L'urbanisation comme résultat des "négociations" public/privé . . . 475
8.4.2 La patrimonialisation : frein ou accélération de l'urbanisation ? . . . 483
8.4.3 La protection des terres agricoles, résultat d'une concertation bien menée ? 487

Conclusion : l'efficacité limitée de l'urbanisme sur le foncier agricole 500

III Valoriser les terroirs périurbains 503

9 L'agriculture multifonctionnelle comme écrin pour la ville durable : un nouveau contrat ville-campagne ? 507
9.1 Une patrimonialisation d'origine citadine 509
9.1.1 L'ambiguïté des rôles paysager et environnemental de l'agriculture périurbaine 510
9.1.2 À qui profite la patrimonialisation des espaces agricoles périurbains ? 517
9.1.3 Refaire campagne : l'olivier comme lien social et ancrage local . . . 520
9.2 L'adaptation des exploitations à la patrimonialisation 525
9.2.1 Les stratégies foncières, entre perspectives d'urbanisation et conservation du patrimoine 525
9.2.2 Des stratégies productives exploitant la proximité urbaine 533
9.3 L'agritourisme : une diversification favorisant le lien ville-campagne ? . . . 542
9.3.1 L'agritourisme plus répandu en Toscane qu'en Provence 543
9.3.2 Louer un hébergement : une opportunité pour les exploitations situées en périurbain 553
9.3.3 Un tourisme agri-urbain ? 556

10 Des terroirs touristiques pour "réussir" la mondialisation : de l'agriculture à l'économie culturelle 567

10.1 Des campagnes méditerranéennes revalorisées par la mondialisation 568
10.1.1 Un retour au terroir pour se différencier 568
10.1.2 Des campagnes touristiques attirant les étrangers 572
10.1.3 Le terroir, une valorisation économique et culturelle croisée produit/territoire 582
10.2 L'AOP, un outil limité de maintien de l'agriculture en périurbain 593
10.2.1 La certification officielle de l'origine insuffisante 594
10.2.2 L'action collective des producteurs déterminante 608
10.3 Le terroir à la base de reconstructions territoriales en périurbain ? 622
10.3.1 Nuancer le rôle du tourisme et des "étrangers" en périurbain 623
10.3.2 Le rôle des acteurs publics dans la mise en réseau du terroir 630
10.3.3 Le projet de district rural du Chianti Classico remis en cause par la périurbanisation 638

Conclusion : un modèle terroir spécifique en périurbain ? 649

Conclusion 651

Annexes 665

A Glossaire 665

B Liste des sigles 667

C Liste des personnes rencontrées pour un entretien 671

D Cartes et plans d'occupation des sols des sept communes d'étude 679

E Documents d'aménagement 695

F Autres annexes 701

Bibliographie 707

Table des cartes

1.1 La population en Provence-Alpes-Côte-d'Azur 32
1.2 Les délimitations de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille 34
1.3 La population de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille entre 1901 et 1975 . 35
1.4 L'inégal déclin démographique toscan 38
1.5 La population en Toscane 39
1.6 Les délimitations de l'aire métropolitaine florentine 41
1.7 L'extension des aires urbaines entre 1990 et 1999, dans le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône et le Var 42
1.8 La marqueterie des systèmes locaux du travail en Toscane en 1991 et 2001 46
1.9 L'intensité de l'urbanisation selon EUROSTAT en Toscane et dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et du Vaucluse 47
1.10 La population de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille depuis 1975 50
1.11 Les nouveaux logements dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille 51
1.12 La population de l'aire métropolitaine florentine entre 1951 et 2001 58
1.13 Les nouveaux logements de l'aire métropolitaine florentine 59
1.14 L'occupation des sols dans l'aire métropolitaine marseillaise 64
1.15 L'occupation des sols dans la région urbaine de Toscane centrale 67
1.16 Extrait de la carte de Cassini centré sur Aix-en-Provence 77
2.1 Les exploitations agricoles et leur SAU dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille en 2000 97
2.2 Les exploitations agricoles et leur SAU dans les provinces de Florence, Prato et Pistoia en 2000 102
2.3 Part des exploitations conduites en métayage en Toscane en 1982 103
2.4 Part du fermage dans la SAU de l'aire métropolitaine marseillaise 111
2.5 Céréales, vigne, oliviers et fourrages dans les provinces de Florence, Prato et Pistoia 112
2.6 Céréales, vigne, oliviers et fourrages dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille 113
2.7 Évolution des superficies viticoles produisant du vin d'appellation ou non entre 1990 et 2000 dans l'aire métropolitaine florentine 115

2.8 L'oliveraie en Toscane . . . 120
3.1 Eygalières en 1889 . . . 128
3.2 San Casciano Val di Pesa en 1900 . . . 128
5.1 Les contraintes réglementaires au Tholonet : protection des sites et zone inondable . . . 232
5.2 Les principaux espaces boisés classés (EBC) par le préfet au Tholonet en 1978 . . . 237
6.1 Deux exemples de projets d'extension prévus par le règlement d'urbanisme de Fiesole en 2001 . . . 318
7.1 La valorisation immobilière du domaine Le Corti à San Casciano . . . 386
8.1 Les regroupements intercommunaux dans l'aire métropolitaine marseillaise et les Bouches-du-Rhône (en 2008) . . . 437
8.2 La protection des sites et de l'environnement à Puyloubier . . . 457
8.3 La protection des sites et des paysages à Eygalières . . . 461
9.1 L'agritourisme dans les provinces italiennes . . . 544
9.2 La diffusion de l'agritourisme en Toscane . . . 547
9.3 L'agritourisme en France . . . 549
9.4 L'agritourisme en PACA . . . 551
10.1 Le tourisme dans l'aire métropolitaine florentine . . . 574
10.2 Les appellations d'origine contrôlée viticoles en PACA . . . 597
10.3 Les appellations viticoles du Chianti . . . 597
10.4 Délimitation des appellations oléicoles toscanes . . . 602
10.5 Délimitation des appellations oléicoles provençales . . . 606
10.6 Les résidences secondaires de l'aire métropolitaine florentine se concentrent dans les Apennins . . . 624
10.7 L'éloignement progressif des résidences secondaires autour d'Aix-Marseille . 625
10.8 Les étrangers dans l'aire métropolitaine florentine . . . 626
10.9 Les étrangers dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille . . . 628
D.1 Occupation des sols au Tholonet dans les années 1950 et aujourd'hui . . . 680
D.2 Évolution des zonages des documents d'urbanisme du Tholonet . . . 681
D.3 Occupation des sols à Eguilles dans les années 1950 et aujourd'hui . . . 682
D.4 Évolution des zonages des documents d'urbanisme d'Eguilles . . . 683
D.5 Occupation des sols à Eygalières dans les années 1950 et aujourd'hui . . . 684
D.6 Évolution des zonages des documents d'urbanisme d'Eygalières . . . 685
D.7 Occupation des sols à Puyloubier dans les années 1950 et aujourd'hui . . . 686
D.8 Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Puyloubier . . . 687
D.9 Occupation des sols à Fiesole en 1954 et 2000 . . . 688

D.10 Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Fiesole 689
D.11 Occupation des sols à Carmignano en 1954 et 2002 690
D.12 Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Carmignano 691
D.13 Occupation des sols à San Casciano en 1954 692
D.14 Occupation des sols à San Casciano en 2002 693
D.15 Évolution des zonages des documents d'urbanisme de San Casciano 694
E.1 Le schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine marseillaise (1969) . . . 696
E.2 La directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône (2007) . . . 697
E.3 Le scénario du PTC de la Province de Prato (2003) 698

Table des figures

1 Les limites du foncier agricole 7
2 Population des sept communes d'étude depuis les années 1950 13
3 Localisation des quatre communes provençales étudiées 15
4 Localisation des trois communes toscanes étudiées 16

1.1 Évolution de la population des régions PACA et Toscane depuis la Seconde Guerre mondiale 37
1.2 Chronologie comparée de l'urbanisation de l'aire métropolitaine en Toscane et en Provence 61
1.3 Évolution de la population des aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia 62

2.1 Distribution des exploitations et de la SAU par classe de SAU dans les deux aires métropolitaines 100

3.1 Coupes de l'occupation actuelle des sols des communes provençales 125
3.2 Coupes de l'occupation actuelle des sols des communes toscanes 126
3.3 L'organisation hiérarchique de la *mezzadria* en *fattoria* 130
3.4 Le *podere* de la Torraccia appartenant à la *fattoria* de Maiano (Fiesole) . . 141

4.1 Modélisation de l'urbanisation des espaces agricoles des communes provençales 210
4.2 Modélisation de l'urbanisation des espaces agricoles des communes toscanes 211

5.1 Époque de construction des logements des sept communes étudiées 252

6.1 Projet d'extension de la zone artisanale de Banderuole, au village de Mercatale (San Casciano) 322

8.1 Effets ambivalents du patrimoine sur l'urbanisation des terres agricoles . . 487

9.1 L'évolution des relations ville/agriculture autour d'Aix-en-Provence et de Florence 508

9.2 L'essor de l'agritourisme en Italie : une chronologie 545

10.1 Marché de biens et de services touristiques ruraux : le système productif local du Chianti 581
10.2 Les retombées positives de la patrimonialisation d'un site pour les exploitations agricoles 585
10.3 Les terroirs : un patrimoine culturel et biologique 590

E.1 Un exemple de fiche descriptive des UTOE du *Piano Strutturale* de San Casciano adopté en 2004 699

Liste des tableaux

1.1 Occupation des sols de la région urbaine marseillaise en 1999 65
1.2 Variation de l'occupation des sols dans le Pays d'Aix entre 1988 et 1998 . . 66

2.1 Comparaison de la SAU et des exploitations des deux aires métropolitaines 99
2.2 La trilogie méditerranéenne dans l'aire métropolitaine florentine 108
2.3 La trilogie méditerranéenne dans l'aire métropolitaine marseillaise 108
2.4 Évolution des surfaces agricoles dans l'aire métropolitaine florentine 109
2.5 Évolution des surfaces agricoles dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille . 109
2.6 Le vignoble de la région métropolitaine florentine par classe de taille 117

3.1 Occupation des sols en 1826 à Carmignano, Fiesole et San Casciano selon le cadastre 143

4.1 Évolution comparée de la population et du nombre de logements depuis les années 1970 dans les sept communes étudiées 186
4.2 Distribution de la population dans les villages, les hameaux et les maisons isolées de Fiesole, Carmignano et San Casciano depuis 1951 187
4.3 Statistiques agricoles communales des sept communes étudiées 197

5.1 Historique du PSU du Tholonet (1966-73) 233
5.2 L'agriculture captive dans le POS du Tholonet en 1983 239
5.3 L'agriculture captive dans le POS de Puyloubier en 1983 239
5.4 L'agriculture captive dans le projet de POS d'Eygalières en 1983 240
5.5 La structure de la propriété foncière à Carmignano et San Casciano en 1940 247
5.6 Historique du premier PRG de San Casciano (1960-75) 248
5.7 L'agriculture captive dans le projet de POS d'Eguilles en 1983 255
5.8 Historique du premier PRG de Fiesole (1960-74) 260

6.1 Évolution des parts relatives des zones du POS d'Eguilles 270
6.2 La généalogie du POS d'Eygalières 271
6.3 La généalogie du POS du Tholonet 279

6.4 Évolution des parts relatives des zones du POS d'Eygalières 283
6.5 Évolution des parts relatives des zones du POS de Puyloubier 284
6.6 Évolution des parts relatives des zones du POS du Tholonet 284
6.7 Historique du PDF de Carmignano (1973-2006) 301
6.8 La généalogie du POS de Puyloubier 311

7.1 Évolution de la constructibilité des terres agricoles en France et en Italie (1942-1968) 335
7.2 Évolution de la constructibilité des terres agricoles en Provence et en Toscane (1972-1990) 349
7.3 La structure de la propriété foncière à Fiesole en 1940 357
7.4 La structure de la propriété foncière et la taille des exploitations agricoles à Fiesole en 1983 357
7.5 L'état des lieux de l'agriculture périurbaine à Fiesole en 1983 358
7.6 Les sous-zones E de la révision du PRG de Fiesole de 1983 360
7.7 Évolution de la constructibilité des terres agricoles en Provence et en Toscane (1993-2003) 372
7.8 Les prix du foncier agricole en Toscane 404
7.9 Le marché foncier des communes provençales de 2001 à 2003 407
7.10 Le marché foncier des communes provençales de 2004 à 2007 407

8.1 Historique comparé de la planification supra-communale autour d'Aix-Marseille et de Florence (1960-1990) 426
8.2 Historique comparé de la planification supra-communale autour d'Aix-en-Provence et de Florence (1990-2008) 447

9.1 L'agritourisme toscan en 2007 544
9.2 L'agritourisme dans 3 communes toscanes 554
9.3 L'offre d'hébergement diffus dans 4 communes provençales en 2008 554

10.1 Touristes dans les communes toscanes en 2007 574
10.2 Quelques AOC viticoles provençales 596
10.3 Les DOCG autour de Florence en 2006 599
10.4 La certification des huiles toscanes 603
10.5 La qualité objective des huiles toscanes 604
10.6 Évolution de l'organisation des producteurs du Chianti Classico (1924-2009) 610
10.7 Les étrangers dans les communes toscanes depuis 1991 626
10.8 Principales nationalités des étrangers des communes toscanes en 2006 . . . 627
10.9 Les étrangers dans les communes provençales depuis 1990 628

Table des encadrés

1.1 Définitions statistiques de l'urbain et du rural en France 44
1.2 Définitions statistiques de l'urbain et du rural en Italie 45
1.3 Définition du degré d'urbanisation selon EUROSTAT 47
2.1 Les multiples fonctions de l'agriculture périurbaine 92
2.2 Les recensements agricoles en France et en Italie 99
2.3 Oliviers et statistiques 119
4.1 Le fractionnement du domaine de la villa Le Corti à San Casciano 176
4.2 La *fattoria* de Capezzana, un grand domaine viticole en cours d'urbanisation . . 203
5.1 La protection des sites au Tholonet 231
5.2 Les zones des POS 235
5.3 La fragmentation et l'urbanisation de la grande propriété Vidalin au Tholonet . 237
5.4 Les zones des PRG selon le DM n°1444/1968 244
6.1 La *fattoria* de Bacchereto 299
7.1 L'article 18 du règlement d'urbanisme de Fiesole adopté le 16 juillet 1971 . . . 339
7.2 Enquête agro-économique à Fiesole (1972) 340
7.3 Lettre du 27 mars 1975 du préfet des Bouches-du-Rhône aux maires 344
7.4 La loi régionale toscane n°16 du 24 février 1975 350
7.5 La loi régionale toscane n°10 du 19 février 1979 351
8.1 La loi sur les autonomies locales n°142 du 8 juin 1990 448

Table des photographies

1.1 Lotissements de maisons individuelles en Provence et en Toscane 54
3.1 Les villages provençaux au début du siècle 127
3.2 La villa *Le Corti* et quelques unes des *case coloniche* de ses *poderi* 131
3.3 Vue des collines du Chianti florentin, avec la vallée de l'Arno et la ville de Florence en arrière-plan 133
3.4 Exemples d'habitat ancien dispersé en Toscane et en Provence 136
3.5 Représentations picturales de la campagne aux portes des villes autour de Florence, de Sienne et d'Aix-en-Provence 147
4.1 Le village d'Eygalières 157
4.2 La colline de Fiesole 158
4.3 Les villages d'Eguilles, du Tholonet et de Puyloubier 160
4.4 Le village de Carmignano 161
4.5 Le chef-lieu de San Casciano Val di Pesa 162
4.6 Les *frazioni* de Mercatale et de San Pancrazio à San Casciano 163
4.7 Photos aériennes des zones d'activités d'Eguilles, du Tholonet et d'Eygalières 164
4.8 L'urbanisation de la vallée de la Pesa à San Casciano 167
4.9 L'urbanisation des vallées du Mugnone et de l'Arno à Fiesole 168
4.10 Les espaces de plaine de Carmignano : *frazioni* de Comeana et Seano . . . 171
4.11 L'habitat diffus ancien reconverti en Provence 172
4.12 L'habitat diffus ancien reconverti en Toscane 175
4.13 L'habitat diffus récent en Provence 179
4.14 Mitage des espaces agricoles par l'habitat diffus en Provence 180
4.15 Consommation des espaces agricoles par l'habitat diffus en Toscane 183
4.16 L'habitat diffus récent en Toscane 184
4.17 Progression de la forêt et reconquêtes agricoles en Provence 191
4.18 La disparition de la *coltura promiscua* en Toscane 192
4.19 Les nouveaux paysages d'oliveraie et de vigne en Provence 198
6.1 La "consolidation" des franges urbaines à San Casciano et au Tholonet . . 273

6.2 La transformation des franges urbaines à Carmignano : des lotissements privés 298
7.1 Transformation de la zone agricole par une installation équestre au Tholonet376
9.1 Trois agritourismes en Toscane 552
10.1 Publicités affichées en France pour les vins de Provence et en Italie pour le Chianti Classico 587
10.2 Publicités pour le Chianti Classico à l'international 588
10.3 Huiles d'olive conditionnées en Toscane 601
10.4 Logos de la Route de l'huile et du vin du Montalbano (Les collines de Léonard) et de la route Medici des vins de Carmignano 637

Introduction
Construire les campagnes méditerranéennes

Les campagnes de Provence et de Toscane sont des espaces emblématiques de l'Europe méditerranéenne. Elles attirent chaque année de nombreux touristes et des nouveaux habitants, des flux renforcés par la mondialisation, l'accélération des échanges à l'échelle internationale. Leur renommée s'appuie sur un héritage culturel, un art de vivre reconnu, de beaux paysages et les mêmes produits du terroir : le vin et l'huile d'olive, autant de symboles de la Méditerranée. Simultanément, ces campagnes sont prises autour d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia dans un processus de métropolisation qui les fait ressembler par de nombreux aspects aux périphéries d'autres villes européennes.

Les campagnes d'Europe méditerranéenne sont-elles en train de disparaître face une urbanisation d'autant plus rapide qu'elle y est souvent mal contrôlée, ou assiste-t-on actuellement à leur renouveau dans la mondialisation grâce aux produits du terroir et au tourisme ? Existe-t-il une variante de la métropolisation spécifique à l'Europe méditerranéenne ? Comment l'agriculture a-t-elle été prise en compte dans l'aménagement du territoire ? La valorisation du terroir peut-elle permettre un développement durable des territoires périurbains ?

L'ambition de cette thèse est de comparer les enjeux liés aux usages, à l'aménagement et à la valorisation du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane depuis les années 1950. Pour cela, nous avons choisi une méthode hypothético-inductive fondée sur l'observation, la comparaison et l'interprétation de l'urbanisation des espaces agricoles de sept communes proches d'Aix-en-Provence et de Florence soumises à la pression foncière urbaine et où les vignes et les oliveraies permettent d'envisager une valorisation par le terroir. Nous sommes donc partie du terrain, des archives, des entretiens et des cartes pour analyser le jeu des acteurs locaux et les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire et de valorisation des terroirs, et tenter ainsi d'expliquer les différentes modalités d'urbanisation du foncier agricole périurbain.

Une démarche comparative fondée sur sept études de cas

La comparaison est de plus en plus utilisée dans les sciences sociales. Toutefois, *« comparer ne relève pas de l'évidence mais doit faire l'objet d'une construction »* (Vigour, 2005 [593][2]) : cela nécessite un angle d'approche, identique pour chaque élément comparé, qui assure la comparabilité. En particulier, *« la comparaison ne porte pas sur des éléments isolés mais sur des processus localisés, des constructions sociales et culturelles à partir d'une entrée thématique »* (Jacquot, 2007 [348] p.55).

L'objectif de ce travail n'est donc pas de faire une comparaison des campagnes provençales et toscanes et encore moins des sept communes choisies autour d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia, mais d'étudier, sur des territoires différents, des processus similaires : l'urbanisation du foncier agricole, les tentatives de régulation publique et les différentes valorisations du terroir, depuis les années 1950. Les éléments comparables sont donc des processus localisés, des séquences spatio-temporelles, et non des lieux.

Cette démarche comparative a une double ambition : d'un côté progresser, par la diversité des situations rencontrées, dans la compréhension de ces processus aux multiples facettes, de l'autre émettre, en s'appuyant sur les éléments de similitude, des modèles partiels, des hypothèses d'évolution des campagnes périurbaines d'Europe méditerranéenne, conçues comme des généralisations limitées, susceptibles d'être révisées par l'examen d'autres cas. Tenir ensemble l'un et le multiple, souligner l'unité sans escamoter la diversité. La pensée par cas est un raisonnement scientifique

> *« qui, pour fonder une description, une interprétation, une évaluation, choisit de procéder par l'exploration et l'approfondissement des propriétés d'une* singularité *accessible à l'observation. Non pour y borner son analyse ou statuer sur un cas unique, mais parce qu'on espère en extraire une argumentation de portée plus* générale*, dont les conclusions pourront être utilisées pour fonder d'autres intelligibilités ou justifier d'autres décisions »* (Passeron et Revel, 2005 [462] p.9).

Après avoir précisé les angles d'approche choisis, c'est-à-dire les processus qui fondent la comparaison, nous présentons les terrains d'étude et les sources disponibles pour réaliser cette comparaison, et le plan adopté pour en rendre compte.

Angles d'approche

La comparaison franco-italienne s'est heurtée à des différences d'usage des concepts au centre de la problématique : foncier, périurbanisation et terroir. Nous avons choisi d'utiliser une grille d'analyse cohérente construite à partir des notions françaises, tout en précisant dans nos développements ultérieurs en quoi ces nuances conceptuelles entre la

[2] Les chiffres entre crochets renvoient au numéro d'ordre utilisé dans la bibliographie en fin de volume.

France et l'Italie traduisent des différences d'approches des mêmes objets d'étude. Nous nous contentons ici d'expliciter les entrées thématiques choisies : les espaces agricoles dans la métropolisation, la valorisation des terroirs et une analyse multiscalaire du foncier attentive aux stratégies des acteurs locaux et aux politiques publiques d'aménagement.

Les espaces agricoles pris dans la métropolisation

Le renouvellement des relations ville-campagne en Europe méditerranéenne

Autour des villes, les campagnes d'Europe méditerranéenne ont connu depuis un demi-siècle de profondes transformations. L'exode rural, l'urbanisation et le changement d'échelle des marchés agricoles ont destructuré les relations économiques et politiques de proximité que les campagnes méditerranéennes entretenaient souvent avec les villes (Juillard, 1961 [359]) jusqu'à faire penser villes et campagnes comme deux mondes séparés, spatialement et fonctionnellement. En même temps, l'étalement urbain discontinu au-delà des banlieues obligeait à nuancer la dichotomie ville-campagne. L'extension des espaces périurbains — ce monde de l'entre-deux, à la fois rural et urbain par la morphologie du bâti, les activités et les modes de vie — tout comme le nouvel intérêt des citadins pour le monde rural traduisaient manifestement une nouvelle relation ville-campagne, une nouvelle forme d'organisation des espaces ruraux progressivement englobés dans de vastes régions urbaines.

L'étalement urbain est inévitable : il découle du processus de métropolisation. Il est aussi en partie nécessaire pour répondre aux besoins en logements et en infrastructures de la population citadine. Le pavillonnaire et la dispersion des constructions dans les espaces agricoles répond en outre à la demande sociale d'habitat individuel, si possible isolé dans la "nature" (Pinson et Thomann, 2002 [477]). Certains considèrent que la périurbanisation — processus abordé plutôt en Italie par le concept de ville diffuse (*città diffusa*, Indovina, 1990 [335]) — aboutit à une nouvelle forme de ville émergente (Dubois-Taine et Chalas, 2002 [238]) portée par une mutation profonde des rapports des individus à l'espace (Collectif, 2007 [157]). D'autres soulignent que cet idéal même de ville-campagne ou de ville-nature est insoutenable du point de vue éthique, esthétique et environnemental (Berque, Bonnin et Ghorra-Gobin, 2006 [64]) et qu'en particulier la dispersion des constructions dans les espaces ouverts (agricoles et naturels) a des coûts collectifs élevés (Camagni et Gibelli, 2002 [113]) et devrait être mieux contrôlée (Gibelli et Salzano, 2006 [288]).

Dans cette seconde optique, les espaces agricoles peuvent être envisagés comme un élément de maîtrise de l'étalement urbain, à défaut de pouvoir le contenir et, dans les deux optiques, comme un élément de structuration des territoires périurbains en construction

(Poulot, 2008 [486]). Leur préservation est de plus en plus présentée comme un enjeu pour la ville contemporaine que les aménageurs aimeraient plus compacte, plus durable, ancrée dans un territoire rural valorisant, en résumé une stratégie gagnant-gagnant pour la ville comme pour sa campagne.

> *« Entrée en crise, [l'agriculture périurbaine des villes méditerranéennes] trouve aujourd'hui des formes d'adaptation qui pourraient assurer sa pérennité. On serait donc en voie de parvenir à un nouvel équilibre entre l'urbanisation et l'activité agricole ; il serait différent de celui qui a prévalu durant des siècles et serait fondé sur un besoin réciproque, garant d'une meilleure qualité de vie en ville et d'une meilleure adéquation de l'agriculture avec les besoins d'une population de plus en plus massivement urbanisée »* (Lavergne, 2004 [373] p.50).

Nous nous proposons de tester cette hypothèse à propos des vignes et des oliveraies autour d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia.

La construction des campagnes aixoises et florentines

Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, les campagnes sont des territoires construits par une société agraire mais aussi par leurs relations avec la ville et par l'œil des citadins.

Comme beaucoup de villes méditerranéennes, Aix-en-Provence et Florence ont développé *via* la propriété foncière et les réseaux de commercialisation des produits agricoles des rapports privilégiés avec les campagnes environnantes au point que les campagnes aixoises et florentines ont été considérées comme une projection de la ville, une construction de la bourgeoisie citadine (Rodolico, 1959 [508], Bortolotti[3], 2002 [85]). En outre, ces campagnes ont été constituées très tôt dans les représentations en stéréotypes de la belle campagne méditerranéenne, présentant un paysage policé, bien tenu, humanisé, dès le XIV^e^ siècle dans les fresques de Lorenzetti de Sienne.

Ces deux villes n'ont pas connu la croissance des villes industrielles du XIX^e^ et de la première moitié du XX^e^ siècle. Jusque dans les années 1950, la quasi absence de banlieues avait préservé une rupture nette entre l'urbain et le rural environnant. Depuis, l'étalement urbain a conduit dans les deux cas à la formation de vastes régions métropolitaines polycentriques. Les constructions se sont multipliées dans la campagne proche des villes. Mais les vignes et les oliveraies qui se sont maintenues en périurbain constituent encore un faire-valoir pour ces deux villes et un écrin paysager mieux conservé pour Florence que pour Aix.

[3] La campagne est *« depuis le Moyen-Âge considérée autour de Florence comme une projection de la ville, une "seconde Florence" (...), presque son ornement »* / *« fin dal medioevo per la parte più vicina a Firenze considerata come una proiezione della città, una "seconda Firenze" (...) quasi un suo ornamento »* (p.140).

> *« Le coup d'œil qui découvre Florence en une seconde, à un détour de la route, étonne : d'un bord à l'autre de la vallée, le niveau horizontal des toits de tuile remplit exactement la conque où elle s'est installée à la manière d'un lac. À peine, si, çà et là, quelques campaniles, et le dôme de sa cathédrale, en viennent crever la surface. Nulle part il n'y a d'escalade des pentes par les faubourgs ; c'est ce qui fait la beauté de ses jardins de coteau, où on vient s'accouder au bord de la cuve étale et silencieuse. (...) Cette ligne horizontale, nette et géométrique des toits fait penser aux paliers sédimentaires d'un* chott *asséché »* (Gracq, 1988 [299] p.17-18).

L'agriculture périurbaine représente ainsi pour les deux villes un enjeu particulier. La demande multiforme de campagne des citadins invite à renouer avec l'ancienne tradition méditerranéenne de liens forts avec la ville, à reconstruire une campagne périurbaine qui fournirait des produits frais et sains pour la ville, un environnement et un paysage de qualité, voire des espaces de loisirs. La valorisation de la vigne et de l'olivier comme production de terroir semble être un moyen pour y parvenir.

Le terroir pour reconstruire les territoires périurbains

Le terroir est conçu ici comme le support d'une agriculture de qualité localisée, tirant sa valorisation de son ancrage dans un territoire, c'est-à-dire un espace approprié et organisé par des groupes sociaux. Ce concept de terroir n'a pas d'équivalent strict en Italie où l'on parle plutôt de produits locaux de qualité ou de produits typiques (*prodotti tipici*) ce qui est différent du terme terroir qui renvoie au produit, mais aussi au territoire et à une construction sociale. Le terme français est donc parfois utilisé en italien, notamment pour parler de "vins de terroir" mais plutôt dans un sens de terroir agronomique.

Le terroir crée de la distinction et répond au *« désir de campagne »* (Hervieu et Viard, 1996 [325]) et d'authenticité des citadins. Il constitue aussi une réponse possible à la concurrence accrue entre les entreprises et entre les territoires découlant de la mondialisation. Il entre ce faisant dans des stratégies individuelles et collectives. Certains exploitants trouvent dans le terroir un moyen d'augmenter la rentabilité de la production agricole. Le vin en est un exemple.

Le terroir est aussi en Europe méditerranéenne au centre de nombreuses stratégies de développement territorial fondées sur la mise en valeur des paysages, des produits agricoles locaux et du tourisme rural. Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, de telles stratégies pourraient faciliter la préservation de paysages culturels, constituer une alternative rentable et plus durable que l'urbanisation et renforcer l'identité territoriale (Jouve et Padilla, 2007 [356]). L'oliveraie a déjà acquis en Provence dans plusieurs projets de réhabilitation financés par les collectivités une fonction environnementale d'entretien de l'espace et de *« requalification territoriale »* (Durbiano, 2000 et 2001 [248] et [251]).

L'intégration européenne accentue d'ailleurs la circulation des modèles de développement. Les fonds de la politique agricole commune et de développement rural influencent les stratégies économiques et territoriales en conditionnant l'obtention des aides au respect des mêmes critères. La réglementation sur les produits du terroir (AOP et IGP[4]) est également normalisée à l'échelle européenne depuis 1992. Les campagnes provençales et toscanes disposent ainsi dans certains secteurs des mêmes outils de financement, ce qui pourrait favoriser la convergence des projets de développement.

Notre recherche se situe donc à la croisée de deux politiques européennes actuelles : le maintien d'espaces ouverts durables comme des infrastructures vertes des agglomérations d'une part, et l'orientation vers une agriculture de qualité ancrée dans le territoire par le terroir et le paysage d'autre part. Les deux sont-elles compatibles ?

La stratégie de reterritorialisation de l'agriculture est-elle réalisable dans des communes périurbaines où la pression foncière urbaine est forte et où il existe éventuellement d'autres perspectives de valorisation du foncier agricole et de développement économique que l'agriculture de terroir et le tourisme ? Autour d'Aix-Marseille et de Prato-Florence-Pistoia, les vignes et les oliveraies résistent-elles mieux à l'urbanisation que d'autres cultures ? Les appellations d'origine permettent-elles une protection supplémentaire et la construction de projets de territoire ?

Pour répondre à ces questions, nous avons cartographié et tenté de modéliser les dynamiques spatiales d'urbanisation des espaces agricoles, nous avons aussi étudié l'évolution économique des secteurs viticoles et oléicoles, la réussite des AOP, l'organisation des agriculteurs et les politiques publiques de soutien à l'agriculture.

Ce travail n'est pas un parti-pris pour le maintien de l'agriculture et contre l'urbanisation, ni une défense de la campagne contre l'invasion de la ville. Nous considérons plutôt l'urbanisation des espaces agricoles comme un angle d'approche pour réfléchir à la métropolisation et à l'évolution récente des relations ville-campagnes en Europe méditerranéenne. L'urbanisation n'est pas seulement appréhendée comme la croissance matérielle de la ville sur des espaces non urbains, elle est aussi abordée *« comme une inscription dans des plans d'urbanisme et enfin comme une projection des mentalités, des représentations urbaines appliquées à un espace qui a conservé beaucoup des logiques rurales et des logiques du milieu naturel »* (Courtot, 2003 [181]). Au-delà de la morphologie de l'étalement urbain qui a déjà fait l'objet de nombreuses monographies, on s'intéresse aux politiques publiques, aux stratégies des acteurs locaux et à l'évolution des représentations sociales pour comprendre les transformations du foncier agricole périurbain.

[4] Appellations d'origine protégées et indications géographiques protégées. Une liste de tous les sigles utilisés figure en annexe, p. 667.

Une approche multiscalaire du foncier agricole en périurbain

Nous avons choisi d'aborder les usages et les valorisations tant individuels que collectifs du foncier agricole en périurbain par les stratégies d'acteurs et l'action publique territorialisée, c'est-à-dire par une approche multiscalaire à la croisée de la géographie sociale et de l'aménagement du territoire.

Usages et valorisations du foncier agricole périurbain

> *« La question foncière fait système, constitue une sorte de nœud gordien d'un ensemble de caractères d'une société : elle est à la fois synthèse des caractères et origine des questions »* (Renard *in* Collectif, 2001 [154]).

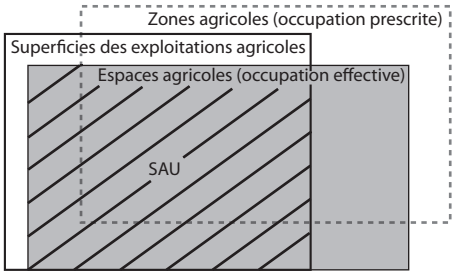


FIG. 1 – Les limites du foncier agricole

Le terme de foncier (*fondiario*) est plus utilisé en français qu'en italien où l'on parle plutôt de terres (*terre*) ou de terrains (*terreni*) agricoles, de *proprietario terriero* que de propriétaire foncier. Comment définir le foncier agricole ? Comme l'ensemble des espaces occupés par l'agriculture (parce qu'ils portent des cultures, annuelles ou permanentes, ou sont en jachère) ? Comme l'ensemble des parcelles classées agricoles dans un plan d'urbanisme même si elles témoignent aussi d'autres usages ? Comme l'ensemble des terres des exploitations agricoles ? L'occupation effective d'un terrain ne correspond pas nécessairement à son statut cadastral, ni à la destination prévue par la puissance publique (figure 1). Des espaces agricoles sont par exemple enclavés en périurbain dans des zones urbanisées et détenus et entretenus par des résidents non agriculteurs. Inversement, des parcelles peuvent être situées en zone agricole dans le plan d'urbanisme sans être cultivées (des friches, des bois ou un jardin d'agrément, des parcelles bâties). La surface agricole utilisée (SAU) des recensements et les terres des exploitations agricoles ne recouvrent enfin pas l'ensemble du foncier agricole, surtout en périurbain.

En périurbain, le foncier agricole est en effet l'objet d'une concurrence entre différentes occupations et différents usages[5]. De simple outil de travail ou de patrimoine familial à conserver (Morardet, 1994 [430]), la terre est devenue un objet de spéculation.

Les agriculteurs ont bénéficié après la Seconde Guerre mondiale d'un accès privilégié au foncier, l'État facilitant, en France comme en Italie, les accessions à la propriété. Les pouvoirs publics ont tenté d'améliorer l'organisation des terres agricoles par des restructurations, des remembrements et une réforme agraire dans certaines régions d'Italie. Jusque dans les années 1980, le foncier agricole était ainsi avant tout appréhendé du point de vue de l'exploitation productive pour son usage agricole.

Depuis trente ans en revanche, la différence entre le rendement agricole d'une parcelle et son prix sur le marché des terrains à bâtir est devenue telle en périurbain que le foncier agricole a souvent perdu sa fonction d'outil de production : les propriétaires — agriculteurs ou non — cherchent par tous les moyens à rendre leurs terres constructibles pour augmenter la valeur de leur patrimoine foncier. Ils pourront alors les vendre à de futurs nouveaux résidents heureux de trouver un terrain pour se construire une maison. Les intérêts des propriétaires et des résidents potentiels se conjuguent donc pour urbaniser les terres agricoles. La valorisation et même la spéculation du foncier agricole s'expliquent par ces perspectives de changement d'occupation du sol vers l'urbanisation mais ces stratégies foncières n'excluent pas en attendant un usage agricole des terres, voire des stratégies productives agricoles. Il faut donc examiner *« les relations conjointes entre dynamiques foncières et dynamiques agraires »* (Hervieu, 2007 [324]).

Propriété privée et support de la production agricole, le foncier agricole périurbain est convoité par l'urbanisation mais il est aussi de plus en plus perçu comme un espace public aux fonctions multiples : paysage et cadre de vie, nature et environnement, loisirs et patrimoine (Perrier-Cornet, 2002 [471]), un bien commun pour la population rurale et citadine (Donadieu, 2008 [231]). Le foncier agricole se trouve ainsi valorisé pour de nouveaux usages tant privés (jardin d'agrément) que publics (paysage) et notamment pour ses aménités rurales, les externalités positives qu'il dégage tant qu'il est cultivé, c'est-à-dire tant qu'il conserve aussi un usage agricole. La cohabitation, le voisinage ou la concurrence entre différents usages du foncier agricole suscitent des tensions, d'autant que l'agriculture est parfois considérée comme un moyen de protection face à des usages non désirés des espaces périurbains (Darly et Torre, 2009 [192]). Entre résistance, menaces et protection, le foncier agricole cristallise en fait les conflits autour des usages de l'espace

[5] Nous utilisons le terme d'occupation pour désigner la couverture du sol, ce qu'on voit dans le paysage ou sur une photo aérienne, tandis que le terme d'usage renverra aux pratiques des acteurs sur cet espace. La même occupation peut donc admettre plusieurs usages. Par exemple une forêt est un espace naturel qui peut simultanément être utilisé pour la sylviculture, la promenade, la chasse, *etc.* De même l'occupation agricole du sol n'exclut pas d'autres usages (paysage, épandage, promenade, *etc.*).

périurbain. Les comprendre implique de s'intéresser tant à l'espace dans sa matérialité qu'aux représentations sociales dont il est porteur et qui lui confèrent différentes valeurs.

La valeur économique du foncier agricole périurbain s'appuie sur son rendement agricole potentiel mais surtout sur les perspectives d'urbanisation. La terre constitue alors une valeur refuge par rapport à des actifs financiers plus incertains, un placement à long terme ou un investissement spéculatif. Les enjeux financiers sous-jacents sont donc importants. La valorisation sociale du foncier agricole pour la collectivité s'appuie sur la production d'aménités rurales. Le foncier agricole a enfin pour le propriétaire une valeur de prestige et une valeur symbolique, particulièrement avec les productions de terroir.

Nous avons tenté de saisir les enjeux du foncier agricole périurbain par une approche multiscalaire, prenant en compte ses usages et ses valorisations du point de vue individuel des acteurs locaux et du point de vue collectif à travers les politiques publiques d'aménagement du territoire (de l'échelle communale à l'échelle de la région urbaine).

Analyser les jeux des acteurs locaux

Pour expliquer les modalités d'urbanisation du foncier agricole et les conflits d'usage dont il est l'objet, nous avons exploré les stratégies des acteurs locaux.

La géographie s'intéresse aux acteurs parce que toute action s'inscrit dans un espace : *« ce qui constitue un acteur, c'est sa capacité à définir une stratégie qui comporte nécessairement une dimension spatiale, implicite ou explicite »* (Lombard *et al.*, 2006 [396]). Tout acteur est *« territorialisé »* (Gumuchian *et al.*, 2003 [313]). Par rapport à l'individu, la notion d'acteur souligne une capacité stratégique autonome, une intentionnalité de l'action. Tous les individus possèdent une capacité d'arbitrage et des marges d'action, ils sont donc tous acteurs. Ils sont aussi soumis à des contraintes extérieures dues à leur métier ou à un déterminisme social intériorisé et, en cela, ils sont aussi des agents (l'*habitus* de Bourdieu). Le même individu peut donc être tantôt agent tantôt acteur.

Par extension, les institutions ou les organisations peuvent être qualifiées d'acteurs collectifs dans la mesure où leurs représentants agissent ou s'expriment au nom de l'institution, même si elles se composent en réalité d'acteurs différents et qui sont parfois en conflit. Trois catégories d'acteurs (individuels ou collectifs) ont de plus été distinguées (Villeneuve *et.al.*, 2006 [594]) : les acteurs publics, *« associés à l'État au sens large, dont la logique est d'abord politique et dont on attend qu'ils soient les principaux "régulateurs" »*, les acteurs privés, *« qui œuvrent dans la sphère économique et qui répondent à une logique le plus souvent marchande »*, et les acteurs de la société civile, plus autonomes par rapport à la sphère de l'économie et qui répondent à une logique socio-culturelle : associations et comités de citoyens, groupes écologiques et politiques notamment.

De nombreux acteurs sont *« multicasquettes »* (Gumuchian *et al.*, 2003 [313]) : ils

tiennent différents rôles simultanément ou successivement suivant le contexte : tel propriétaire est un acteur individuel privé quand il défend la constructibilité de son terrain, mais il peut participer en tant que citoyen à des actions de défense de l'environnement et représenter un acteur collectif public en tant qu'employé d'un service de l'État.

Ces différents types d'acteurs s'intéressent et participent aux changements d'usages et à la gestion du foncier agricole périurbain et s'opposent parfois en défendant des valeurs d'usage différentes. Nous avons donc questionné leur positionnement vis-à-vis de l'urbanisation ou de la préservation du foncier agricole.

Nous avons porté une attention particulière aux acteurs du monde agricole. Comment les agriculteurs ont-ils adapté leurs exploitations à la proximité urbaine ? Ont-ils privilégié des stratégies foncières ou des stratégies productives agricoles ? Ont-ils intégré les nouvelles demandes urbaines vis-à-vis de l'agriculture ? Ont-ils développé les productions de terroir ? Les organisations professionnelles agricoles et les services publics dédiés à l'agriculture ont-ils défendu les intérêts privés des agriculteurs, la rentabilité économique du secteur agricole ou le maintien des espaces agricoles ? Ces trois motifs ne conduisent pas au même positionnement vis-à-vis de l'urbanisation du foncier agricole.

Nous nous sommes aussi intéressée aux nouveaux habitants du périurbain. Entre les retraités, les résidents secondaires et les autres habitants d'origine citadine, les agriculteurs sont désormais une minorité en archipel (Hervieu et Viard, 2001 [326]). Ils n'ont plus la maîtrise exclusive du marché foncier agricole. Les citadins à la recherche de terrains à bâtir, les promoteurs et les aménageurs urbains ont contribué à l'urbanisation. Les néo-résidents déjà installés et certains citadins peuvent aussi défendre les espaces agricoles, souvent moins pour l'activité agricole que pour préserver le cadre de vie ou l'homogénéité sociale d'un territoire.

Au-delà de l'antagonisme entre urbanisation et protection du foncier agricole, un des objectifs de ce travail est donc de préciser les configurations d'acteurs à l'échelle locale et de montrer comment les alliances, les oppositions et les rapports de force et de domination ont évolué depuis les années 1950. Ces jeux d'acteurs se sont notamment manifestés périodiquement à l'occasion de la définition ou de la révision des politiques publiques en matière d'urbanisme.

Les politiques publiques d'aménagement : objet et moyen de recherche

Les politiques publiques d'aménagement ont été au centre de notre analyse tant comme objet de recherche dans le cadre d'un diagnostic comparé des tentatives publiques de régulation de l'urbanisation des espaces agricoles, que — et peut-être même surtout — comme angle d'approche permettant d'analyser les stratégies et les configurations d'acteurs au-

tour du foncier agricole depuis un demi-siècle.

Dès les années 1950, en France comme en Italie, les pouvoirs publics ont tenté d'encadrer la croissance urbaine par une politique de planification de l'occupation des sols et de réglementation des nouvelles constructions. Ils ont pour cela adopté une législation et des outils d'aménagement, en premier lieu desquels des plans déterminant l'occupation admise des sols à l'échelle communale, dénommés ci-après plans locaux d'urbanisme. Il fallait dès lors comparer ce contexte législatif et réglementaire et les outils disponibles en Provence et en Toscane (notamment les zonages successifs d'occupation des sols) et étudier leur impact sur les différentes modalités d'urbanisation du foncier agricole entre les deux régions. Comment les espaces agricoles ont-ils été pris en compte ? Quels espaces agricoles ont été protégés ou urbanisés en priorité ? Dans un effort de diagnostic, cet axe de travail évalue donc le rapport dynamique entre les instruments de planification et les transformations effectives des espaces agricoles.

Par ailleurs, l'étude des politiques publiques d'aménagement doit permettre de préciser le rôle des acteurs publics, privés et civils dans la gestion des espaces agricoles périurbains. Au-delà de la législation nationale, considérée dans notre travail comme un élément de contexte — même si elle est en fait produite par des acteurs en réponse à des situations concrètes —, nous avons donc analysé la manière dont cette législation et ces outils ont été appliqués sur les sept communes d'étude et les actions concrètement mises en œuvre par les pouvoirs publics à différentes échelles pour réguler l'urbanisation du foncier agricole. Nous avons cherché à préciser le rôle et l'influence des différents échelons de l'administration. L'État central et ses services, les communes et les autres collectivités territoriales n'ont pas forcément les mêmes prérogatives en France et en Italie et leur rôle a pu évoluer en un demi-siècle.

Dans cette perspective, les politiques d'aménagement ont été analysées par rapport au système d'acteurs. De multiples acteurs tentent en effet d'influencer la réglementation elle-même et de rendre constructible ou au contraire inconstructible le foncier agricole. Et symétriquement, les choix publiques d'urbanisme modifient la valeur du foncier agricole et entraînent des reconfigurations du système d'acteurs, de nouvelles alliances, *etc.* Il s'agissait donc de préciser l'effet des politiques d'aménagement sur le positionnement des acteurs mais aussi la marge de manœuvre de ces politiques par rapport aux jeux des acteurs locaux : les acteurs publics ont-ils eu un rôle régulateur, défendant l'intérêt général contre des intérêts individuels contradictoires ? Comment l'intérêt de la collectivité a-t-il été défini concernant l'urbanisation des espaces agricoles ? Quels rapports de force entre acteurs les plans locaux d'urbanisme permettent-ils de percevoir, voire traduisent-ils ? Les politiques publiques sont-elles finalement le reflet et le produit du système d'acteurs ou un élément contribuant à sa structuration ?

La comparaison des tentatives publiques de régulation de l'urbanisation du foncier agricole périurbain a donc eu pour objectif tant d'évaluer leur impact et leur efficacité que de comprendre le rôle des interactions entre les acteurs publics, privés et civils dans les choix locaux d'urbanisme, en Provence et en Toscane, à partir de l'étude de sept communes périurbaines.

Terrains

Les enjeux liés à l'urbanisation, à la gestion et à la valorisation du foncier agricole périurbain ont été abordés principalement à l'échelle communale parce que c'est une *« échelle qui permet de saisir autant les discours globaux sur l'aménagement que les discours individuels »* (Vianey, 2006 [588]), mais surtout parce que, en Provence comme en Toscane, les principales décisions d'affectation des sols sont prises à cette échelle à travers les plans locaux d'urbanisme. Les sept communes choisies dans les campagnes provençales et toscanes autour d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia doivent toutefois permettre d'analyser des processus d'échelle métropolitaine ou régionale.

Sept communes périurbaines dans les vignes et/ou les oliviers

Pour mener à bien cette démarche comparative, les communes ont été choisies selon un triple critère agricole, foncier et d'aménagement. Les communes devaient avoir des espaces agricoles plantés de vignes et d'oliviers offrant une valorisation potentielle par le terroir. Les communes devaient aussi être en cours de périurbanisation, connaître une pression foncière. Ces deux critères agricole et foncier sont en fait partagés par une série de communes situées à moins de trente minutes de la ville dans les collines en Toscane et sur les piémonts en Provence. La plupart d'entre elles ont connu depuis cinquante ans un développement particulier de l'habitat individuel pour classes moyennes et supérieures. Parmi elles nous en avons choisi quatre autour d'Aix-Marseille et trois autour de Florence-Prato-Pistoia sur un critère de morphologie de l'étalement urbain : parce que les communes avaient manifestement connu une urbanisation inégale des espaces agricoles. Deux processus partagés fondent donc la comparaison : la périurbanisation et la valorisation du foncier agricole par le terroir. Le critère d'urbanisation différencie au contraire les communes choisies.

En Provence, les quatre communes choisies sont Eguilles, Le Tholonet, Puyloubier et Eygalières (figure 3).

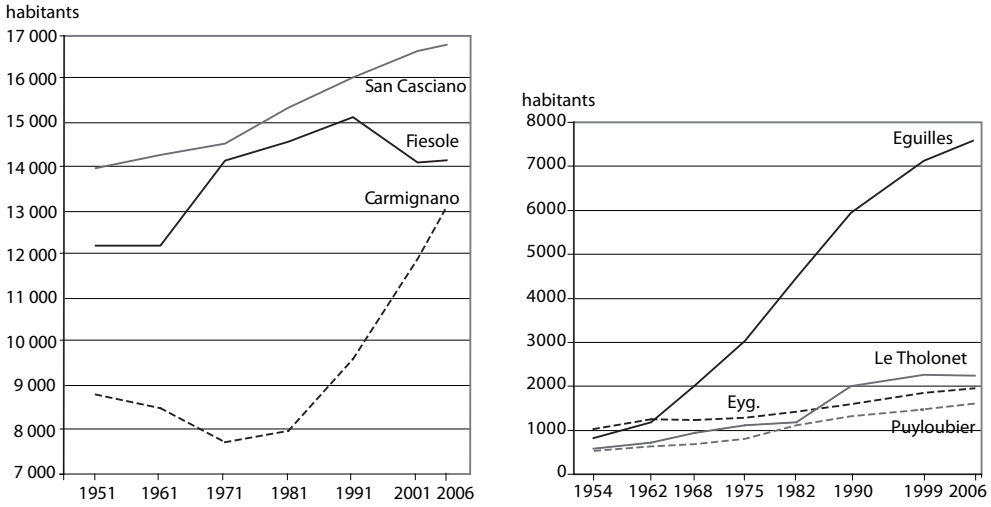


FIG. 2 – Population des sept communes d'étude depuis les années 1950 (ISTAT et INSEE)

Eguilles, la résidentielle

Eguilles comptait 7 492 habitants en 2006[6]. Cette commune située immédiatement à l'Ouest d'Aix-en-Provence est un lieu de résidence idéal pour les couples de cadres venus s'installer autour d'Aix-Marseille depuis les années 1960. Elle a donc connu une très forte pression foncière, à laquelle les municipalités successives ont répondu en privilégiant l'habitat individuel pavillonnaire et diffus. La population a beaucoup augmenté depuis les années 1970 (figure 2) ; le parc de logement est très récent (58 % des constructions sont postérieures à 1975), composé à 80 % d'habitat individuel et déficitaire en logement social (INSEE, RGP 1999). Depuis 1995, la municipalité a annoncé qu'elle souhaitait préserver le cadre de vie de qualité et le côté villageois de la commune. L'agriculture est encore bien présente (960 ha de SAU en 2000) avec des surfaces en céréales, des vignes et une cave coopérative, des plantations récentes d'oliviers et un moulin à huile, mais le nombre d'exploitants a fortement chuté (39 en 2000). Le mitage important des espaces naturels et agricoles assimile Eguilles à une commune-dortoir de type banlieue résidentielle aisée à la recherche d'une nouvelle ruralité.

Le Tholonet, la culturelle

Le Tholonet comptait 2 237 habitants en 2006. Cette petite commune limitrophe d'Aix à l'Est est connue des touristes parce que Cézanne y a peint certains de ses tableaux de la Montagne Sainte-Victoire. L'urbanisation a été plus limitée qu'à Eguilles en dehors du

[6] Le recensement INSEE de 1999 donnait la "population sans double compte". Les chiffres de 2006 correspondent à la population municipale, également sans double compte, mais qui compte différemment les populations des établissements pénitentiaires, militaires ou des internats. Ce changement a peu d'impact sur les communes considérées.

hameau de Palette où les constructions ont été nombreuses dans les années 1980, ce qui explique l'augmentation de la population. À part les vignes en AOC Palette, la plupart des espaces agricoles ont perdu leur fonction productive et ont été transformés en parcs et jardins d'agrément (il ne restait que 88 ha de SAU et 13 agriculteurs en 2000). Cet ancien lieu de villégiature aixois se présente aujourd'hui comme une banlieue résidentielle chic, insérée dans la verdure, s'affirmant comme un des lieux culturels du Pays d'Aix.

Puyloubier, l'agricole

Puyloubier comptait 1 671 habitants en 2006. Cette commune est située à l'Est du Tholonet, toujours au pied de la Montagne Sainte-Victoire, à la limite départementale entre les Bouches-du-Rhône et le Var. Elle paraît étonnamment préservée de l'urbanisation : les vignes occupent l'essentiel de la SAU de 1589 ha, la cave coopérative est dynamique, les domaines viticoles nombreux (67 exploitations en 2000). Pourtant, l'urbanisation des communes limitrophes prouve que la pression urbaine existe à cette distance du centre urbain. Il fallait donc comprendre pourquoi et comment les vignes s'étaient si bien maintenues à Puyloubier, une commune encore avant tout agricole.

Eygalières, la touristique

Eygalières comptait 1 955 habitants en 2006. Cette commune se situe sur le piémont Nord du Massif des Alpilles, juste à l'Est de Saint-Rémy-de-Provence. Comme Puyloubier, cette commune est à 15-20 mn d'un centre urbain (Avignon, et 25 mn d'Aix) et elle bénéficie d'un environnement exceptionnel au pied d'un massif naturel fortement valorisé. Les agriculteurs sont encore nombreux (72 en 2000) mais les espaces agricoles sont parsemés de maisons neuves, tant dans la zone maraîchère du Comtat au Nord que sur le piémont des Alpilles où dominent la vigne et l'olivier (581 ha de SAU). Le village de caractère a attiré de nombreux résidents secondaires aisés. Cette commune offrant de beaux paysages connaît donc une forte pression foncière d'origine urbaine mais aussi touristique.

En Toscane, les trois communes choisies sont Fiesole, San Casciano in Val di Pesa et Carmignano (figure 4).

Fiesole, la commune-musée

Fiesole comptait 14 210 habitants en 2006, une population stable depuis 1970. Cette commune limitrophe de Florence au Nord a acquis une renommée internationale pour ses vestiges archéologiques et la vue panoramique qu'elle offre sur Florence et la vallée de l'Arno. Cet ancien lieu de villégiature des notables florentins et des étrangers attire encore aujourd'hui des résidents secondaires aisés, des étrangers à l'Institut universitaire européen

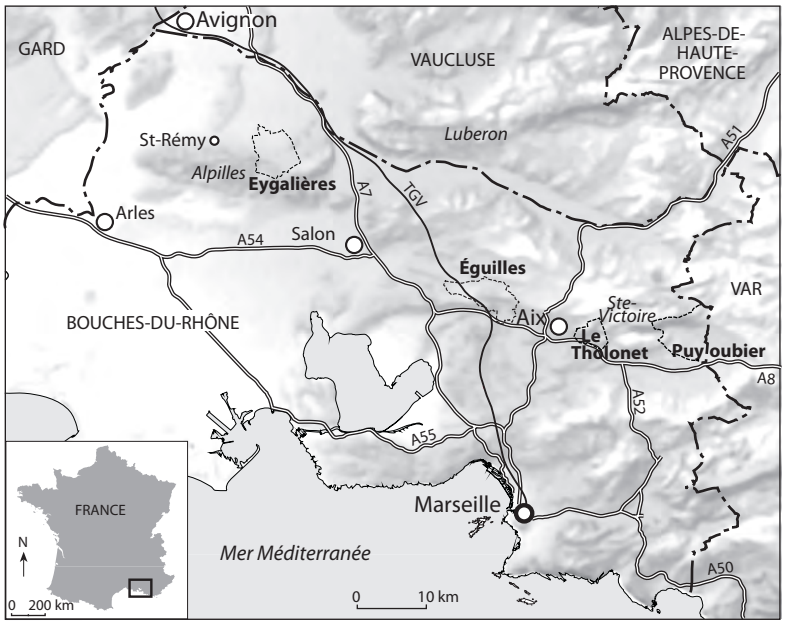


FIG. 3 – Localisation des quatre communes provençales étudiées

et des fondations artistiques. Cette commune a aussi été choisie parce qu'elle constitue depuis la fin des années 1960 un laboratoire d'expérimentation en matière d'urbanisme, à l'avant-garde dans la protection du paysage. Comme au Tholonet, la plupart des espaces agricoles, ici des oliveraies (1066 ha de SAU et 162 exploitations en 2000), sont devenus des jardins d'agrément. Fiesole se présente donc comme une commune-musée avec de beaux paysages d'oliviers surplombant Florence.

San Casciano, le Chianti s'urbanise

San Casciano est une commune plus vaste[7] qui comptait 16 750 habitants en 2006. Elle est située au Sud de Florence, à l'entrée du Chianti. L'agriculture y est encore très dynamique (5 514 ha de SAU en 2000), les exploitations agricoles sont nombreuses (524), mais l'urbanisation a été importante car la commune est bien desservie par la voie rapide qui relie Florence à Sienne, un axe qui a aussi attiré des établissements industriels. C'est donc un territoire de passage et de transition entre les banlieues résidentielles de Florence et la belle campagne touristique du Chianti plantée de vignes et d'oliviers. Intégrer cette commune dans notre comparaison était en outre intéressant à cause de la mobilisation des associations de citoyens. San Casciano illustre bien l'hésitation des campagnes périurbaines entre l'urbanisation et la valorisation des terroirs.

[7] San Casciano occupe plus de 10 800 ha contre environ 4 000 ha pour les autres communes (3 400 ha pour Eguilles et Eygalières, 3 900 ha pour Carmignano, 4 100 ha pour Puyloubier, 4 200 ha pour Fiesole). Le Tholonet se distingue avec seulement 1082 ha.

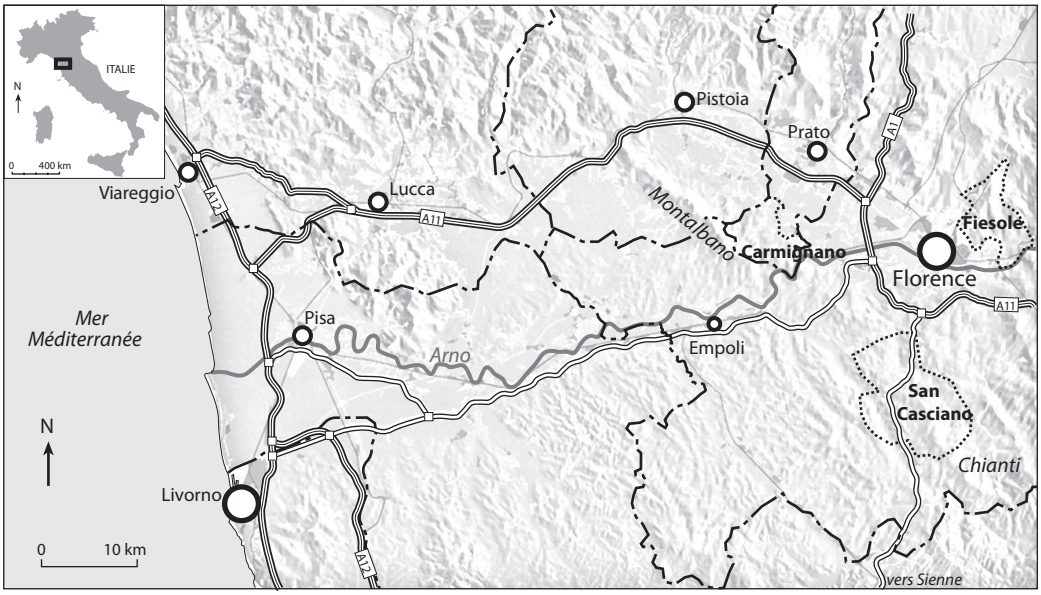


FIG. 4 – Localisation des trois communes toscanes étudiées

Carmignano, la banlieue résidentielle de Prato

Carmignano comptait 13 010 habitants en 2006. Cette commune est limitrophe de Prato, une ville de près de 200 000 habitants dont la croissance démographique et économique récente est fondée sur un district textile. Carmignano est aussi située sur le piémont Nord du massif du Montalbano et possède de vastes superficies plantées en vignes et en oliviers et une DOCG[8] viticole valorisée (1 683 ha de SAU et 387 exploitations en 2000). Elle était encore touchée dans les années 1970 par l'exode rural, mais elle a connu depuis vingt ans une croissance démographique et une urbanisation importantes, attirant tant les classes moyennes que les cadres enrichis de l'industrie *pratese*[9]. Cette ancienne commune rurale est devenue une banlieue résidentielle de Prato, en partie tentée par un développement industriel.

Enjeux et limites d'une comparaison internationale

Des terrains différents

À travers ces profils rapides, les communes provençales et toscanes se différencient immédiatement par leur démographie et les indicateurs agricoles.

Les densités de population étaient déjà bien supérieures dans les communes toscanes au lendemain de la Seconde Guerre mondiale (figure 2) : chaque commune comptait plusieurs villages importants (*frazioni*). Leur population a donc des ordres de grandeur

[8] *denominazione di origine controllata e garantita*, l'équivalent des AOC françaises.

[9] Un glossaire des termes italiens employés figure en annexe p. 665.

différents même si les superficies totales des communes sont comparables (à l'exception de San Casciano et du Tholonet, *cf.* note 7 p. 15). Carmignano et Eguilles se distinguent de plus depuis quarante ans par une croissance démographique accélérée.

Le nombre impressionnant d'exploitations agricoles en Toscane tient à la survivance de nombreuses petites exploitations conduites par des pluriactifs en Toscane mais aussi à des artifices statistiques sur lesquels nous reviendrons. Enfin l'inégale superficie agricole restante reflète certainement l'emprise des massifs naturels et la taille des communes, mais peut-être aussi diverses modalités d'urbanisation ou des réactions différentes de l'agriculture à la pression foncière. Autant de facteurs à préciser, de même que l'impact de structures agraires très différentes.

En Toscane centrale, la *mezzadria* présentait une structure foncière de grandes propriétés divisées en petites exploitations (*poderi*), conduites par un métayer dans un objectif d'autosuffisance alimentaire. La minutieuse *coltura promiscua* associant sur la même parcelle la vigne, l'olivier et les céréales était complétée par les produits du bois et un petit élevage.

> *« D'un seul tenant, d'une étendue qui varie selon la qualité des terres, le* podere *est cultivé par un métayer et sa famille, c'est la règle. Au centre, une maison paysanne, avec sa grange et son étable, son four, son aire à battre ; autour d'elle, à portée de main, la terre arable, des vignes, des souches d'osier aux tiges claires, des oliviers, des terres* a pascol *et* a bosco*, à pâturage et à bois. L'exploitation a été calculée pour fournir le double du revenu nécessaire à la vie du paysan et de sa famille, car une moitié du revenu global va à l'*oste*, au propriétaire, l'autre moitié au* mezzadro*, le métayer »* (Braudel, 1979 [96] p.340-342).

En Provence, on retrouvait les mêmes cultures, parfois associées sur la même parcelle en bandes alternées (*outins* et *oulières*) mais les terres étaient cultivées par des petits propriétaires exploitants résidant dans des villages groupés situés au centre du finage et quelquefois dans des *mas* dispersés. Le faire-valoir direct était donc prédominant en dehors des quelques grandes propriétés des bastides exploitées en fermage ou en métayage.

Des terrains comparés et comparables

À côté de ces différences, les campagnes provençales et toscanes ont toutefois des points communs évidents dans l'image internationale, le type de cultures pratiquées et les modèles de développement rural envisagés. Ces campagnes sont bien intégrées dans la mondialisation, avec un positionnement similaire alliant tourisme et terroir. Et dans les deux régions, on peut lire l'impact des villes dans les campagnes environnantes.

La comparaison entre les campagnes provençales et toscanes est d'ailleurs souvent effectuée par les acteurs eux-mêmes. Entre les deux régions s'opèrent même des processus d'imitation. En Provence, certains propriétaires aménagent leurs jardins pour recréer

un micro-paysage toscan avec cyprès flamme et oliviers centenaires transplantés. Dans le domaine de l'aménagement, les acteurs rencontrés avaient souvent l'impression que l'urbanisation était mieux gérée dans l'autre région, les paysages mieux préservés et ils étaient curieux de connaître les expériences réussies de planification ou les réponses locales apportées aux mêmes types de problèmes.

Nous avons tenu compte des différences de terrains dans la comparaison, mais elles ne l'invalident pas dans la mesure où la comparaison porte non sur les lieux eux-mêmes mais bien sur les relations entre les processus d'urbanisation, les modalités de gestion et les stratégies de valorisation du foncier agricole périurbain.

Les résultats attendus de la comparaison : un jeu de similitudes et de différences

L'approche comparative s'intéresse tant aux similitudes qu'aux différences. Elle peut donc conduire à deux types de conclusions.

La comparaison peut chercher les similitudes et souligner les évolutions parallèles, la convergence des processus. Dans ce cadre, elle tente de dégager les invariants dessinant peut-être des types de campagnes périurbaines émergeant en Europe méditerranéenne (au sens des idéaux-types de Weber, 2006 [600]) et de les modéliser.

Parfois, la comparaison souligne en revanche la singularité de l'objet. Elle invite dans ce cas à chercher les causes des différentes manifestations spatio-temporelles des processus étudiés. Entre les deux régions, il fallait notamment comprendre les impacts du contexte (législatif, historique, culturel, *etc.*) et de l'organisation spatiale de l'aire métropolitaine. Entre les communes d'une même région, la neutralisation d'une partie de l'effet de contexte (Vigour, 2005 [593]) invitait à explorer d'autres facteurs de différenciation, notamment les jeux d'acteurs locaux et les choix d'urbanisme.

À plusieurs reprises, la comparaison s'est heurtée à des sources différentes ou un accès aux sources différent. Cette recherche ne s'appuie donc pas sur une comparaison "intégrée", terme à terme, fondée sur une grille de lecture identique exigeant de trouver les mêmes données sur les deux (ou sept) terrains. Il s'agit plutôt d'une comparaison "en miroir" croisant autant que possible différents types de sources.

Sources

Ce travail s'est appuyé sur des recherches bibliographiques, des analyses statistiques et cartographiques, le dépouillement d'archives municipales d'urbanisme et des entretiens semi-directifs.

Bibliographie

Croiser les approches de géographes, d'historiens, d'économistes, de sociologues, de juristes, d'agronomes, de paysagistes et d'urbanistes était essentiel pour comprendre toutes les dimensions de notre sujet. Cette ouverture disciplinaire a aussi été induite par des traditions universitaires différentes à Florence et à Aix-en-Provence.

À Florence, le département d'études historiques et géographiques s'intéresse principalement à la géographie historique, ce qui a été très utile pour comprendre les paysages des campagnes toscanes et notamment l'impact de la *mezzadria* sur le système de cultures, la structure de l'habitat rural et les rapports fonciers (G. Cherubini, L. Rombai, B. Vecchio, C. Pazzagli). Des recherches sur les produits agricoles locaux et traditionnels ont aussi été effectuées depuis dix ans par les géographes en collaboration avec les institutions régionales toscanes (Azzari, Cassi et Meini). En revanche, l'aménagement et l'urbanisme sont plutôt traités par les architectes, l'économie agraire par les agronomes et le développement local par les sciences sociales.

Les architectes ne se limitent pas comme en France aux questions urbaines : certains ont précisément travaillé sur les rapports entre agriculture et urbanisme (GF. Di Pietro) et la prise en compte des paysages historiques dans la planification (P. Baldeschi). Les réflexions du laboratoire LAPEI[10] ont notamment porté sur la territorialisation, le développement local durable, la représentation identitaire du territoire (A. Magnaghi, D. Poli) et la planification participative (G. Paba). En outre, la plupart des chercheurs sont impliqués dans l'aménagement réel du territoire. Les professeurs sont sollicités pour concevoir les plans d'urbanisme des communes et contribuer à la planification régionale, plusieurs ont été adjoints à l'urbanisme des communes de la périphérie florentine. Les documents d'aménagement profitent donc et reflètent souvent directement les réflexions théoriques des universitaires. Les liens entre la recherche et l'action publique, la théorie et la pratique sont ainsi plus marqués qu'en Provence.

En économie, les travaux fondateurs des années 1970 de G. Becattini sur les districts industriels ont encore un impact important tant sur les travaux universitaires traitant du développement économique local que sur l'action publique territorialisée qui cherche et encourage les systèmes productifs locaux. De nombreux travaux ont été écrits sur la région du Chianti. L'histoire et l'économie agraires ont été plutôt abordées à la Faculté d'Agronomie (R. Cianferoni). En Toscane, le poids des architectes et des économistes est donc important à côté de celui des géographes.

En Provence au contraire, les architectes sont moins investis dans la recherche universitaire que les géographes et la plupart des documents d'aménagement sont réalisés

[10] *Laboratorio di progettazione ecologica degli insediamenti.*

par des techniciens des services de l'État et des bureaux d'urbanisme. Les universitaires sont intégrés dans les réflexions à l'échelle métropolitaine mais rarement sollicités pour les plans d'urbanisme, alors même que les géographes du laboratoire TELEMME[11] ont non seulement travaillé sur l'économie et les structures agraires, les filières viticoles et oléicoles (A. De Réparaz, Cl. Durbiano), mais aussi sur la gestion des espaces périurbains non construits[12] (J. Daligaux). À l'Institut d'Aménagement Régional se trouvent de nombreux documents originaux sur l'histoire de l'urbanisme à l'échelle métropolitaine et communale depuis les années 1950.

Au-delà des deux régions comparées, la bibliographie sur l'agriculture périurbaine est plus fournie en France (P. Donadieu, A. Fleury, M. Poulot) qu'en Italie (M. Mininni, P. Branduini). Sur le foncier agricole, les travaux des économistes étaient incontournables (J. Renard, J. Comby). La revue *Études Foncières* a permis de suivre l'actualité juridique et Internet offre désormais un accès facile aux corpus législatifs. Sur les produits du terroir et le développement local, notre réflexion s'est appuyée sur la notion de ressource territoriale[13] et les travaux de l'UMR Pacte de Grenoble (B. Pecqueur, M. Vanier) et sur la notion de systèmes agro-alimentaires localisés (SYAL) développée notamment à Montpellier (S. Fournier, J. Muchnik). Les recherches anglophones en économie géographique et culturelle (A.J. Scott, M. Storper) et celles regroupées sous le terme *alternative agro-food network* (D. Goodman, M. Winter, J. Murdoch) ont également été mobilisées.

Ces différentes approches ont chacune apporté des clefs d'analyse, aidant à interpréter les données propres aux terrains étudiés.

Données statistiques

Les données statistiques issues des recensements ont permis dans les deux régions de quantifier l'évolution démographique et agricole des sept communes étudiées et de les recadrer dans leur contexte métropolitain respectif.

En Italie, l'ISTAT[14] produit l'essentiel des statistiques officielles[15]. Toutes les données sont en libre accès jusqu'à l'échelle communale sur Internet[16]. La région Toscane offre

[11] Temps Espaces Langages Europe Méridionale Méditerranée

[12] *Rives Nord-Méditerranéennes* : « "Nature" et urbanisation » (2001/8), « Urbanisation et environnement sur les littoraux nord-méditerranéens » (2003/15), « Action publique et transformation des espaces en Méditerranée septentrionale » (2005/20), tous consultables sur le site : `http ://rives.revues.org`.

[13] Colloque du CERMOSEM au domaine Olivier de Serres à Mirabel les 14 et 15 octobre 2004.

[14] *Istituto nazionale di statistica*.

[15] En Italie, un recensement de la population a été publié tous les dix ans depuis 1951, des recensements agricoles ont été menés en 1960, 1970, 1982, 1990 et 2000.

[16] L'ISTAT offre en ligne une base de données téléchargeable permettant d'élaborer ses propres requêtes dans les quatre derniers recensements de la population et les trois derniers recensements agricoles (`http ://www.istat.it/`).

sur son propre portail statistique[17] des données complémentaires sur les structures et les fréquentations touristiques. En France, l'INSEE[18] a de même réalisé des recensements réguliers de la population et de l'agriculture[19] et les services statistiques de la DRAF[20] de la région PACA nous ont fourni des données agricoles complémentaires à l'échelle communale et cantonale.

Ces données statistiques ont notamment été utilisées pour représenter l'évolution de la population, du parc de logements et des indicateurs agricoles dans les deux régions urbaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia. Cette cartographie avait pour objectif de comparer l'ampleur et le rythme du processus de métropolisation et constituait à cette échelle une première approche de l'urbanisation des espaces agricoles, ensuite précisée par des données cartographiques et photographiques.

Données cartographiques et photographiques

Pour retracer l'évolution des paysages et les dynamiques spatiales d'urbanisation, ce travail s'est appuyé sur des images satellites, des cartes ainsi que sur des photos aériennes et obliques.

Dans les deux régions, la base de données CORINE LandCover a permis de représenter l'occupation des sols à l'échelle des aires métropolitaines. Elle n'était toutefois pas adaptée à une étude fine de l'urbanisation des espaces agricoles. Sur les sept communes étudiées, de nombreuses cartes et des photos aériennes sont disponibles depuis les années 1950.

En France, l'IGN[21] offre une couverture complète des communes au $1/50\,0000^{e}$ ou au $1/25\,000^{e}$ de la fin des années 1940 aux années 1980 et des cartes scannées de 1998 et 2003 (série Scan 25). Ces cartes ont été complétées par des séries de photos aériennes anciennes (datées entre 1939 et 1958) et des photos aériennes récentes orthorectifiées de la BD Ortho (1998 et 2003).

[17] `http ://ius.regione.toscana.it/cif/stat/index.shtml`

[18] Institut national de la statistique et des études économiques.

[19] En France, les recensements généraux de la population ont eu lieu en 1946, 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 et ceux de l'agriculture en 1955, 1970, 1979, 1988 et 2000. Les annuaires statistiques publiés pour les recensements les plus anciens sont accessibles dans les bibliothèques. Les bases de données des deux derniers recensements sont vendues sur CD-Rom à l'échelle régionale ou départementale pour les données communales. Depuis quelques années, l'INSEE, qui est une direction générale du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, offre de plus en plus de données sur la population en libre accès sur son site Internet ; il est même parfois possible de construire ses propres requêtes en ligne. En revanche, la statistique agricole dépend du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche. Les CD-Rom vendus ne contiennent pas toutes les données du recensement agricole et les données en ligne sur le site Agreste sont généralement agrégées. Seule une dizaine d'indicateurs sont proposés à l'échelle communale.

[20] Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt

[21] Institut Géographique National.

En Italie, les séries de cartes publiées par l'IGM[22] sont moins complètes[23]. La cartographie technique (CTR[24]) de la région Toscane à l'échelle $1/10\,000^{e}$, digitalisée depuis 1997, a été utilisée de même que des photos aériennes du vol GAI en noir et blanc de 1954 et des photos aériennes orthorectifiées à l'échelle $1/33\,000^{e}$ de la série AIMA-AGEA (noir et blanc) de 1997 et IT2000 (panchromatique).

Certaines données cartographiques récentes et les orthophotos ont été intégrées et analysées dans un système d'information géographique[25], mais l'objectif de cette partie du travail était simplement de construire des cartes synthétiques d'occupation du sol dans les années 1950 et aujourd'hui pour les sept communes d'étude (*cf.* annexes, p. 679). Les photos aériennes et obliques[26] ont en outre permis d'illustrer les transformations paysagères.

Archives municipales d'urbanisme

Sur les sept communes d'étude, des archives municipales ont été dépouillées pour reconstruire l'histoire de l'urbanisme local et comprendre la prise en compte des espaces agricoles.

Il a toujours été possible de consulter les anciens plans et règlements d'urbanisme publiés ou projetés depuis les années 1960. Cela a permis de reconstruire des cartes d'évolution des zonages réglementaires d'occupation des sols (en annexe, p. 681) et de les mettre en relation avec l'évolution effective des paysages. Sauf à San Casciano, nous avons également pu avoir accès aux comptes rendus des délibérations des conseils municipaux, ce qui a aidé à comprendre les jeux d'acteurs à l'origine des zonages, les groupes d'intérêt faisant pression sur les municipalités. Les débats y sont en effet souvent explicites. Ils soulignent que les plans d'urbanisme sont un des enjeux du pouvoir municipal. Il a ensuite fallu vérifier ces hypothèses par des entretiens.

Entretiens

Pratiquée et codifiée par les sociologues, l'enquête par entretien est de plus en plus utilisée par les géographes parce qu'elle permet de lier le territoire, l'homme et l'action,

[22] *Istituto Geografico Militare.*

[23] Des cartes au $1/25\,0000^{e}$ des années 1948 à 1962 couvrent les trois communes étudiées. En revanche, la nouvelle édition commencée dans les années 1980 n'a pas été terminée. Certaines portions de Fiesole et de Carmignano n'ont pas été couvertes depuis, même au $1/50\,000^{e}$.

[24] *cartografia tecnica regionale.*

[25] Une analyse morphologique quantifiée de l'évolution de l'occupation des sols aurait exigé l'orthorectification de nombreux clichés anciens, ce qui n'était pas envisageable pour les sept communes.

[26] Les photos obliques insérées dans ce travail ont été prises pour la plupart sur les terrains d'étude entre 2004 et 2007. Lorsqu'elles ne sont pas de nous, leur auteur ou la source est spécifié en légende.

de « *saisir la dimension humaine de la gestion territoriale* » (Bonerandi, 2000 [79]).

Les entretiens ont eu pour double objectif d'aider à comprendre un état de fait et *« d'analyser le sens que les acteurs donnent à leur pratique »* (Blanchet et Gotman, 2000 [74]). Les écouter formuler et justifier leurs stratégies permettait de mettre en relation leurs représentations, leurs actions et les décisions d'affectation des sols. Il s'agissait donc d'articuler l'expérience personnelle, les faits concrets et particuliers dont témoigne la personne enquêtée avec les *« enjeux collectifs dans lesquels ils peuvent se comprendre et doivent être interprétés »* (*ibid.*).

Cette méthode est soumise à plusieurs biais.

Les entretiens sont d'abord une interaction, un rapport interpersonnel et il est évident que l'information qui en est tirée est co-construite par les deux personnes impliquées dans l'échange et que l'enquêteur effectue un filtre conscient et inconscient ; il réinterprète la parole de l'enquêté à l'intérieur de son propre système de pensée et selon l'état de ses connaissances du moment. Symétriquement, l'enquêté oriente son discours et les informations fournies en fonction de ce qu'il imagine être l'attente de l'enquêteur.

L'enquêté réagit aussi différemment selon le cadre et la personne qu'il a en face de lui. Certains pouvaient afficher clairement un rôle pendant l'entretien, lié à leur fonction professionnelle par exemple, et révéler (ou non) en fin d'entretien une position personnelle plus critique ou nuancée. Beaucoup se sont présentés d'emblée comme *« multicasquettes »*, soulignant l'ambiguïté ou la contradiction entre leurs différents rôles. Par exemple, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône défend l'agriculture, mais aussi, en tant que représentant élu des syndicats agricoles, les intérêts personnels des agriculteurs et donc parfois leurs droits à construire.

En Provence, nous étions souvent considérée au premier abord comme une citadine — ce qui n'est pas faux — voire une Parisienne — par assimilation — à cause d'une voiture immatriculée dans le Rhône et de notre absence d'accent du Sud. Lorsque les agriculteurs apprenaient que nous nous intéressions au foncier agricole, certains s'inquiétaient parfois de l'usage que nous pourrions faire de leurs paroles. Dès lors qu'ils comprenaient que leurs paroles serviraient simplement à étayer une démonstration dans une recherche universitaire, la plupart ont expliqué leurs stratégies productives, foncières et patrimoniales, souvent même volontiers.

En Toscane, nous étions avant tout perçue comme une Française. L'apprentissage de la langue italienne en début de thèse nous a probablement empêchée de percevoir les nuances dans l'intonation et les termes choisis par certains enquêtés, ou de déceler des sous-entendus. Être française nous positionnait encore une fois à l'extérieur du système local, ce qui a aussi pu être un avantage, certains acteurs se déclarant plus libres de parler dans la mesure où l'entretien servirait à une comparaison avec la Provence dans

une recherche écrite en français. Il était fréquent que les personnes enquêtées en profitent pour critiquer (ou plus rarement défendre) le système italien, prenant pour acquis que le système français était plus efficace. Ils se sentaient souvent très concernés par les résultats de la comparaison.

Environ 110 personnes ont été rencontrées pour un entretien[27]. Quelques entretiens ont été enregistrés. Pour tous les autres, les notes prises au cours de la rencontre ont été complétées sur papier dès l'entretien terminé puis retranscrites et organisées selon une grille de lecture commune. Les entretiens de type semi-directifs ont en effet été menés en Provence et en Toscane autour du même canevas de questions ouvertes laissant à l'enquêté la liberté d'exprimer ses représentations, son vécu propre, voire de continuer à parler tant qu'il abordait les thèmes attendus :

- Le dynamisme de l'agriculture locale, des différentes filières et des différents types d'exploitations (avec une dimension historique et prospective).
- la rentabilité des produits du terroir (vin, huile d'olive), l'intérêt des appellations d'origine, l'histoire de leur reconnaissance.
- la cohésion et l'organisation du monde agricole (syndicats, coopératives).
- la multifonctionnalité de l'agriculture et la prise en compte des attentes citadines.
- la gestion du foncier agricole (ses prix, ses liens avec les processus d'urbanisation, les acteurs impliqués).
- la politique municipale en matière d'urbanisme et d'agriculture, la représentation des agriculteurs dans la politique municipale.
- l'intégration de l'agriculture dans les projets d'échelle intercommunale.

Sur chaque commune, des entretiens ont été réalisés avec des élus (le maire, certains conseillers municipaux en charge de l'agriculture) et les responsables des services d'urbanisme, avec des représentants de l'opposition à la municipalité et toute personne ayant pu être un témoin (éventuellement actif) de la politique passée en matière d'urbanisme et de gestion des espaces agricoles. Nous avons aussi rencontré des propriétaires fonciers non agriculteurs, quelques nouveaux résidents et des agents immobiliers. Les entretiens ont pour la plupart été réalisés sur le lieu de travail des personnes rencontrées : leur bureau, la Mairie pour les élus, plus rarement le café du village ou le domicile de l'enquêté.

Près de la moitié des entretiens ont été menés auprès d'agriculteurs, principalement des viticulteurs et des oléiculteurs. En l'absence d'échantillonnage, les exploitants ont été contactés grâce aux listings des organisations de producteurs (syndicats d'AOC en Provence, *consorzi* en Toscane) ou par les personnes déjà rencontrées (des responsables des caves coopératives et des moulins à huile notamment). Certains ont aussi été repérés

[27] La liste des personnes rencontrées en entretien figure en annexe p.671.

sur des salons agricoles[28].

Les entretiens avec les agriculteurs se sont pratiquement tous déroulés au siège d'exploitation. Ils ont souvent donné lieu à une visite des bâtiments et des structures de transformation des produits agricoles (cave de vinification, moulin à huile). Parfois, la visite se poursuivait sur les parcelles où l'exploitant expliquaient les différents systèmes de culture, les remaniements fonciers ou parlait de ses voisins.

Les espaces ruraux sont un terrain privilégié pour mener une recherche par entretien : les communes sont l'échelle de base de la mise en place des politiques d'aménagement et de certaines initiatives locales endogènes, les acteurs se connaissent souvent entre eux et ils sont assez faciles d'accès. Au bout d'une douzaine d'entretiens émerge un panorama de la commune avec ses enjeux propres et son système d'acteurs cités de façon récurrente.

En dehors des communes d'étude, des entretiens ont été réalisés avec des représentants des services déconcentrés de l'État en Provence et avec plusieurs services et agences spécialisés de la région Toscane, avec des techniciens des agences d'urbanisme publiques ou privées et avec des représentants des Organisations Professionnelles Agricoles (Chambre d'agriculture, SAFER, syndicats d'AOC et *consorzi*, *etc.*). Ces personnes ont apporté une vue d'ensemble recadrant les cas particuliers des exploitants rencontrés et des communes choisies dans le contexte d'une filière agricole ou d'un territoire plus vaste.

Les entretiens ont ainsi été un moyen de préciser les représentations sociales et les stratégies des acteurs. Ils ont aussi permis de rassembler des informations nouvelles et de vérifier la validité des informations recueillies dans les archives ou issues de l'analyse spatiale. Parfois ils ont aussi bousculé les hypothèses de travail, incitant à approfondir certaines analyses, à mieux croiser les différentes sources d'information.

Ce panorama des sources justifie la délimitation temporelle de cette étude. Les années 1950 constituent en effet un point de départ à plusieurs titres. Du point de vue statistique, les communes périurbaines sont (sauf Carmignano) à un minimum démographique : l'installation des citadins ne compense pas encore l'exode rural. Le processus de périurbanisation n'a pas encore commencé. Du point de vue agricole et paysager, les cartes à grande échelle et les photos aériennes des années 1950 disponibles dans les deux régions permettaient de préciser la disposition historique de l'habitat et les structures agraires, même si la phase de modernisation agricole avait déjà commencé (du moins en Provence). Les premiers documents locaux d'urbanisme datent aussi des années 1950. Enfin, pour certaines personnes rencontrées, les années 1950 sont un point de référence et de comparaison, encore présent dans leur mémoire.

[28] Salon International de l'Agriculture de Paris en février 2005, Salon agricole "Terres de Provence" en mai 2006 et 2007, Manifestation *La Corte del Vino* à San Casciano en mai 2005.

Urbanisation, gestion, valorisation

Ce travail est organisé en trois temps : il décrit la résistance variable des espaces agricoles face à l'urbanisation puis tente de l'expliquer en comparant d'abord les modalités de gestion et de protection du foncier agricole par les outils d'urbanisme puis les stratégies de valorisation fondées sur les produits du terroir.

La première partie étudie l'urbanisation morphologique des campagnes autour d'Aix-en-Provence et de Florence depuis les années 1950. L'entrée est donc principalement celle de l'analyse spatiale nourrie de données statistiques et cartographiques. Les chapitres 1 et 2 décrivent la formation des aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia, le processus de périurbanisation et les transformations de l'agriculture en périurbain. Ce cadre géographique et théorique permet dans les chapitres 3 et 4 d'interpréter les dynamiques spatiales à l'échelle des sept communes d'étude. En partant des années 1950 et de la construction historique et sociale des paysages considérés, l'analyse diachronique des paysages et de l'occupation des sols aboutit à une tentative de modélisation graphique du processus d'urbanisation des espaces agricoles périurbains des communes provençales et toscanes.

La deuxième partie cherche à expliquer ce recul inégal des espaces agricoles en étudiant les jeux d'acteurs et les modalités de régulation publique autour du foncier agricole depuis 1950. L'entrée croise donc l'aménagement du territoire et la géographie sociale. Les chapitres 5 à 7 comparent le contexte législatif provençal et toscan, l'histoire des plans locaux d'urbanisme et tentent de montrer comment les acteurs ont géré, limité ou légitimé l'urbanisation du foncier agricole, tant lors de la délimitation des premières zones agricoles (chapitre 5) que lors des révisions successives de leur périmètre (chapitre 6) et de leur règlement (chapitre 7). On étudie enfin la prise en compte de l'agriculture dans la planification supracommunale et le rôle de cette dernière par rapport à l'urbanisme municipal (chapitre 8).

La troisième partie s'intéresse au terroir comme valorisation alternative du foncier agricole face à l'urbanisation et moyen pour reconstruire les campagnes méditerranéennes. L'entrée est ici celle de la géographie rurale attentive aux interactions entre échelles, du local au global. Elle interroge les potentialités spécifiques de valorisation de la vigne et de l'olivier en périurbain : d'abord en renouant les liens avec la ville proche, en construisant éventuellement un nouveau contrat ville-campagne (chapitre 9), ensuite par l'exploitation des appellations d'origine et du tourisme dans la mondialisation (chapitre 10).

Première partie

L'urbanisation des campagnes

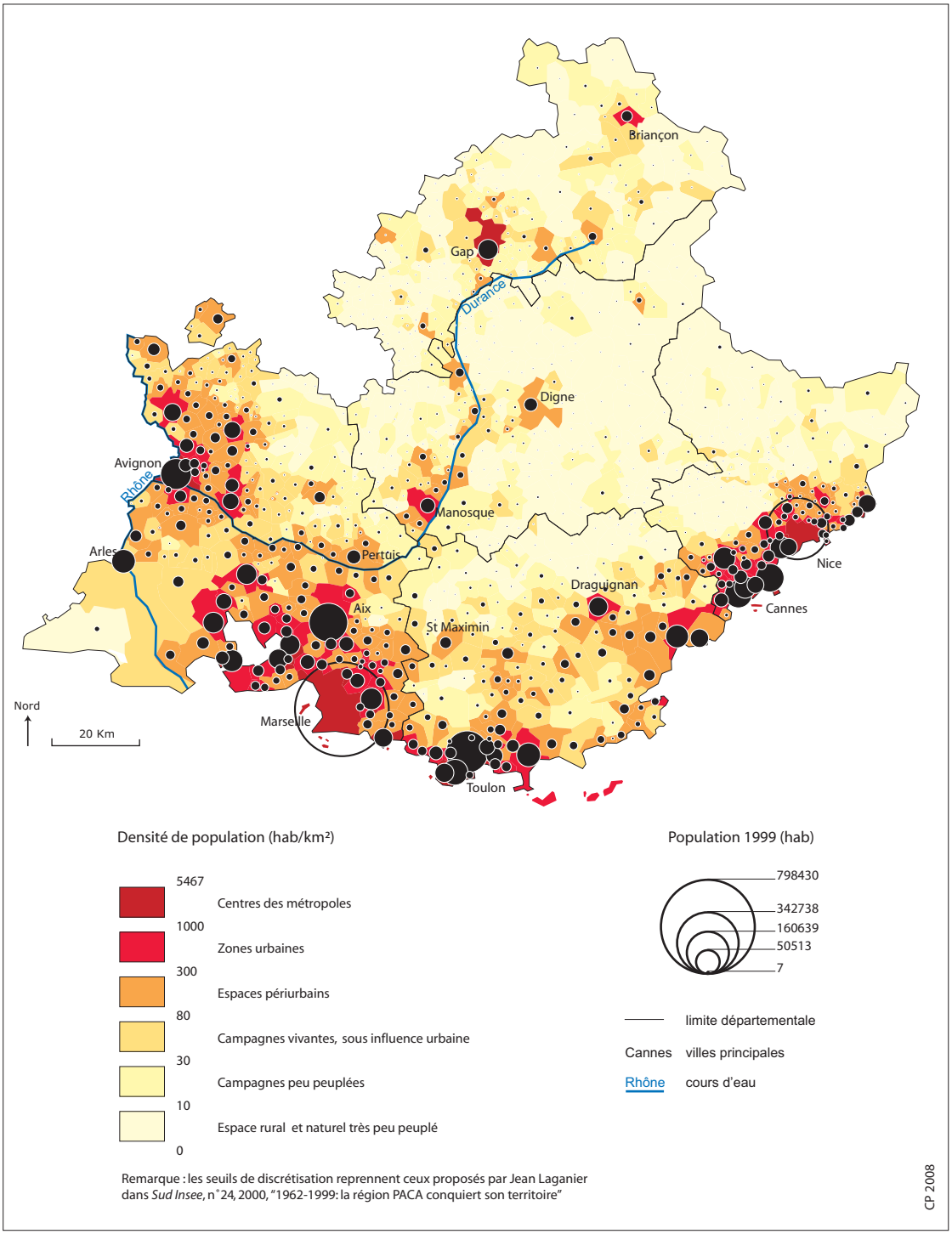
Cette partie décrit l'urbanisation des espaces agricoles périurbains en Provence et en Toscane depuis les années 1950. L'étalement urbain a conduit à la formation de vastes régions urbaines polycentriques au sein desquelles les espaces non construits sont devenus interstitiels (Ch.1). L'agriculture périurbaine apparaît certes menacée par l'avancée de la ville mais aussi transformée par cette proximité (Ch.2). Après avoir précisé la construction des paysages agraires historiques (Ch.3), il sera possible de comparer les formes de l'urbanisation des espaces agricoles des sept communes étudiées autour d'Aix-en-Provence et de Florence (Ch.4).

Chapitre 1

Deux aires métropolitaines entre Europe et Méditerranée

> *L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. Ce phénomène doit à juste titre être considéré comme l'un des défis majeurs auxquels l'Europe est aujourd'hui confrontée* (Agence Européenne pour l'Environnement, 2006 [2]).

L'accroissement des mobilités et des échanges à l'échelle mondiale a provoqué depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale un changement qualitatif et quantitatif du processus d'urbanisation (Dollfus, 1997 [228], p.24). La concentration des hommes, des activités et des richesses dans et autour des principales villes occidentales s'est accélérée, provoquant à partir des années 1960 la multiplication des grandes agglomérations et un étalement urbain. Dans les années 1990, la généralisation de ce processus de métropolisation à l'échelle mondiale (Dupuy et Sajous, 2000 [242]) a conduit à s'interroger sur l'avenir des villes et de l'espace rural environnant. Le modèle de la ville dense organisée de manière radiale autour d'un centre unique multifonctionnel a été profondément remis en cause par l'émergence de vastes régions urbaines polycentriques, très étalées et discontinues (Ascher, 1995 [20]). Les aires métropolitaines qui se sont formées autour de Marseille et de Florence en sont la preuve. Afin de présenter les terrains d'étude, nous comparerons la structure de ces deux régions urbaines puis nous évoquerons les spécificités européennes et/ou méditerranéennes de ce processus de métropolisation.



Carte 1.1: La population en Provence-Alpes-Côte-d'Azur (source INSEE, RGP 1999)

1.1 Des métropoles multipolaires

1.1.1 L'archipel de la région urbaine provençale

Travailler à l'échelle de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille pose d'emblée un problème de définition, de cohérence spatiale pour savoir où s'arrête la ville, tant l'étalement urbain a formé dans la région PACA un continuum de fortes densités d'Avignon à Nice.

Le "croissant fertile" des fortes densités : Provence–Alpes–Côte-d'Azur, une vaste région urbaine littorale ?

Autrefois une des moins peuplées de France, la région Provence–Alpes–Côte-d'Azur a bénéficié de la plus forte croissance démographique, hors Île-de-France, depuis 1945 (due pour les trois-quarts au solde migratoire). Avec plus de 4,5 millions d'habitants, elle constituait en 1999 la troisième région française par les effectifs et la concentration des hommes (92 % de sa population vivait dans des unités urbaines (RGP 1999)).

Un chapelet de grandes villes forment ce que J.-P. Ferrier appelle un "croissant fertile" (*in* Bertrand, 2002 [68]) depuis la basse vallée du Rhône jusqu'à la Côte d'Azur, tandis que l'arrière-pays montagneux, moins peuplé, est structuré par les villes petites et moyennes de la vallée de la Durance (carte 1.1). À cette échelle d'observation, les villes sont toutes entourées de communes densément peuplées et en forte croissance illustrant le phénomène d'étalement urbain en "tache d'huile". Et au-delà de ces périphéries urbaines, *« la région conquiert son territoire »* : depuis 1962, la périurbanisation touche des communes toujours plus éloignées des villes-centres (Insee, 2000 [338]).

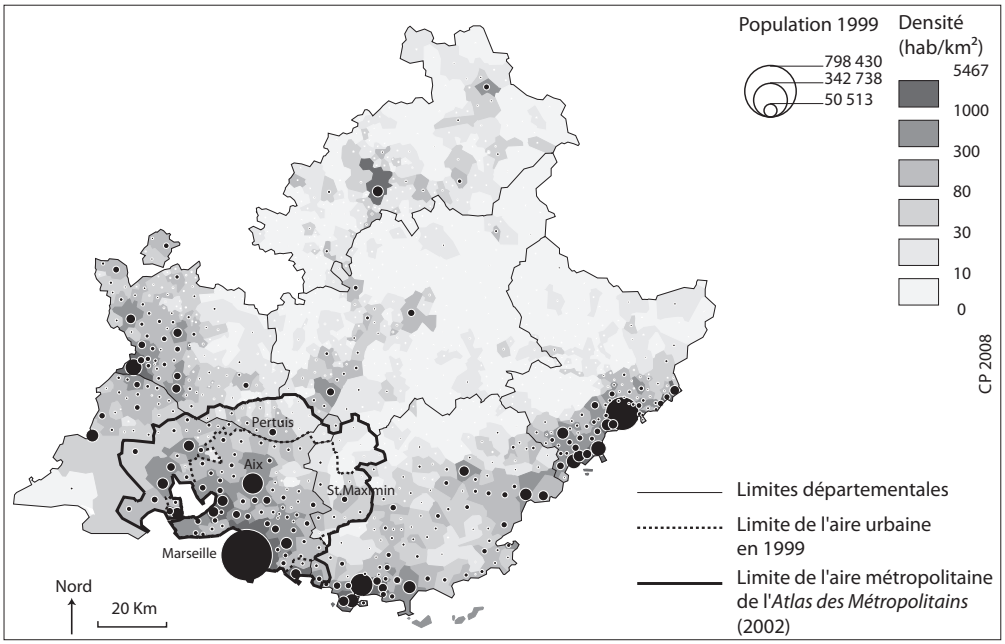
Une métropole inaboutie entre le Rhône, les Alpes et la Méditerranée

Pour aborder l'aire métropolitaine marseillaise, on peut s'intéresser au seul département des Bouches-du-Rhône, comme le fait la puissance publique dans ses ambitions de planification : pour le Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Marseillaise (SDAMM) de 1969 et pour la récente Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) depuis 1998. Cela facilite probablement la concertation entre les services de l'État déconcentrés à l'échelon départemental et les élus locaux.

Cependant, le département ne se réduit pas à la région marseillaise : *« Cet espace est une rupture de mondes ; l'aire métropolitaine est traversée par trois espaces culturels de très longue période : l'espace "maritimo-marseillais", l'espace de la Provence qui tient aux Alpes et le monde rhodanien qui ouvre au Nord. Il y a là trois cultures politiques, trois esthétiques. Tout l'enjeu est justement de les articuler, en valorisant leurs diversités »* (Viard, 2000 [591], p.91). Cette tripartie évidente des Bouches-du-Rhône rend difficile la

construction d'une véritable métropole.

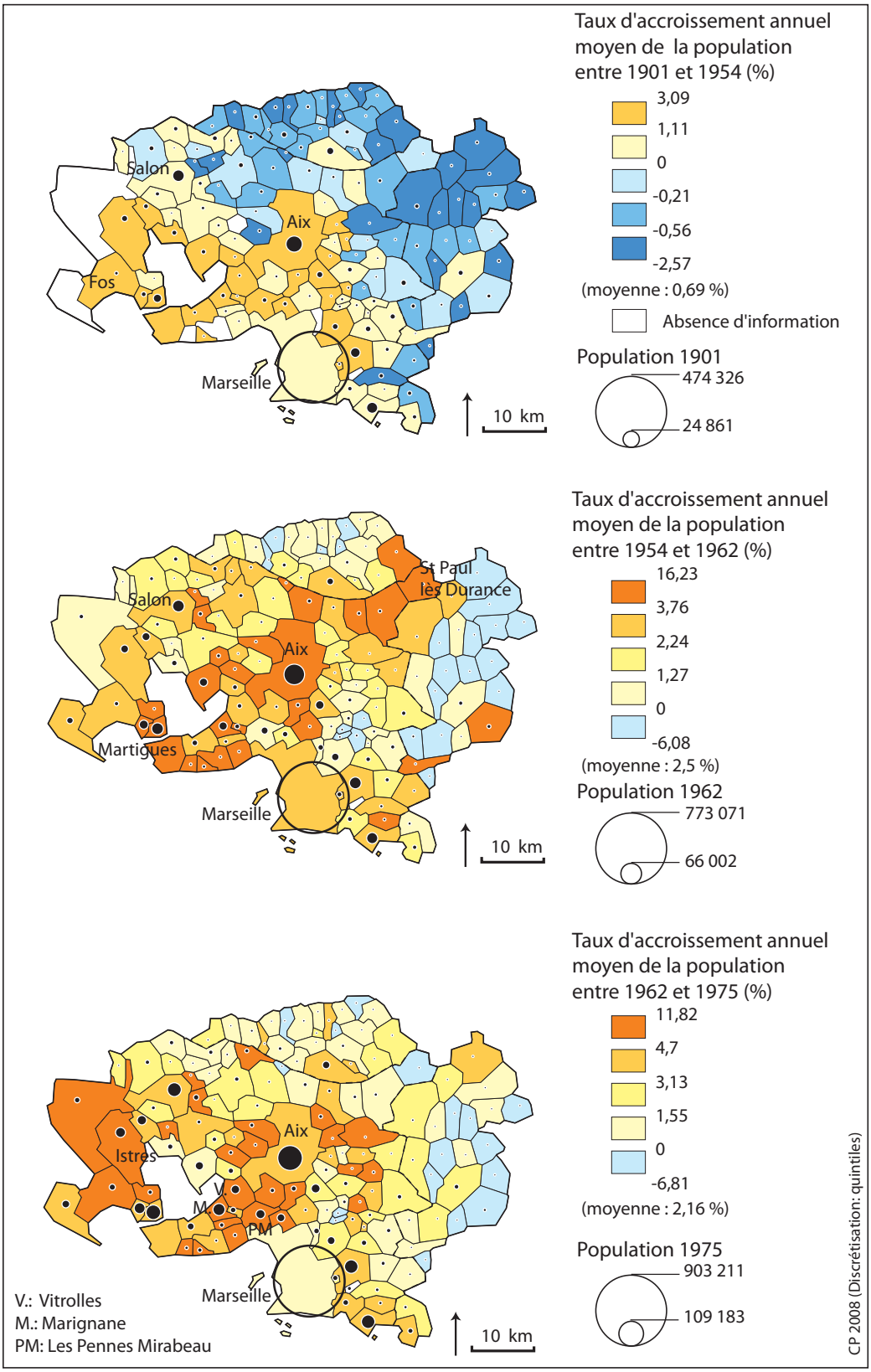
Et la région d'Aix-Marseille ne se réduit pas au département des Bouches-du-Rhône : la représentation des densités sur la carte 1.1 montre en fait une aire métropolitaine occupant l'essentiel des Bouches-du-Rône, mais aussi l'Ouest du Var, autour de Saint-Maximin, et le Sud du Vaucluse, autour de Pertuis. Il a donc paru intéressant de prendre pour cadre le périmètre de l'*Atlas des Métropolitains*, défini selon les migrations domicile-travail (mais avec un seuil plus bas que les aires urbaines de l'INSEE, autour de 25 %, collectif, 2002 [155]). Il rassemble 139 communes et 40 % de la population régionale (1,8 millions d'habitants) sur 4 809 km^2 (carte 1.2). Cette délimitation permet de centrer notre analyse sur les espaces les plus urbanisés : le triangle Aix-Marseille-Fos, et d'éviter de prendre en compte les très vastes espaces agricoles peu urbanisés de la Camargue et de la Crau à l'Ouest des Bouches-du-Rhône.



Carte 1.2: Les délimitations de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille (sources RGP, INSEE et *Atlas des métropolitains*)

Le triangle Aix-Marseille-Fos

Marseille concentre 44 % de la population de l'aire métropolitaine et sa primatie est forte dans le réseau urbain : la seconde ville, Aix-en-Provence, est six fois plus petite. Au-delà de cette bipolarité inégale, les cartes 1.3 illustrent l'émergence de plusieurs pôles



Carte 1.3: La population de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille entre 1901 et 1975 (source Insee, RGP)

secondaires (neuf autres communes dépassent aujourd'hui 30 000 habitants). L'aire métropolitaine s'est formée pendant les Trente Glorieuses autour d'un triangle de fortes densités, entre Aix-en-Provence, Marseille et Fos-sur-Mer.

La multipolarité de cette région urbaine tient d'abord à l'histoire de la rivalité entre Marseille, la ville maritime, cosmopolite et extravertie, et Aix-en-Provence, la ville terrienne, siège de l'ancien Parlement de Provence, dont les notables contrôlaient la campagne environnante. Cette rivalité a été un frein à l'institutionnalisation de l'aire métropolitaine. Elle a empêché la création d'une communauté urbaine unique entre Aix et Marseille, alors que les deux villes ne forment qu'une agglomération morphologique et fonctionnelle.

Avant la Seconde Guerre mondiale, la croissance marseillaise avait été nourrie par l'exode rural en provenance de la région (carte 1.3). La poussée démographique des Trente Glorieuses, s'explique tant par le solde naturel (*baby boom*) que par le solde migratoire : l'aire métropolitaine marseillaise accueille de nombreux migrants d'Afrique du Nord, rapatriés ou immigrés. L'habitat collectif se développe à Marseille, Aix et Salon. Marseille, qui comptait 474 000 habitants en 1901 et 673 000 en 1954, dépasse 900 000 habitants en 1975. Aix-en-Provence, qui ne comptait que 25 000 habitants en 1901 et un peu moins de 50 000 en 1954, double sa population en 20 ans pour atteindre près de 110 000 habitants en 1975.

La multipolarité tient aussi à l'émergence de plusieurs centres secondaires spécialisés. Tandis que la ville de Marseille subissait la crise de son district "marshallien" industrialo-portuaire, les pourtours de l'Étang de Berre et du Golfe de Fos ont accueilli les industries lourdes et aéronautiques (Eurocopter), dans un mouvement d'ex-urbanisation classique des fonctions industrielles et de délocalisation de la sidérurgie encouragé dans les années 1960 par un fort volontarisme étatique (Morel, 1999 [431]) et les élus locaux (G. Defferre, maire de Marseille de 1953 à 1986). Des pôles extérieurs et autonomes se sont développés, industriels (ZIP de Fos, Martigues, Istres), mais aussi logistiques et commerciaux (Marignane, Vitrolles), lorsque l'industrie lourde (Solac-Lorraine) est entrée en crise. Les villes nouvelles de Fos-sur-Mer, Miramas et Istres d'une part, de Vitrolles d'autre part et le syndicat intercommunal de Martigues, Port de Bouc et St Mitre-les-Remparts ont peu à peu formé le troisième côté du triangle métropolitain. Vitrolles a par exemple décuplé sa population depuis 1962 : elle est passée de 3 400 habitants à 36 800 en 1999.

Entre 1954 et 1962, en dehors de ce triangle métropolitain, la forte croissance des petites communes autour de St-Paul-Lès-Durance s'explique par l'installation du Centre pour l'Énergie Atomique à Cadarache en 1959, un autre signe de l'aménagement étatique. Plus récemment, le Pays d'Aix a développé une spécialisation dans les hautes technologies, avec la microélectronique à Rousset et les services aux entreprises dans la zone des Milles et de l'Arbois (entre Aix-en-Provence et Vitrolles).

Conclusion

La région urbaine d'Aix-Marseille s'est ainsi développée comme *« une région-ville ou une région de villes »* (Roncayolo, 1996 [516] p.251). Elle forme aujourd'hui un ensemble économique dynamique, multipolaire, pas encore un système intégré : les fonctions métropolitaines sont disséminées et le système de transports insuffisant (Morel, *op.cit.*). Le doublement de la voie de chemin de fer reliant les deux villes vient par exemple d'être achevé, alors que cette ligne aurait pu devenir une liaison cadencée de type RER dès les années 1970. L'enjeu est aujourd'hui de gérer la mosaïque, de mieux relier les différents pôles pour éviter l'éclatement, l'"archipellisation".

1.1.2 La région urbaine de Toscane centrale

La Toscane n'a pas le même profil démographique que la région PACA. Pendant les Trente Glorieuses, la croissance y a été moins forte et le solde migratoire beaucoup plus faible. Depuis le recensement de 1981, la population diminue (figure 1.1). Ce déclin démographique s'explique essentiellement par la baisse de la fécondité et provoque un vieillissement de la population. Il est particulièrement marqué dans les espaces ruraux périphériques, la chaîne des Apennins au Nord et les collines intérieures du Sud, notamment l'Amiata et les collines métallifères (carte 1.4).

On retrouve toutefois le même processus de métropolisation multipolaire en Toscane centrale qu'en Provence.

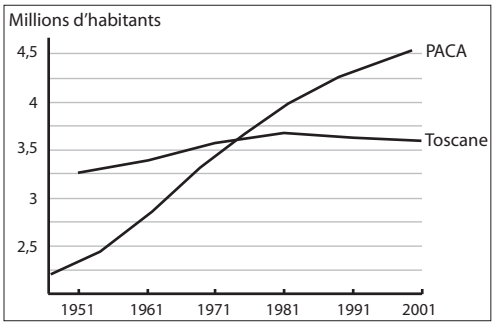
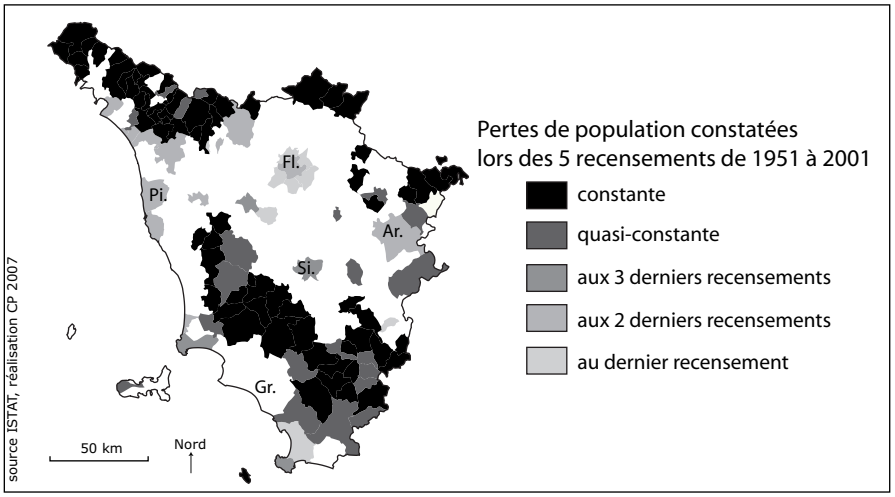


FIG. 1.1 – Évolution de la population des régions PACA et Toscane depuis la Seconde Guerre mondiale (sources ISTAT et INSEE)



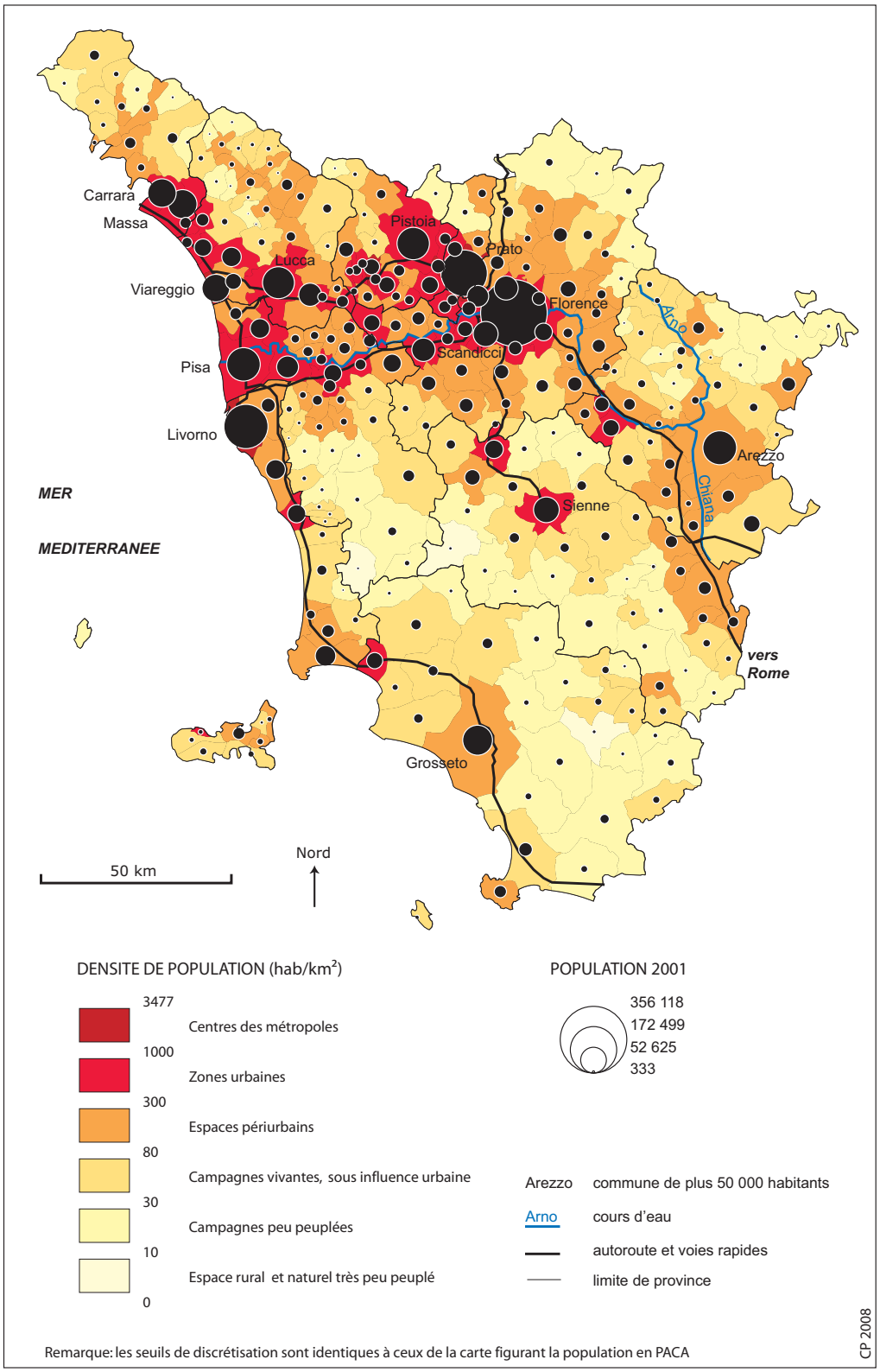
Carte 1.4: L'inégal déclin démographique toscan (source ISTAT, d'après IRPET, 2005 [343])

La Toscane des fortes densités : le littoral et le Valdarno

À l'échelle de la Toscane, la région centrale des villes et des fortes densités se détache nettement des espaces périphériques ruraux (carte 1.5). Cette Toscane "forte" a longtemps été décrite comme un T renversé comprenant le Nord du littoral et la basse vallée de l'Arno, deux axes perpendiculaires concentrant l'expansion démographique et le dynamisme économique (Costa, 1988 [174]). En 1995 cependant, Cori et Lazzeroni évoquent une possible "délittoralisation" de la population toscane (Cori et Lazzeroni, 1995 [172]) : la croissance s'est ralentie sur la côte (crise de l'industrie à Livourne, saturation du tourisme balnéaire) et renforcée dans la vallée de l'Arno, entre Florence et Arezzo, le long de l'autoroute du soleil (vers Rome) et de la nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse. Ils évoquent donc un nouveau modèle en forme de H intégrant à la base du T renversé le Valdarno entre Florence et Arezzo (Cori *et al.*, 1998 [171]).

Entre Florence et la mer : un réseau de villes bien reliées entre elles

À une échelle plus grande, la région urbaine de Toscane centrale (la barre centrale du H) s'organise en fait selon un double axe Est-Ouest reliant le bassin de Florence-Prato-Pistoia à la mer en suivant au Sud la basse vallée de l'Arno jusqu'à Pise/Livourne et en longeant au Nord le tracé de l'autoroute A11 "de Florence à la mer" par Lucca jusqu'à Viareggio. Cette région présente un maillage dense de villes de taille moyenne fonctionnant en réseau grâce à un système multimodal d'infrastructures très efficace (voie rapide gratuite Florence/Pise, trains cadencés entre tous les centre-villes, aéroport international de Pise relié par le train au centre-ville de Florence).



Carte 1.5: La population en Toscane (source ISTAT, 2001)

La conurbation tripolaire du bassin central

Dans le bassin central d'une trentaine de kilomètres seulement, les trois villes de Florence, Prato et Pistoia sont alignées à distance égale le long de la faille Nord, chacune au débouché d'une vallée transapennine. On peut être étonné que l'essor de Florence n'ait pas étouffé le développement des deux villes voisines et rivales, longtemps intégrées dans le *contado* florentin (Charrier, 1966 [136]). Certes Florence est la ville la plus importante, la capitale de la Toscane, et *a fortiori* le centre de la région urbaine avec une dominante de tertiaire supérieur et des fonctions administratives, touristiques et commerciales très développées. Avec un maximum de 458 000 habitants en 1971 (carte 1.12, sa croissance au cours du XX^e^ siècle a cependant été faible — notamment comparée à celle de Marseille — et sa primatie dans le réseau urbain est moins affirmée. Les villes contiguës de Prato et de Pistoia ont donc un poids important, tant en termes de population que d'activités.

Grande ville industrielle de 186 000 habitants, Prato a eu une dynamique démographique spectaculaire depuis 50 ans grâce à sa spécialisation dans le textile. Depuis qu'elle a été érigée en province autonome en 1992, Prato est moins dépendante de Florence administrativement. Elle a aussi développé ses propres services techniques et financiers, elle est souvent en relation directe avec les réseaux économiques internationaux, sans passer par l'intermédiaire commercial de Florence.

Avec 87 000 habitants, Pistoia est en stagnation ou en déclin démographique depuis la Seconde Guerre mondiale. C'est une capitale de province associant des fonctions tertiaires à une faible spécialisation industrielle.

Des rapports économiques et sociaux quotidiens créent une continuité urbaine entre Florence, Prato et Pistoia. Sestini notait déjà en 1958 que les banlieues des trois villes étaient reliées *« au moins par des faubourgs linéaires le long des routes »* et il concluait que le système polycentrique évoluait vers la conurbation (1958 [534]). J-B. Charrier a parlé le premier d'une *« aire métropolitaine »* du bassin Florence-Pistoia (1966 [136]).

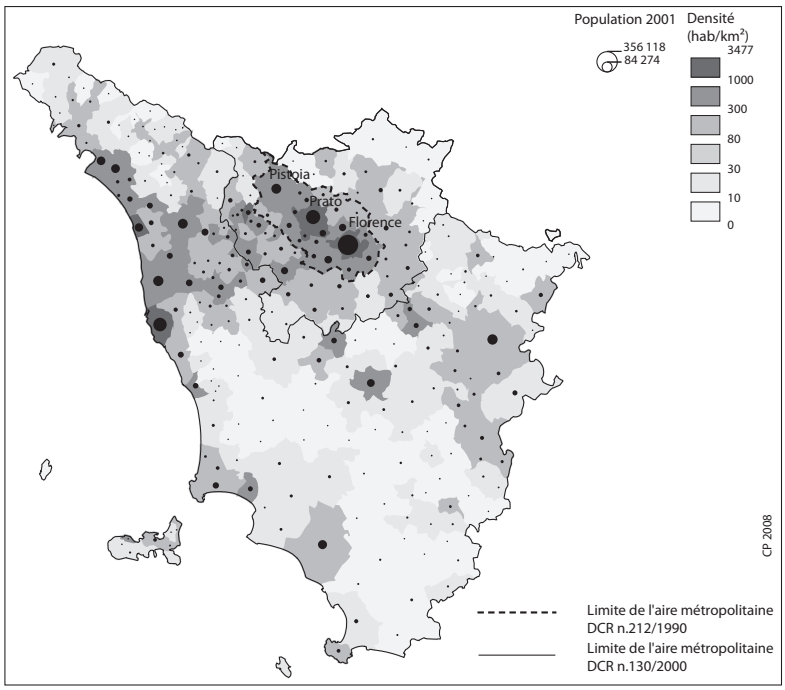
Les délimitations de l'aire métropolitaine florentine

La réalité métropolitaine de la Toscane centrale semble ainsi évidente, mais comme pour Aix-Marseille son institutionnalisation fait débat.

Trente ans après les premières réflexions sur la conurbation, la région a adopté en 1990 un premier schéma directeur (*schema strutturale*) pour l'aire métropolitaine de Florence-Prato-Pistoia, englobant les vingt communes de la plaine et plus de 800 000 habitants (Bortolotti et de Luca, 2000 [86]). Au même moment, l'État prévoyait cependant la délimitation des aires métropolitaines sur d'autres critères[1], relançant le débat sur la métropo-

[1] Plus de quinze ans après, plusieurs articles de la loi nationale n.142/90 sont cependant encore en

lisation en Toscane pour une décennie. En 2000, l'aire métropolitaine florentine approuvée par la région (DCR n.130/2000) comprenait finalement les trois provinces de Florence, Prato et Pistoia, soit 4 844 km², 73 communes, 41 % de la population régionale (1 450 000 habitants), 46 % des emplois dans les services et 47 % dans l'industrie (de Luca, 2003 [195]). C'est cette délimitation que nous utiliserons par la suite pour figurer l'aire métropolitaine (carte 1.6). Elle est tout à fait équivalente au découpage choisi en Provence (40 % de la population de PACA, 1,8 millions d'habitants, 4 809 km²).

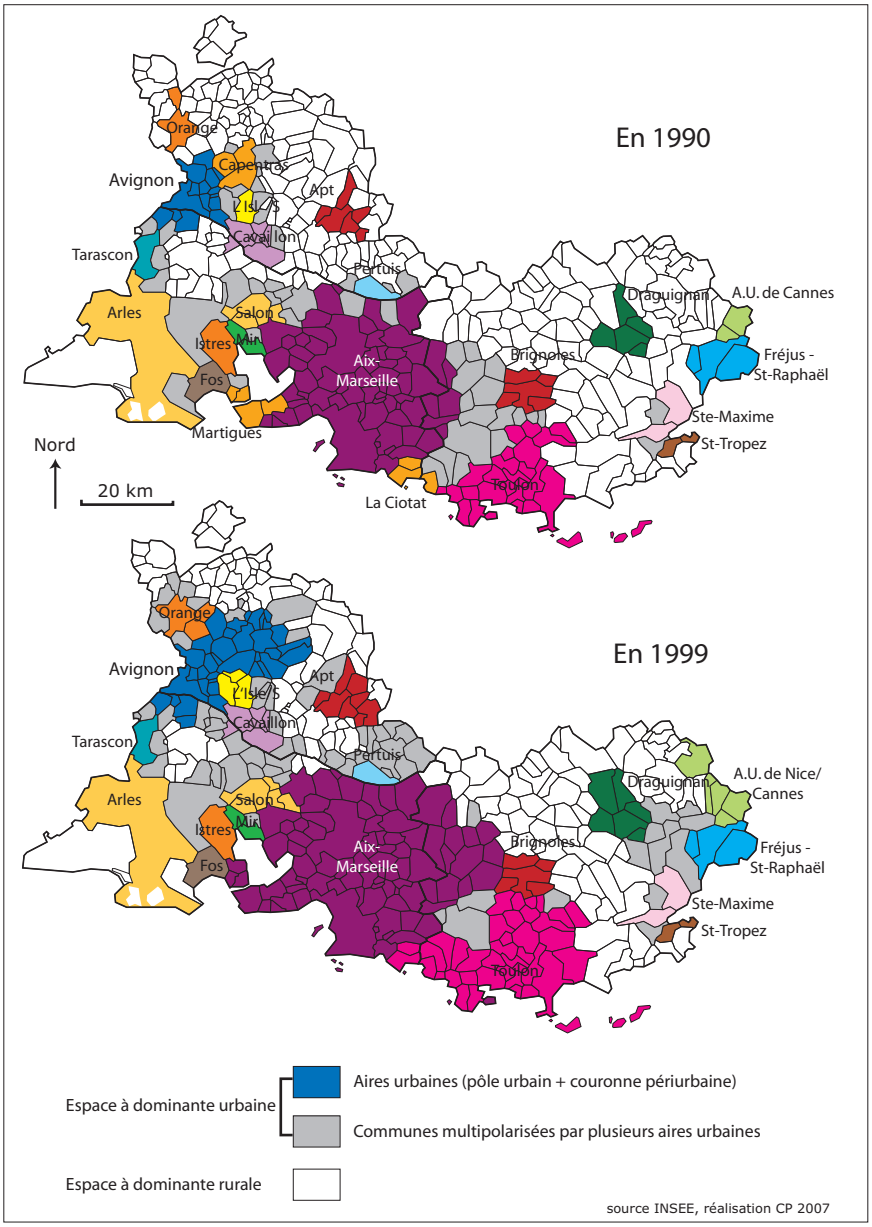


Carte 1.6: Les délimitations de l'aire métropolitaine florentine

Conclusion

Comme en Provence, la métropolisation toscane est donc multipolaire à une double échelle : celle de la vaste région urbaine du Valdarno se prolongeant sur le littoral d'une part, rappelant le "croissant fertile" de PACA, et celle de la conurbation de Florence-Prato-Pistoia d'autre part, rappelant le triangle d'Aix-Marseille-Fos. Plus qu'un réseau urbain hiérarchisé, ces deux aires métropolitaines présentent un *«tissu urbain diffus»* (Cori *et al.*, 1998 [171]) dont les nœuds inférieurs et les communes rurales se renforcent avec le processus de périurbanisation.

attente d'application, notamment sur le périmètre et les pouvoirs métropolitains.



Carte 1.7: L'extension des aires urbaines entre 1990 et 1999, dans le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône et le Var (sources : RGP, INSEE)

1.2 Des métropoles très étalées : l'affirmation du périurbain

Avec l'étalement urbain, les espaces périurbains, d'abord catégorie statistique floue, se sont affirmés comme l'espace en plus forte croissance démographique et en extension spatiale depuis les années 1970. Jusqu'aux années 1990, les chercheurs délimitaient souvent le périurbain de manière différente selon la ville observée. « *Situés autour des villes et donc à la fois soumis à leur influence directe et susceptibles d'être significativement touchés par les processus enclenchés par cette proximité* » (SEGESA, 1994 [531]), les territoires périurbains remettent en cause la dichotomie ville/campagne et peinent probablement à être théorisés et caractérisés de manière convaincante parce qu'ils sont hétérogènes et différents d'une ville à l'autre (Saettone, 1992 [524]). L'étalement urbain a d'ailleurs produit des formes spatiales différentes en Provence et en Toscane.

1.2.1 Statistiquement, le (péri)urbain s'étend

La métropolisation provençale vue par la coalescence des aires urbaines

À la demande du Ministère de l'Agriculture et de la DATAR paraît en 1994 *Entre villes et campagnes. Les espaces de périurbanisation. Identification et problèmes. Propositions pour l'action publique* (SEGESA, 1994 [531]). Après les ouvrages plus qualitatifs sur l'étalement urbain du début des années 1990 (Dezert, 1991 [258] ; Kayser, 1993 [362]), il s'agit de la première étude quantitative française, souvent citée comme point de référence[2].

L'INSEE avait défini en 1962 les zones de peuplement industriel et urbain (ZPIU) selon des critères démographiques et socio-économiques (cadre 1.1). Mais suite à l'ampleur du phénomène d'étalement urbain, lors du recensement de 1990, plus de 96 % de la population et 78 % des communes se trouvaient incluses dans les ZPIU : ce zonage devenait inefficace pour distinguer les villes et leurs périphéries des campagnes. En 1996, l'INSEE proposa donc le zonage en aires urbaines fondé exclusivement sur les migrations domicile-travail (Le Jeannic, 1997 [380]). Cette délimitation distingue mieux l'espace sous influence urbaine de l'espace rural proprement dit, mais rend moins visibles les agglomérations comme entités spatiales représentatives de la ville dense et de sa périphérie proche, faisant apparaître de

[2] Autour de 134 agglomérations, l'étude sélectionne 425 cantons considérés comme périurbains. L'espace périurbain ainsi délimité rassemble 12 millions d'habitants, compte 208 hab/km^2, 12,5 % des exploitations agricoles et 10 % de la SAU nationale. Il se singularise surtout par sa croissance démographique trois fois supérieure à la moyenne française entre 1975 et 1990. Une analyse multifactorielle sur ces cantons aboutit à une typologie distinguant, en première couronne, des espaces en crise et d'autres en forte croissance et en deuxième couronne, des espaces à agriculture faible ou au contraire bien structurée. La distance à la ville et l'état de l'agriculture apparaissent donc comme des facteurs discriminants.

vastes aires urbaines où la densité est variable (Brunet, 1997 [103]).

Les zones de peuplement industriel et urbain (ZPIU) créées en 1962 rassemblaient autour d'un pôle urbain les communes rurales contiguës selon le niveau des migrations domicile-travail, la population non-agricole et les établissements industriels, commerciaux et administratifs .

L'actuel zonage en aires urbaines de l'INSEE distingue dans l'espace à dominante urbaine :

- *Les pôles urbains* : des unités urbaines offrant plus de 5000 emplois. En 1999, les 354 pôles urbains rassemblaient 36 millions d'habitants.
- *Les communes périurbaines* : des communes rurales ou urbaines dont plus de 40 % des actifs travaillent dans le pôle urbain principal ou dans les autres communes de l'aire urbaine. 9 millions d'habitants y résidaient en 1999. Pôles urbains et communes périurbaines forment les aires urbaines. Elles rassemblaient, en 1999, 45 millions d'habitants, soit 75 % de la population sur 25 % du territoire
- *Les communes multipolarisées*. Ce sont les communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente travaille dans plusieurs aires urbaines, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. Elles comptaient, en 1999, 3 millions d'habitants.

L'espace à dominante rurale est constitué par le reste des communes françaises. Il rassemblait en 1999 10,5 millions d'habitants sur 70 % du territoire.

Cadre 1.1: Définitions statistiques de l'urbain et du rural en France

Les Bouches-du-Rhône, le Var et le Vaucluse présentent en 1999 un quasi-continuum d'aires urbaines petites ou grandes avec très peu d'espaces ruraux interstitiels (carte 1.7). Entre 1990 et 1999, les vastes aires urbaines d'Aix-Marseille, Toulon et Avignon se sont étendues sur de nombreuses communes anciennement multipolarisées mais surtout en englobant de petites aires urbaines proches, par coalescence. Avec 1,5 millions d'habitants, l'aire urbaine d'Aix-Marseille est la troisième de France derrière Paris et Lyon. Elle s'est constituée par agrégation à Marseille des pôles de Marignane (1975), de Gardanne (1982), d'Aix-en-Provence et de Berre-l'Étang (1990) et de Martigues (1999). Elle couvre désormais plus de la moitié des 118 communes des Bouches-du-Rhône et 14 communes du Var.

Les trois aires urbaines d'Aix-Marseille, Toulon et Avignon sont (avec l'aire de Perpignan) les seules en France dont la croissance démographique positive et importante entre 1990 et 1999 soit due *exclusivement* au périurbain et se soit faite au détriment des villes centres (sauf Aix-en-Provence, *cf.* INSEE, 1999 [337]). Marseille a ainsi perdu plus de 100 000 habitants entre 1975 et 1999 mais sa couronne périurbaine a plus que doublé. Ce desserrement urbain a été facilité par le développement des infrastructures routières et notamment la création de trois autoroutes arrivant au centre de Marseille : 68 % des actifs de l'aire urbaine marseillaise empruntent leur voiture pour aller travailler, contre seulement 11 % les transports en commun (INSEE, 2003 [339]).

L'approche par les aires urbaines confirme ainsi la multipolarité de la métropole d'Aix-Marseille, son appartenance à un vaste espace urbain appelé par l'INSEE "Grand Delta

Méditerranéen" et l'importance de la périurbanisation.

La métropole florentine partagée entre plusieurs systèmes locaux du travail

L'Italie n'a pas actuellement de définition précise de l'urbain et du rural. L'ISTAT s'intéresse plus aux fonctions qu'à la morphologie urbaine : elle propose des regroupements en "systèmes locaux du travail" (*sistemi locali di lavoro*, SLL) (cadre 1.2).

Pour dépasser le seuil démographique fixé en Italie à 5 000 habitants, l'ISTAT avait proposé dès 1963 une classification des communes urbaines et rurales fondée sur la composition de la population active, le niveau d'instruction et les caractéristiques des logements (ISTAT, 1963 [346]). Comme en France, dans les années 1980, ces critères sont devenus insuffisants pour discriminer le rural de l'urbain. Une nouvelle méthodologie a alors été élaborée, définissant les "systèmes locaux du travail" (*sistemi locali di lavoro*, SLL), des regroupements de communes selon les déplacements domicile/travail autour d'un pôle d'emploi servant de centre de gravité. La zone ainsi définie doit englober 75 % de l'offre et de la demande d'emploi.

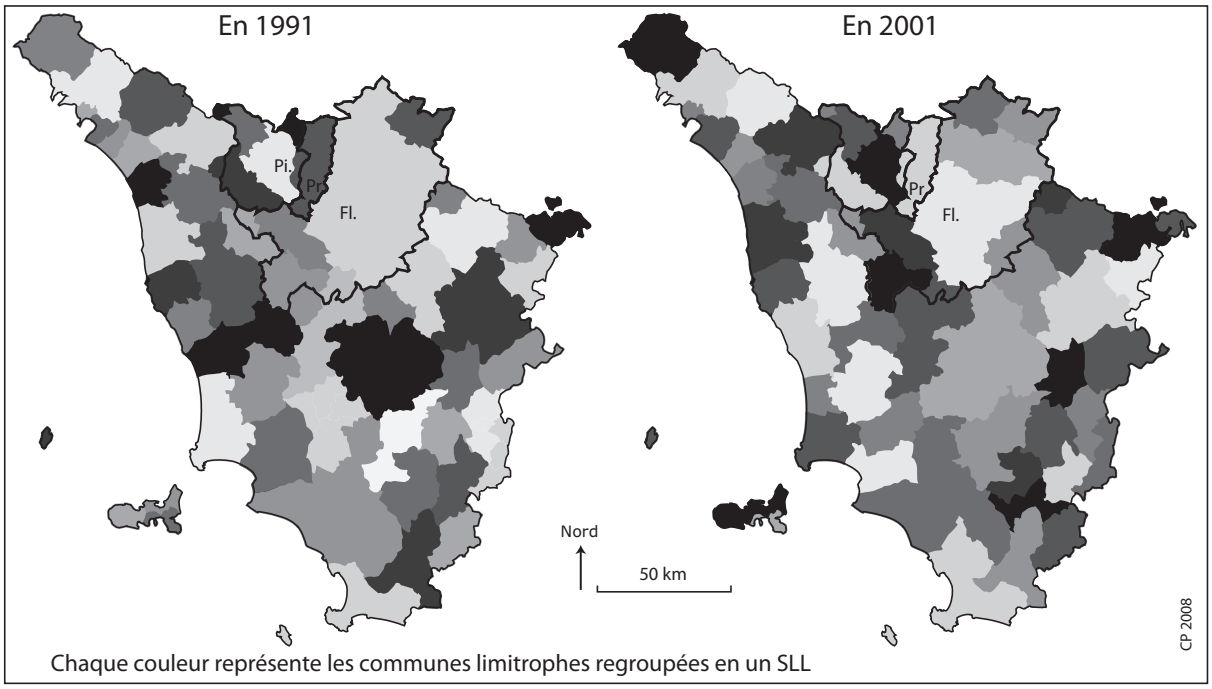
Cadre 1.2: Définitions statistiques de l'urbain et du rural en Italie

À la différence des aires urbaines française, les SLL italiens couvrent l'ensemble du territoire, même le rural (ISTAT, 1997 [347]). L'évolution du découpage en Toscane entre 1991 et 2001 (carte 1.8) montre une marqueterie de petites entités territoriales, dont la plus grande, celle centrée sur Florence, s'est fragmentée en quatre.

Les géographes à la recherche d'un critère morphologique évaluent souvent l'urbanisation d'une commune en fonction de la part de la population agglomérée. Les 8 000 communes italiennes étant beaucoup plus grandes que les 36 000 communes françaises[3], le recensement italien publie en effet des statistiques détaillées à l'échelle infracommunale, précisant la population de chaque centre urbain, de chaque *frazione* ou hameau et la population dispersée sur la commune. On peut donc calculer la part de la population habitant des centres urbains. Sans contrainte de contiguïté, cet indicateur par commune ne permet pas la distinction d'aires urbaines opposées à des périphéries rurales.

Le dernier recensement italien publie donc le classement des communes selon le degré d'urbanisation défini par EUROSTAT.

[3] La superficie moyenne des communes italiennes est de 2 200 ha, mais de 8 000 ha en Toscane. À titre de comparaison, en France, la superficie moyenne des communes est de 1 500 ha, mais atteint 3 260 ha en PACA. Les villes principales des Bouches-du-Rhône se distinguent notamment par leur superficie : 24 000 ha pour Marseille et 18 000 ha pour Aix-en-Provence.

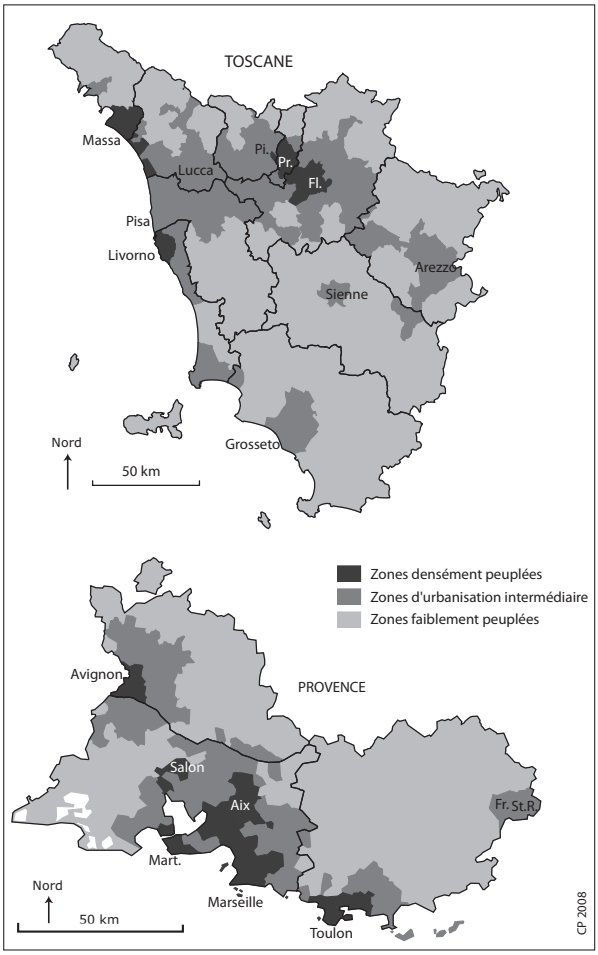


Carte 1.8: La marqueterie des systèmes locaux du travail en Toscane en 1991 et 2001 (source ISTAT)

Une comparaison par le degré d'urbanisation d'EUROSTAT

Le zonage obtenu, couplant densité, seuil de population et contrainte de contiguité (donc des critères démographiques et morphologiques), privilégie les grandes villes et leurs couronnes denses (cadre 1.3 et carte 1.9). En Provence, les villes moyennes isolées et les villes touristiques littorales disparaissent dans les espaces faiblement peuplés malgré leur urbanisation parfois importante parce qu'elles sont en dessous du seuil de 50 000 habitants. En Toscane, les zones d'urbanisation intermédiaire sont au contraire assez étendues, notamment autour de la métropole florentine, et même d'Arezzo jusqu'à la mer, soulignant le continuum des densités en forme de H.

Les définitions statistiques de l'INSEE et d'EUROSTAT renforcent l'inscription du périurbain dans un modèle centre-périphérie de croissance urbaine. Les cartes qui en sont issues montrent l'urbain gagnant sur le rural, la campagne se réduisant au fil des recensements. Entre la définition simple mais vague donnée par la SEGESA et la complexité des découpages cartographiques, le périurbain devient une catégorie spatiale, éventuellement *« une catégorie de l'action publique urbaine »*, mais il reste *« imprécis, flou »* (Cailly in Lévy et Lussault, 2003 [398] p.707-708). Les délimitations varient notamment selon que les auteurs privilégient une base démographique, morphologique ou cherchent à intégrer des critères socio-économiques.



Carte 1.9: L'intensité de l'urbanisation selon EUROSTAT en Toscane et dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et du Vaucluse (source INSEE et ISTAT)

EUROSTAT propose d'établir le degré d'urbanisation en fonction de la densité de population en ajoutant une contrainte de contiguïté.

- Les zones densément peuplées sont constituées de communes contiguës dont chacune dépasse 500 hab/km^2 et dont l'ensemble dépasse 50 000 habitants.
- Les zones d'urbanisation intermédiaire sont des ensembles de communes contiguës non inclues dans une zone densément peuplée dont chacune a une densité supérieure à 100 hab/km^2 et dont la population totale doit dépasser 50 000 habitants si cette zone n'est pas adjacente à une zone densément peuplée.
- Les zones faiblement peuplées sont des ensembles de communes contiguës n'appartenant à aucune des deux précédentes catégories.

Les communes rurales sont définies par EUROSTAT par une densité inférieurs à 100km^2 ou une part d'actifs dans l'agriculture supérieure à la moyenne communautaire.

Cadre 1.3: Définition du degré d'urbanisation selon EUROSTAT

1.2.2 Le concept français de périurbain et le modèle centre-périphérie

Les espaces périurbains sont flous spatialement et conceptuellement car ils bousculent la dichotomie ville/campagne traditionnelle et remettent en cause la définition de l'urbain (pour F. Choay, ils sont dans l'urbain mais pas dans la ville (1994 [144])). Tentant de dépasser le modèle centre-périphérie, généralement au cœur des analyses sur l'étalement urbain (Cattan et Berroir, 2006 [127]), de nombreux chercheurs soulignent depuis quelques années la spécificité des espaces périurbains.

Des espaces intermédiaires, lieux d'innovation

Entre ville et campagne, les espaces périurbains peuvent être caractérisés comme des espaces intermédiaires, mais dans une configuration de *« marqueterie territoriale »* dépassant le modèle centre-périphérie. Ils peuvent alors être reconnus comme des espaces à enjeux, des espaces d'innovation et de dynamiques socio-économiques spécifiques, notamment pour l'agriculture (Bonerandi, Landel et Roux, 2003 [80]).

> *« les couronnes périurbaines ne sont plus aujourd'hui seulement des campagnes résidentielles pour des populations homogènes de cadres en ascension sociale. Elles sont désormais les lieux où émergent de nouvelles formes de travail et d'échanges, et cela tant dans les services et la production industrielle que dans l'agriculture et l'élevage. Elles sont les lieux de nouvelles sociabilités. Elles sont des terres d'innovations sociales »* (Cadène, 1997 [111]), ce qu'É. Valette a montré dans la garrigue nord-montpelliéraine (2003 [562]).

Des espaces métropolisés en interaction avec le système urbain

Au-delà de la ville et de la campagne, le périurbain peut être conçu comme un objet géographique particulier, une interface ville/campagne, mais il est difficile de l'aborder de manière autonome tant il forme avec les autres espaces urbains un système socio-spatial complexe (Jean et Calenge, 1997 [353]). Tentant de prendre en compte le double mouvement de mondialisation et de métropolisation, J. Mirloup propose d'utiliser le qualificatif de "périmétropolitaines" pour caractériser les régions proches des grandes aires métropolisées, mal reconnues par l'approche centre-périphérie et dont il met en évidence les interactions avec d'autres espaces par une approche systémique. Des "sous-systèmes périmétropolitains", plus ou moins métropolisés, interagissent avec les aires métropolitaines, formant avec elles des systèmes métropolitains complexes (Mirloup, 2004 [428]).

Un tiers-espace

Entre-deux, mi-ville, mi-campagne, mais ni ville ni campagne, M. Vanier propose de caractériser les espaces périurbains de "tiers-espace", un terme déjà utilisé par J. Viard pour

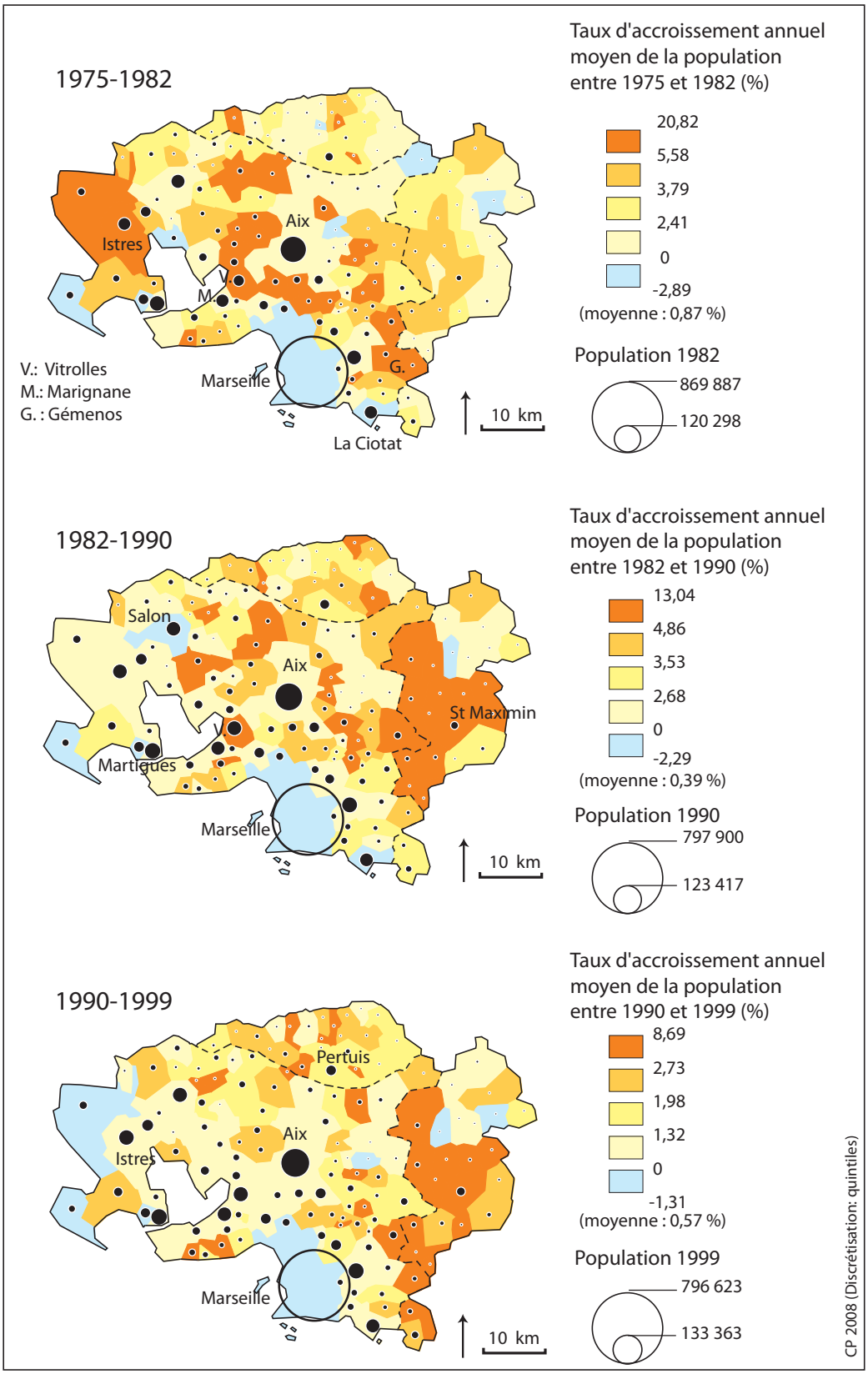
analyser le rapport de l'homme à son environnement en 1990 [589] puis par E. Soja pour défendre une approche post-moderne en 1996 [538]. Le premier intérêt de ce concept est de ne pas réduire le périurbain à un sous-produit de l'urbain. Au contraire, ce tiers-espace est naturellement instable, du fait de la progression de l'urbain, mais il n'est pas destiné pour autant à se fondre dans la ville ou la campagne. Il ne présente pas d'unité spatiale mais *« un continuum de situations intermédiaires »*. Ce tiers-espace est ensuite complexe car il s'articule entre territoires et réseaux, entre local et global, et mêle différentes temporalités. Il a enfin des spécificités concernant les enjeux de gestion et d'aménagement (en terme de préservation de l'environnement, de déplacements, de logements sociaux). Sa position d'entre-deux implique un devoir d'interface des collectivités locales pour articuler les sphères de régulation urbaines et rurales (Vanier, 2000 [569] et 2003 [570]).

Ces différentes représentations dépassent la conception du périurbain comme un espace résiduel ou interstitiel captif de l'étalement urbain pour le penser comme *« le symptôme matériel et idéel d'un modèle émergent d'urbanité »* (Cailly in Lévy et Lussault, 2003 [398]).

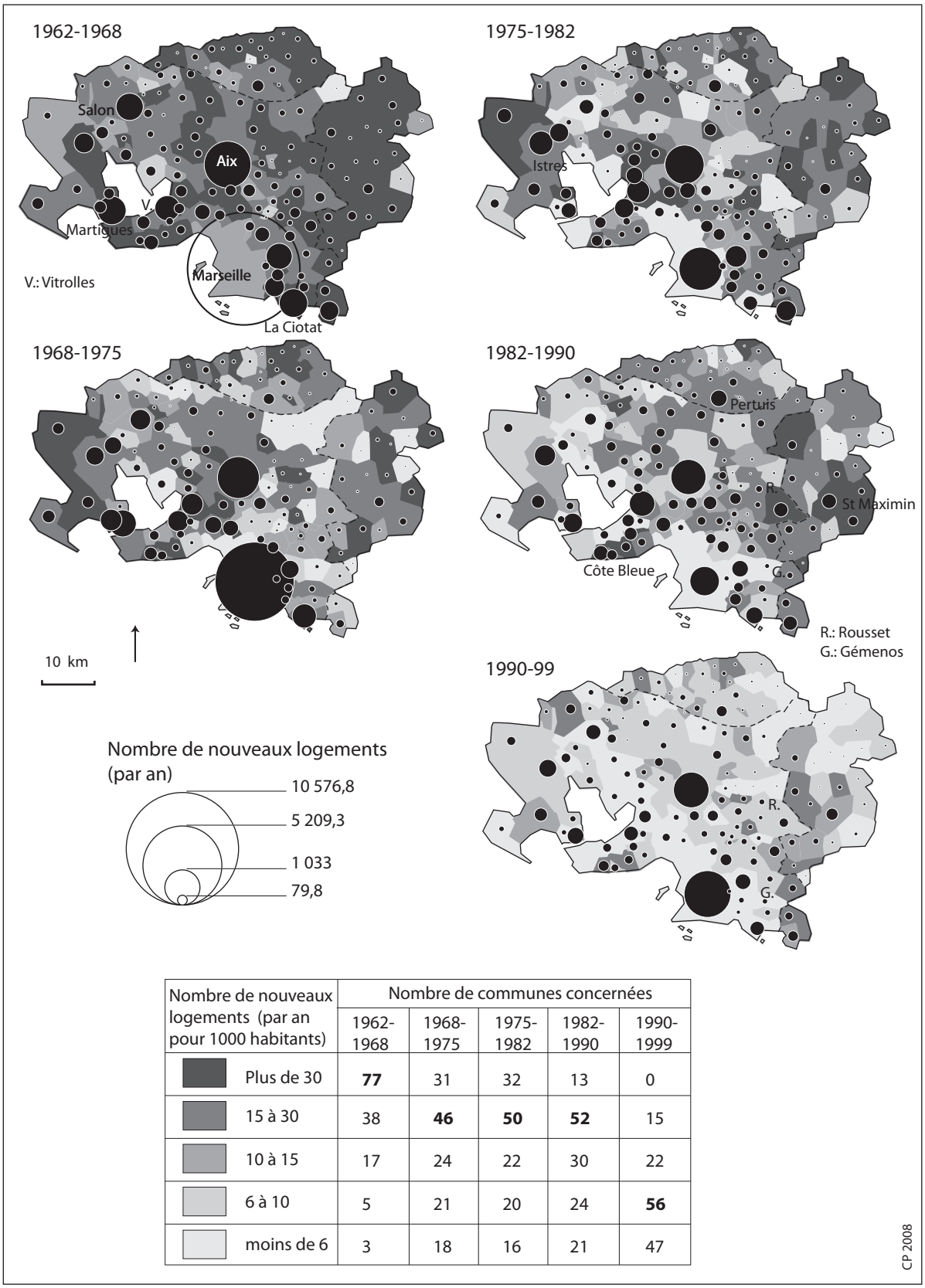
La métapole

Observant la transformation structurelle des métropoles européennes, F. Ascher a proposé en 1995 le concept de "métapole" pour souligner à la fois l'intégration d'espaces non contigus dans le processus de métropolisation laissant subsister des vides interstitiels — les espaces périurbains pouvant être conçus comme des métastases urbaines —, et le dépassement du concept de métropole[4]. La métapole désigne la ville au-delà de la ville, à la fois morphologiquement, en prenant en compte les extensions urbaines récentes dans de vastes régions métropolitaines multipolaires, et selon des critères socio-économiques, puisque cette métapole implique de nouveaux rapports de la ville avec la société, marqués par les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) et la fragmentation du tissu social. Cette conceptualisation convient assez bien à l'évolution récente de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille

[4] *« Une métapole est l'ensemble des espaces dont tout ou partie des habitants, des activités économiques ou des territoires sont intégrés dans le fonctionnement quotidien (ordinaire) d'une métropole. Une métapole constitue généralement un seul bassin d'emploi, d'habitat et d'activités. Les espaces qui composent une métapole sont profondément hétérogènes et pas nécessairement contigus »* (Ascher, 1995 [20], p.34).



Carte 1.10: La population de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille depuis 1975 (source INSEE, RGP). Les cartes d'évolution de la population de 1901 à 1975 se trouvent p. 35.



Nombre de nouveaux logements (par an pour 1000 habitants)	Nombre de communes concernées				
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Plus de 30	**77**	31	32	13	0
15 à 30	38	**46**	**50**	**52**	15
10 à 15	17	24	22	30	22
6 à 10	5	21	20	24	**56**
moins de 6	3	18	16	21	47

CP 2008

Carte 1.11: Les nouveaux logements dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille (source RGP, Insee)

1.2.3 L'engouement pour l'habitat individuel diffus en Provence, une périurbanisation résidentielle

La très forte poussée démographique des Trente Glorieuses a créé le triangle des fortes densités entre Marseille, Aix-en-Provence et Fos-sur-Mer. De très nombreux logements, notamment des grands ensembles, ont été construits dans les grandes villes ainsi que dans la proche banlieue marseillaise (entre 1962 et 1975 sur la carte 1.11). À partir de 1975, la croissance globale ralentit par la diminution simultanée de l'immigration (lois de 1974) et de la natalité. Après la multipolarité, la périurbanisation domine.

> *« Le schéma d'une ville centre qui se dépeuple au profit de sa périphérie se substitue ici à un schéma dit multipolaire formé par plusieurs villes centres, dont les périphéries finissent par se rejoindre »* (Hagège, 2000 [317]).

L'éloignement du front de périurbanisation

Entre 1975 et 1982, Marseille et La Ciotat perdent des habitants et leurs proches banlieues se stabilisent. La croissance démographique est la plus forte dans les petites communes entre Aix et Marseille et à l'Ouest d'Aix-en-Provence (carte 1.10).

Entre 1982 et 1990, la périurbanisation touche une deuxième couronne. Les communes varoises autour de Saint-Maximin gagnent à nouveau des habitants (carte 1.10) après avoir connu l'exode rural jusqu'en 1975 (carte 1.3). L'offre de nouveaux logements y est importante comme dans le Sud du Vaucluse, autour de Pertuis, et sur la Côte Bleue (à l'Ouest de Marseille).

Entre 1990 et 1999, la hausse des prix des terrains à bâtir et leur raréfaction dans les communes proches d'Aix et de Marseille ont encore repoussé les limites du desserrement urbain. Les communes en forte croissance démographique sont désormais situées à plus de trente minutes du centre-ville d'Aix ou de Marseille. La limite départementale entre le Var et les Bouches-du-Rhône est une zone dynamique grâce aux opportunités d'emploi dans les pôles secondaires comme Rousset et Gémenos (microélectronique). La construction de nouveaux logements est globalement beaucoup moins importante que dans les décennies précédentes, sauf à Aix et à Marseille où de grands programmes d'habitats collectifs sont entrepris, ce qui n'avait pas eu lieu depuis les années 1970.

« De la villa à la ville diffuse » (Pinson et Thomann, 2002 [477])

Le dernier quart du XX^{e} siècle a donc été marqué en Provence par un très fort étalement urbain. Tandis que l'exurbanisation des activités a profité aux nombreuses villes moyennes du triangle central, la population s'est au contraire dispersée dans toute l'aire métropolitaine. Le front de périurbanisation s'est peu à peu élargi, jusqu'à dépasser les

limites départementales provoquant une reprise démographique des communes du Var et du Vaucluse, jusque-là touchées par l'exode rural.

L'engouement pour la maison individuelle s'est traduit par un essaimage de nouveaux logements dans toutes les petites communes tandis que le rythme de construction s'est ralenti dans les grandes villes (carte 1.11). Entre 1975 et 1999, plus de la moitié des nouveaux logements construits sont des maisons individuelles. L'habitat individuel représente même, en dehors des communes de Marseille et d'Aix-en-Provence, 72 % de la construction depuis 1982. La diffusion de l'habitat individuel a conduit à une urbanisation très dispersée, fondée sur des opérations de plus en plus petite taille.

Alors que l'habitat rural était traditionnellement groupé dans des gros bourgs villageois (sauf quelques mas et bastides), les lotissements de maisons individuelles se sont multipliés parfois loin des espaces bâtis, avec une emprise spatiale bien supérieure, la taille des parcelles reflétant la catégorie sociale (photo 1.1.A). Ce mode d'urbanisation dispersée impose l'usage de la voiture, même pour se rendre au village. La sociabilité locale est rarement vécue par les nouveaux résidents. Elle n'est plus qu'un référent culturel ou politique pour s'opposer au spectre de la commune dortoir.

Cette périurbanisation a peu touché les activités : les zones artisanales des petites communes périurbaines plutôt résidentielles de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille ont essentiellement attiré les activités à faible densité d'emplois (entrepôts, logistique, *etc.*) et sont rarement remplies. Les nouveaux habitants ayant trouvé un cadre de vie agréable vont donc travailler en ville ou dans les pôles secondaires d'activités spécialisés du triangle métropolitain (autour de l'Étang-de-Berre). Organisé pour et autour de la villa, l'espace vécu est en fait celui de l'aire métropolitaine toute entière (Pinson et Thomann, 2002 [477]).

En Toscane au contraire, la périurbanisation a conduit les résidents et les activités souvent dans les mêmes communes, selon une morphologie urbaine plus dense.

1.2.4 La Toscane centrale de la "campagne urbanisée" et de la "ville diffuse" : périurbanisation des habitants et des activités

Les chercheurs italiens ont découvert avec intérêt les recherches françaises sur les espaces périurbains au début des années 1980 (della Rocca et Lapadula (dir.), 1983 [199]). Observée d'Italie, la réflexion des géographes et aménageurs français apparaît cependant assez confuse au niveau théorique (manque de distinction entre la "rurbanisation" et la "périurbanisation", entre le processus d'étalement, ses facteurs socio-économiques et les espaces produits), comme un champ de recherche prolifique mais fractionné, à forte ten-

dance monographique (Saettone, 1992 [524]). Inspirés des recherches anglosaxonnes ou françaises, les termes d'urbanisation, de suburbanisation, périurbanisation, rurbanisation et *urban sprawl* voire *urban rural continuum* sont repris en Italie avec des définitions différentes suivant les auteurs. Le terme de "périurbanisation" est à peu près absent. L'adjectif "périurbain" est peu utilisé, sauf dans certaines expressions comme l'agriculture périurbaine, un champ de recherche récent en Italie, également inspiré de recherches françaises. Ce sont les termes de *campagna urbanizzata* et de *città diffusa* qui dominent, moins marqués par le modèle centre/périphérie.

A. Lotissement lâche de maisons individuelles dans les oliviers en Provence (Eygalières)

B. Lotissement dense de *Villette a schiera* en Toscane (à Chiocchio, commune de Grève)

Photos 1.1: Lotissement lâche de maisons individuelles en Provence et en Toscane

L'urbanisation des campagnes de la *mezzadria*

Un exode rural tardif et partiel

Autour d'Aix-en-Provence, l'exode rural a duré un siècle, de 1850 aux années 1950 environ. En Toscane au contraire, il a été très tardif, concentré entre 1946 et 1970.

Bien qu'ayant commencé avant la Première Guerre mondiale (Giorgetti, 1977 [290], p.395), les migrations des paysans vers les villes et l'industrie ont été bloquées par le régime fasciste. D'origine paysanne, Mussolini était méfiant envers la ville, ses moeurs décadentes et ses risques de conflits sociaux. En 1928 et 1931, deux lois permirent aux préfets de limiter la concentration urbaine, un dispositif renforcé en 1939 par la politique de *disurbanamento* (Gibelli, 2006 [287]). Après la fin de la Seconde Guerre mondiale, les paysans retrouvèrent une liberté de mouvement entravée pendant vingt ans et, malgré les mesures en faveur de la propriété paysanne, ils se tournèrent massivement vers les villes et l'industrie. Les flux démographiques vers la ville furent donc importants entre 1951 et 1971, date à partir de laquelle ils s'inversèrent avec le début de la périurbanisation.

Pendant le miracle économique, les abandons de terres furent particulièrement nombreux dans les zones où existaient des possibilités d'emplois alternatifs et une agriculture vulnérable (Vecchio, 1989 [576]). Signe de l'ampleur du phénomène, l'État adopta en 1978 une loi favorisant la récupération productive des terres en friche, abandonnées ou insuffisamment cultivées[5]. Dans la région métropolitaine florentine, l'exode rural a essentiellement touché la chaîne des Apennins et le Sud de la province de Florence (carte 1.12). Il est cependant peu lisible dans les collines du Chianti et du Montalbano, juste au Sud de la plaine centrale, dans des zones pourtant typiques de la *mezzadria* en démantèlement.

Il s'agit souvent d'un exode agricole sans exode rural. Beaucoup de métayers ont quitté leur ferme pour s'installer dans les petites villes des vallées voisines où se développait alors une industrie diffuse. De nombreux logements y ont d'ailleurs été construits dans les années 1960 (carte 1.13). Pour s'employer comme ouvriers, ils n'avaient pas besoin d'aller à Florence, où le développement industriel était d'ailleurs limité. Les paysans ont donc quitté leurs terres et l'agriculture, mais pas la *campagna urbanizzata*.

Le modèle toscan de la campagna urbanizzata

La "périurbanisation" suppose une dynamique spatiale centrifuge d'étalement et ne fait pas allusion au monde rural. La *campagna urbanizzata* se rapprocherait plutôt du concept de rurbanisation (Bauer et Roux, 1976 [46] ; Berger, Fruit, Plet et Robic, 1980 [59]). Souvent utilisé à tort comme synonyme, ce concept inspiré du cas anglais (Buller, 1991 [109]) désigne la croissance urbaine à basse densité en milieu rural, pas nécessairement

[5] Loi n°440 du 4 août 1978 *Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficiamente coltivate.*

proche de la ville, il souligne la mixité entre le rural et l'urbain, tant dans le bâti, les activités que les modes de vie des habitants.

Dans le concept de *campagna urbanizzata*, l'urbanisation vient en partie d'un développement endogène du territoire rural et conserve la trame du paysage tant dans la disposition du bâti que des voies de communication (Rizzo, 2007 [503]). Ce serait plutôt un paysage rural très densément anthropisé, un espace rural rurbanisé (Thomsin, 2001 [551]). Malgré sa densification, le territoire n'a pas perdu son identité locale rurale. Le géographe G. Samonà utilisa l'expression de *campagna urbanizzata* dès 1968 pour souligner l'urbanisation désordonnée de certains espaces agricoles, mais ce concept a surtout été popularisé par G. Becattini dans son étude pionnière de 1975 sur les districts industriels ([48], p.35).

La *mezzadria* aurait constitué un milieu favorable à l'émergence d'un modèle industriel alternatif pour de multiples raisons. L'éthique de travail, la main d'œuvre nombreuse et qualifiée, la structure hiérarchique de la famille dirigée par le *capoccia* (chef de famille) sont autant de facteurs qui facilitèrent la création de petites entreprises après l'effondrement du système de production agraire (Moroni, 2004 [437]). La pluriactivité au sein de la famille et le travail à façon à domicile évoluèrent progressivement vers l'emploi industriel dans les années 1960 et 1970. Les campagnes toscanes comportaient de plus un réseau dense de bourgs ruraux bien répartis sur le territoire, avec une forte tradition artisanale et parfois une nébuleuse proto-industrielle : cette armature urbaine a servi de support au développement des activités industrielles et de services. Becattini délimite en 1975 des espaces de transition entre ville et campagne, agriculture et industrie, valeurs rurales et urbaines. Ces *« campagnes urbanisées »* sont souvent localisées le long des axes de communication. Dans les années 1980, les anciennes campagnes de la *mezzadria* deviennent les "systèmes productifs locaux" de la Troisième Italie (Bagnasco, 1977 [33]), une alternative à la crise industrielle vécue par l'Italie du Nord. Elles attirent de nombreuses entreprises, offrent des emplois. Des vallées périurbaines comme le Val di Pesa et le Val d'Elsa entre Florence et Sienne continuent aujourd'hui leur développement industriel (à Tavarnelle in Val di Pesa par exemple). Dans les collines toscanes, la périurbanisation n'a donc pas concerné seulement des résidents mais aussi des activités. C'est probablement une des différences importantes avec la Provence.

Tandis que la *campagna urbanizzata* se développe dans les collines et les vallées au Sud de Florence, dans la plaine centrale s'est plutôt développée une ville diffuse.

La ville diffuse de la plaine centrale

La croissance démographique de la plaine centrale

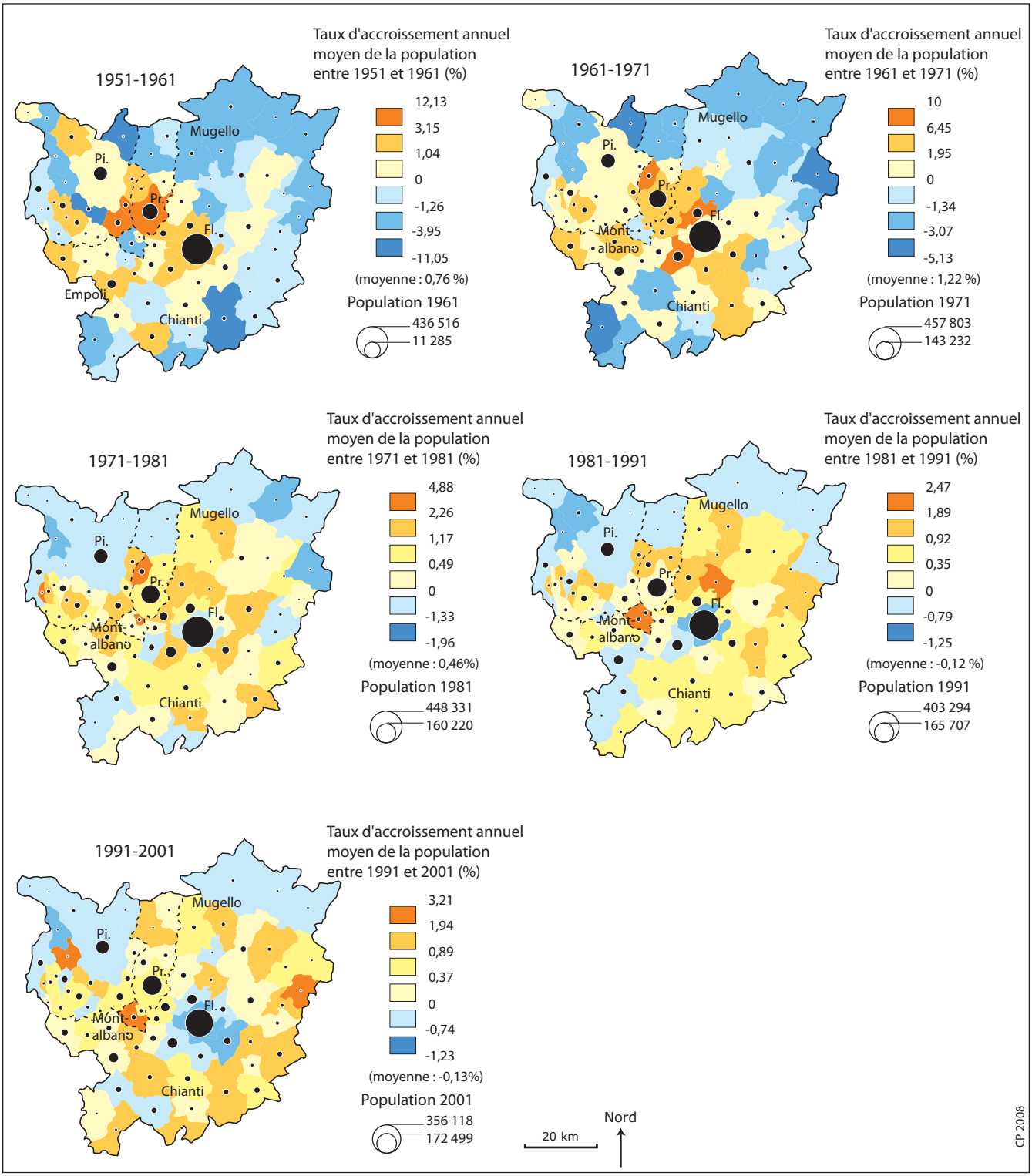
De 1951 à 1971, comme en Provence à la même période, la croissance démographique s'est concentrée dans les grandes villes pui les communes voisines. Les nouveaux habitants de Florence, Prato et Pistoia venaient pour leur grande majorité des campagnes très proches, des communes en déclin démographique de la périphérie de l'aire métropolitaine en formation et du reste de la Toscane (Costa, 1988 [174]). Il n'y eut pas à Florence de grandes vagues d'immigration en provenance du Sud de l'Italie, comme à Turin ou Milan à la même époque, ou en provenance d'Outre-Mer comme à Marseille[6]. La croissance démographique de l'aire métropolitaine, somme toute modérée (le rythme maximum est de + 1,2 % par an entre 1961 et 1971), s'explique donc par la natalité et des mouvements migratoires à courte distance. Cet exode rural partiel et l'attraction des grandes villes donnèrent naissance à la conurbation de Florence-Prato-Pistoia dans la plaine centrale.

On peut être frappé par le très grand nombre de logements construits dans les années 1960 (carte 1.13) : ils répondent autant à l'arrivée des nouveaux habitants qu'ils reflètent l'amélioration du niveau de vie, la construction permettant une augmentation du nombre de mètres carrés occupés par habitant. Contrairement à la décennie précédente, ces nouveaux logements ne sont pas seulement construits dans les trois villes principales : ils sont très nombreux dans toutes les communes de la première couronne. L'ensemble de la plaine centrale connaît alors une intense urbanisation qui la transforme en ville diffuse.

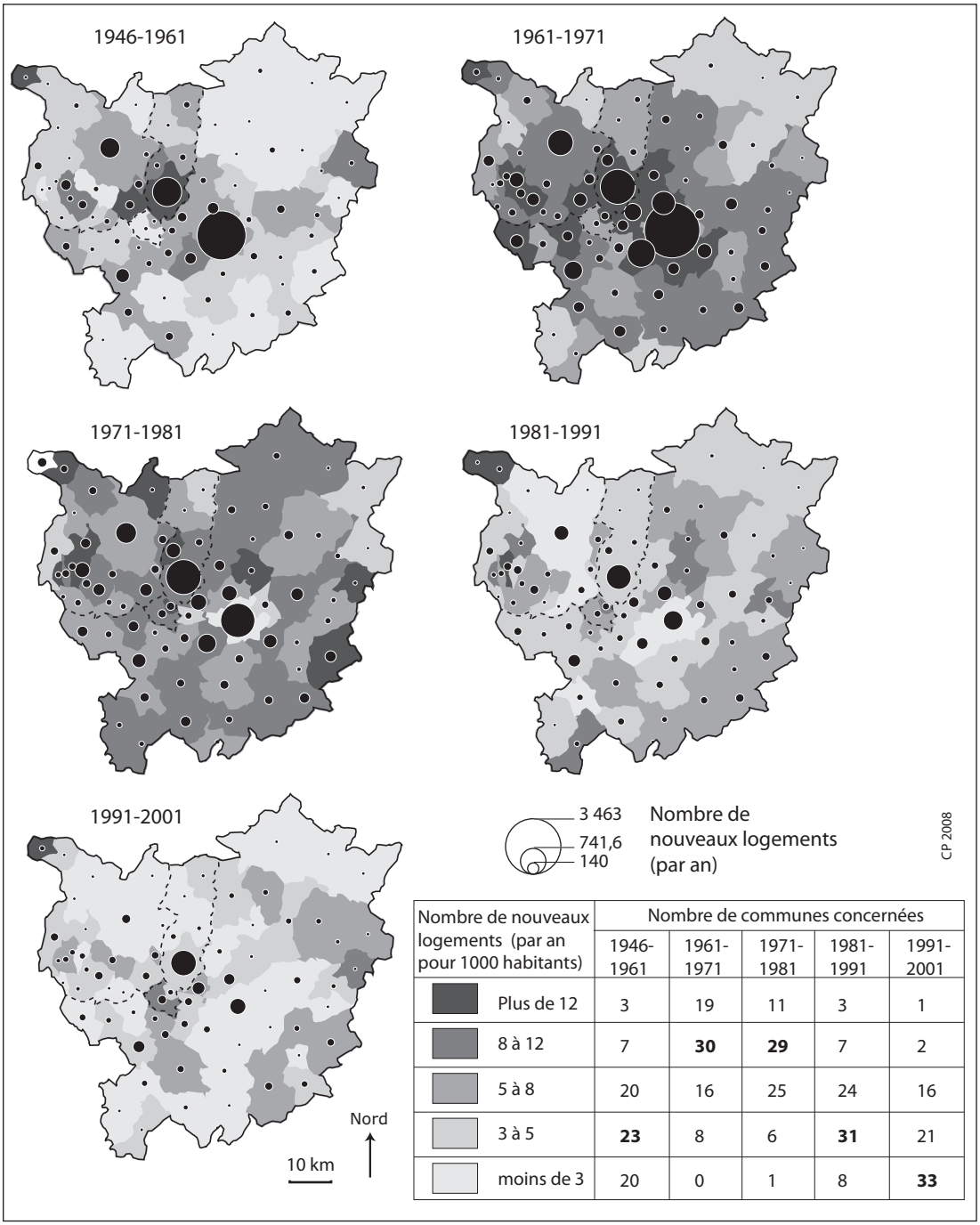
La Città diffusa *italienne*

En Italie, la pensée de la ville-territoire s'articule autour du concept de *città diffusa*, popularisé en France par B. Secchi (2006 [530]). G. De Carlo a probablement été le premier à parler de *dispersione urbana* dès 1962 à propos de la ville-région. En 1986, l'urbaniste Giorgio Piccinato évoque l'*urbanizzazione diffusa* pour qualifier l'imbrication d'activités agricoles et d'éléments urbains. En 1990 [335], Francesco Indovina crée l'expression de *città diffusa* qu'il oppose à la *città intensiva* pour désigner l'urbanisation totale mais éparpillée d'une région. La *dispersione* (*dispersione urbana, insediativa...*) décrit plutôt l'habitat diffus, l'urbanisation discontinue hors de la ville, tandis que la *diffusione* désigne d'abord l'étalement urbain dans le prolongement des espaces bâtis préexistants (le terme de *città diffusa* tend cependant à englober les deux). En 2004 [82], Bonomi et Abruzzese préfèrent l'expression de *città infinita* où l'adjectif "infini" n'est pas tant utilisé pour souligner l'extension spatiale de la ville que pour évoquer sa profonde complexité.

[6] Entre 1960 et 1964, 60 % des 16 000 immigrants annuels vers Florence étaient nés en Toscane (Charrier, 1966 [136]).



Carte 1.12: Évolution de la population de l'aire métropolitaine florentine entre 1951 et 2001 (source ISTAT)



Nombre de nouveaux logements (par an pour 1000 habitants)	Nombre de communes concernées				
	1946-1961	1961-1971	1971-1981	1981-1991	1991-2001
Plus de 12	3	19	11	3	1
8 à 12	7	**30**	**29**	7	2
5 à 8	20	16	25	24	16
3 à 5	**23**	8	6	**31**	21
moins de 3	20	0	1	8	**33**

Carte 1.13: Les nouveaux logements de l'aire métropolitaine florentine (source ISTAT)

Contrairement aux paysages de *campagna urbanizzata*, les paysages de la *città diffusa* se trouvent souvent dans les plaines, proches des grandes villes ou le long d'axes majeurs de circulation. L'urbanisation est dans ce cas un mouvement exogène au territoire rural, elle se surimpose au tissu existant de manière désordonnée et n'en respecte pas la trame

agraire. L'identité locale tend à se dissoudre avec l'urbanisation des paysages et des modes de vie (Rizzo, 2007 [503]).

Dans les provinces de Padoue, Venise et Trévise où la vaste plaine agricole s'est transformée en une série désordonnée de maisons individuelles, cette ville diffuse a pu être qualifiée de *villettopoli* (Gibelli, 2006 [287]). Cette ville forgée autour de l'idéal du pavillonnaire pour tous se développe selon des logiques de marché et conduit à une individualisation à l'extrême des habitants, enfermés dans leur petite villa (*villetta*). Cette description correspondrait en fait assez bien au centre de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille. Dans la plaine florentine, la ville diffuse est surtout constituée d'habitat collectif et de zones commerciales : les villas se sont développées à partir de 1971 dans les collines.

Exode urbain et périurbanisation

Dès les années 1970, tandis que Florence et Pistoia commençaient à perdre des habitants, la première couronne connut une croissance générale. Impensables quelques années auparavant, les mouvements démographiques de retour à la campagne commencèrent.

Dans les années 1980, ce processus d'exode urbain/ périurbanisation se poursuivit (carte 1.12), avec toutefois un fort ralentissement de la construction (carte 1.13). L'ensemble de l'aire métropolitaine commença en fait à perdre des habitants (-0,12 % par an entre 1981 e 1991). Les taux de croissance des communes, même périurbaines, furent donc plus limités.

Depuis 1990, le recul démographique des villes centres a également touché les communes de la première couronne. Dans un processus de contre-urbanisation, la croissance ne concerne plus qu'une deuxième couronne, les collines du Chianti, du Mugello ou du Montalbano, des campagnes revitalisées par l'attraction résidentielle et le tourisme vert. En dehors de ces quelques communes, la construction de nouveaux logements est très faible et la population de l'aire métropolitaine continue à diminuer (-0,13 % par an). Dans la plaine, seule la province de Prato attire encore des habitants par son fort dynamisme industriel.

Plus tardive qu'en Provence, la périurbanisation n'a pas produit tout à fait les mêmes formes d'étalement urbain : elle a touché en Toscane les résidents et les activités et elle a abouti à une moindre dispersion du bâti.

Un habitat récent plus étalé que dispersé

Comme en Provence, la diffusion récente de l'habitat s'est appuyée sur un maillage dense de gros bourgs ruraux, cependant, la forme de cette urbanisation est assez différente.

Dans le système de production de la *mezzadria* toscane, chaque métayer vivait au centre des terres qu'il exploitait (son *podere*, souvent d'un seul tenant). L'habitat ru-

ral était donc traditionnellement dispersé. Et pourtant, malgré cette forme ancienne de dispersion (Bellicini, 1989 [55], p.78) et l'urbanisation liée au dynamisme de l'industrie diffuse, l'habitat individuel récent a été généralement construit, du moins dans le Chianti, dans la continuité des noyaux villageois. L'idéal était de pouvoir se rendre à pied au centre du village, chez le boulanger, au bar et à l'école, de pouvoir participer à la vie villageoise. Les classes moyennes se sont installées dans des lotissements denses, des maisons mitoyennes en bande (*raw houses*, *villette a schiera*, *cf.* photo B, p. 54) ou des maisons plurifamiliales[7] (photo C, p. 183).

Dans la "campagne urbanisée" des collines, comme dans la "ville diffuse" de la plaine centrale, les constructions récentes — plutôt des maisons dans les collines, du collectif dans la plaine —, ont ainsi conduit à un étalement en doigts de gant autour des centres urbains existants et le long des routes.

Conclusion

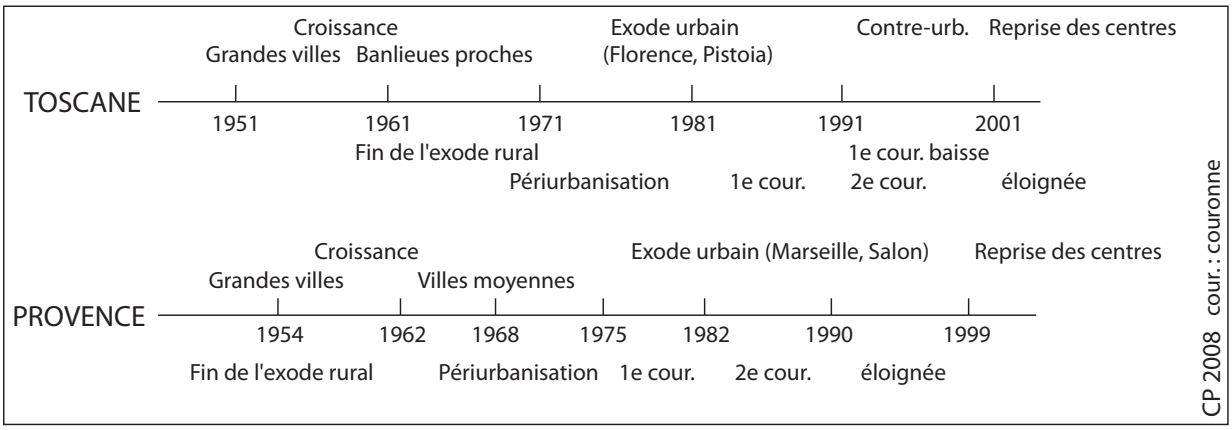


FIG. 1.2 – Chronologie comparée de l'urbanisation de l'aire métropolitaine en Toscane et en Provence

La cartographie statistique montre le même cycle démographique en Provence et en Toscane, à peine décalé dans le temps (figure 1.2) : exode rural et concentration urbaine après la Seconde Guerre mondiale, puis périurbanisation résidentielle et exode urbain (sauf pour Prato et Aix-en-Provence). Le front de périurbanisation, après avoir touché

[7] On ne trouve pas l'équivalent de ces grosses maisons italiennes typiques en Provence. Avec un ou deux étages et deux à quatre logements, elles rassemblaient initialement les différentes générations d'une même famille, ou chaque frère et ses enfants. De telles constructions abritent aujourd'hui aussi des foyers sans lien de parenté.

successivement les communes de première puis de deuxième couronne, concerne aujourd'hui les périphéries de l'aire métropolitaine, des communes encore en déclin en 1970. Depuis 2000, Florence comme Marseille regagnent des habitants, marquant une reprise des villes centres.

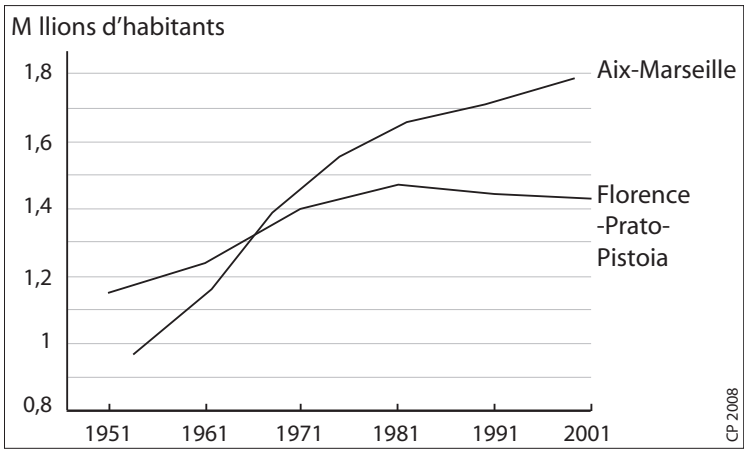


FIG. 1.3 – Évolution de la population des aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia

Toutefois, tandis que la périurbanisation est portée dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille par une très forte croissance de la population résidente, dans l'aire florentine la population a cessé de croître depuis les années 1980 (figure 1.3) et il s'agit avant tout d'un processus de desserrement, de redistribution de la population et des activités vers les campagnes et les petites villes périphériques. La "nécessité" de construire n'est donc pas la même, mais les choix de localisation des ménages et des entreprises convergent vers un même modèle métropolitain.

L'étalement bien au-delà de la croissance démographique est en fait typique de l'Europe du Sud : de nombreuses provinces espagnoles et italiennes sont dans cette situation (Agence Européenne pour l'Environnement, 2006 [2]). Il reflète non seulement l'attraction générale pour la maison individuelle mais aussi le développement des activités secondaires et/ou tertiaires, notamment du tourisme (Hoggart, 2005 [332]).

Le même processus de desserrement a ainsi produit des espaces périurbains plus denses en Toscane, tant pour des raisons démographiques (moindre croissance) qu'économiques (importance de l'industrie diffuse) et culturelles (rapport à l'urbanité, importance de la sociabilité villageoise) que parce que les espaces ouverts avaient une configuration différente.

1.3 Des métropoles discontinues : l'emprise inégale des espaces ouverts

Pour des métropoles monocentriques s'étalant en tache d'huile dans les plaines environnantes, comme Paris, Londres ou Toulouse, la gestion des franges externes de l'agglomération constitue l'enjeu principal des espaces ouverts, la défense d'une "ceinture verte" notamment. Au contraire, pour des régions urbaines polycentriques comme la Randstad et la Ruhr, l'enjeu réside dans des espaces ouverts interstitiels, la défense de "coupures vertes", d'un "cœur vert" pour la Randstad Holland, d'une "trame verte" pour la Ruhr (IAURIF, 2003 [333] et Sieverts, 2004 [535]). Les régions urbaines provençale et toscane sont dans cette dernière configuration : elles disposent encore de vastes espaces naturels et agricoles constituant des atouts pour la qualité de vie des habitants et l'attractivité du territoire, mais la multipolarité multiplie leurs interfaces avec la ville et ces espaces ouverts, notamment les espaces agricoles, sont grignotés par l'urbanisation diffuse.

Les cartes 1.14 et 1.15 ont été construites par agrégation des classes de la base de données CORINE LandCover 2000, elle-même produite à partir d'images satellitaires. Elles offrent une vision synthétique de l'emprise respective des espaces naturels, agricoles et artificialisés qui permet de comparer leur configuration en Provence et en Toscane.

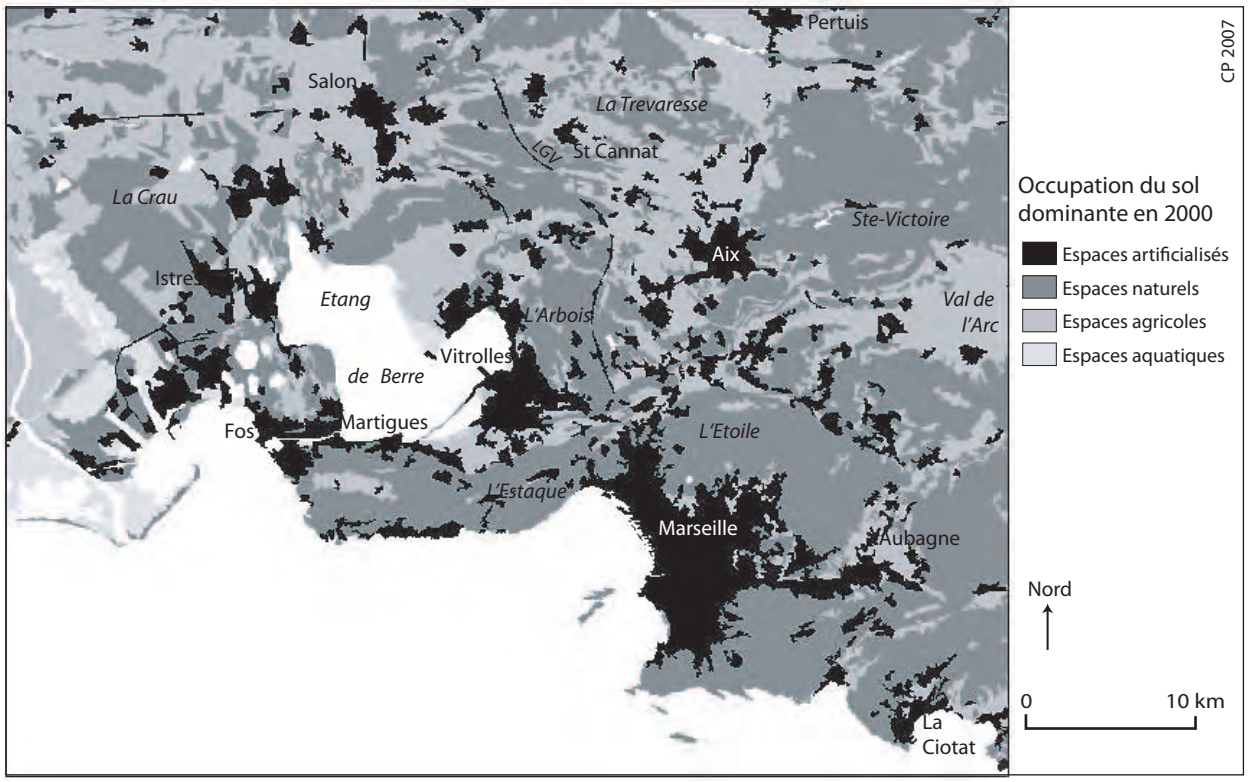
1.3.1 De multiples massifs, des bassins agricoles et urbains entourent Aix-Marseille

À l'échelle de la région Provence–Alpes–Côte-d'Azur, entre 1988 et 1999, l'artificialisation a davantage progressé sur les espaces cultivés que sur les espaces naturels, et plutôt sur les zones de polyculture traditionnelle que sur les cultures spécialisées comme la vigne ou l'olivier (Crige-Géoméditerranée, 2003 [182]). Les images satellitaires soulignent aussi la "naturalisation" des espaces cultivés parfois reconquis par la forêt après un probable état de friche. À l'échelle de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille, d'après la DRE PACA (tableau 1.1), les espaces ouverts occupaient encore en 1999 près de 90 % du sol, en trois tiers approximativement égaux : espaces agricoles (28 %), forêts (30 %) et espaces naturels ouverts (30 %) .

De nombreux massifs compartimentent l'aire métropolitaine marseillaise

Sur l'image satellitaire 1.14, de vastes espaces naturels sont visibles entre les différentes agglomérations, seulement reliées par des "fils d'urbanisation". Ils correspondent à de nombreux massifs qui *« compartimentent l'espace métropolitain »*, créent une impression de cloisonnement, une discontinuité visuelle, paysagère. Le plateau de l'Arbois, la chaîne

de l'Étoile et celle de l'Estaque séparent les principaux pôles urbains situés dans les creux : *« "l'amphithéâtre" marseillais, le "pays" d'Aix, "les rives" de l'Étang de Berre, "la haute et basse vallée" de l'Arc, "la plaine" de Berre ou de la Crau, etc.»* (Borruey, 2001 [84], p.155). L'étalement urbain a suivi les vallées et forme aujourd'hui une urbanisation en "doigts de gant" par exemple autour de la chaîne de l'Étoile. Comparant la morphologie des villes européennes vues du ciel, M. Guérois classe Marseille parmi les villes *« les moins compactes »* et les plus *« digitées et indentées »* (2003 [315], p.198).



Carte 1.14: L'occupation des sols dans l'aire métropolitaine marseillaise (agrégation de classes à partir de CORINE LandCover, 2000)

Dans les documents de planification, ces massifs sont considérés comme une richesse à protéger et à valoriser dès les années 1930, puis de manière explicite dans le SDAMM élaboré par l'OREAM, qui proposait en 1969 un maillage de parcs et de "coupures vertes" (*cf.* carte E.1 en annexe p. 696). Mais les espaces ouverts sont aussi des réserves foncières : la récente gare TGV et le nouveau quartier de la Duranne ont été implantés sur le plateau de l'Arbois, l'ancienne "coupure verte" entre Vitrolles et Aix-en-Provence. La ligne à grande vitesse (LGV) est d'ailleurs bien visible sur la carte 1.14. L'urbain se retrouve souvent en contact direct avec les massifs boisés, l'agriculture n'étant plus que résiduelle, en position d'interface menacée.

Types d'occupation des sols	**Superficie (km²)**	**Part (%)**
Espaces artificialisés	485,0	10,1
zones urbanisées	278,3	5,8
zones industrielles, commerciales et réseaux de transport	165,7	3,5
Espaces agricoles	1 338,7	27,9
terres arables	497,1	10,4
cultures permanentes	381,5	8,0
zones hétérogènes, habitat diffus	366,1	7,6
Espaces naturels	2 877,5	60,0
forêts	1 433,8	29,9
milieux à végétation ouverte	1 229,4	25,6
milieux avec peu de végétation	214,3	4,5
Espaces aquatiques	92,4	2

TAB. 1.1 – Occupation des sols de la région urbaine marseillaise en 1999 (source DRE PACA, interprétation images satellitaires, in Collectif, 2002 [155]). Remarque : ce tableau ne précise la superficie que de certains types d'espaces artificialisés et d'espaces agricoles, la somme des sous-zones pour ces deux types d'espaces n'atteint donc pas la superficie de la classe globale.

Des bassins agricoles menacés par l'étalement urbain

Le relief a tendance à repousser de nombreux aménagements vers les espaces agricoles plus accessibles. La cartographie métropolitaine insiste d'ailleurs souvent sur cette intrication entre la ville et les espaces naturels. En revanche, *« la constante commune est l'oubli total de l'espace agricole, avec ses spécialisations, ses structures agraires et ses sols différenciés »* (Moriconi-Ébrard, 2004 [434]).

Il reste pourtant des espaces agricoles au sein même de l'aire métropolitaine, notamment autour d'Aix-en-Provence (*cf.* carte 1.14). Dans cette Basse-Provence des collines et des bassins, plusieurs chaînons calcaires d'orientation Est-Ouest séparent des bassins agricoles dynamiques comme le Val de l'Arc (entre Sainte-Victoire et Montaiguet), le plateau de Puyricard à Saint-Cannat (bordé au Nord par la chaîne de la Trevaresse), ou la vallée de la Durance. Ces espaces agricoles sont cependant largement mités par l'urbanisation : près de 30 % des espaces agricoles du tableau 1.1 sont d'ailleurs des zones "hétérogènes" avec présence d'habitat dispersé.

Autour d'Aix-en-Provence, une étude détaillée a permis de préciser la "consommation" des espaces agricoles et naturels par le processus d'urbanisation discontinue dans les années 1990[8] (Maillé et Bouillon, 2005 [404]).

[8] L'étude faite à la demande de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix porte sur 43 communes

Occupation du sol	Superficie 1988	Variation 1988-1998
Espaces artificialisés	5 %	+37 %
Espaces naturels	62 %	-5%
Espaces agricoles	27 %	-11 %
Espaces d'interface	5 %	+80 %

TAB. 1.2 – Variation de l'occupation des sols dans le Pays d'Aix entre 1988 et 1998 (source Maillé et Bouillon, *op.cit*).

L'étude constate une régression *« massive »* des espaces agricoles (-11 %). Les reculs les plus marqués en pourcentages, situés dans les communes faiblement agricoles du Sud d'Aix-en-Provence (à Cabriès, aux Pennes Mirabeau, jusqu'à -42 %), ne sont pas corrélés avec les plus fortes augmentations démographiques notées dans le val de l'Arc et la Trevaresse. *« Tout se passe donc comme si les fortes augmentations démographiques étaient proportionnellement moins consommatrices d'espace agricole que les augmentations plus modérées »* (Maillé et Bouillon, *op.cit.*, p.55).

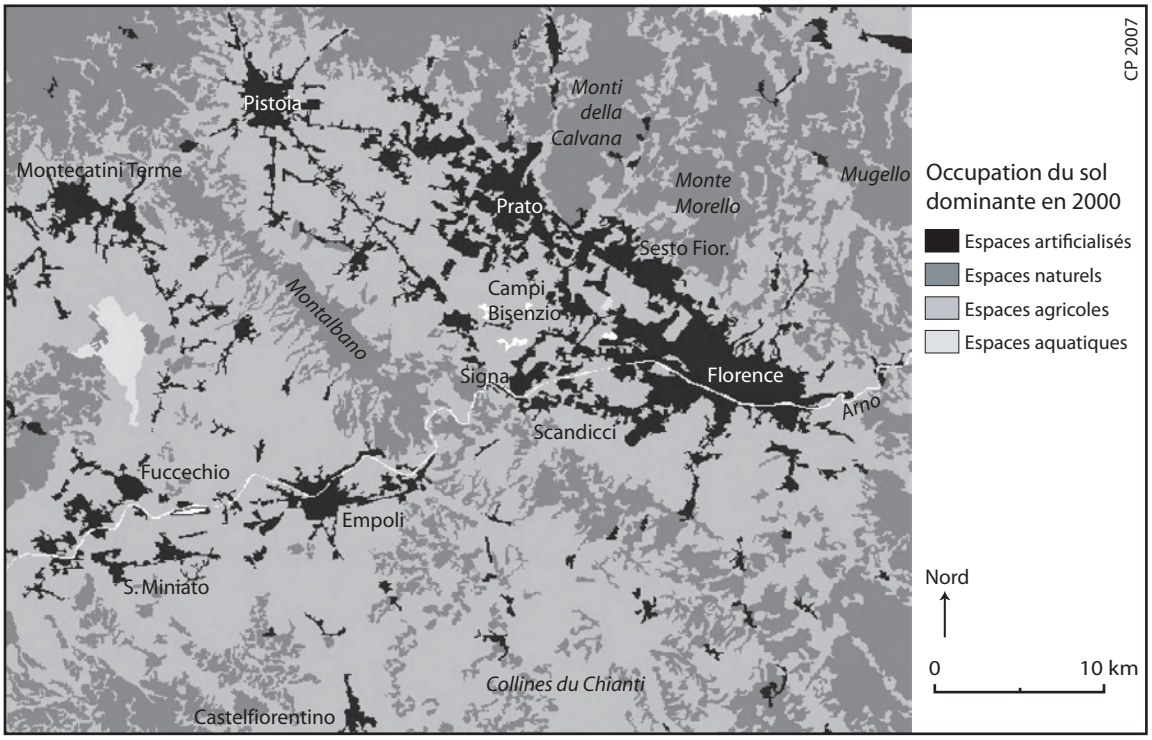
En revanche, dans ces deux bassins, la physionomie de l'espace agricole se complexifie : les espaces où se mêlent cultures annuelles et pérennes, friches, maisons individuelles et jardins d'agrément s'étendent et représentent des zones agricoles fragiles. Les espaces d'interface ont augmenté de 80 % en dix ans, notamment dans certaines communes proches d'Aix-en-Provence, comme Eguilles ou le Tholonet. La perte brute d'espaces cultivés passant à l'urbanisation se combine alors à une imbrication plus grande de la végétation et du bâti, avec des risques accrus de départ de feu. La multiplication et la complexification des interfaces (Maillé et Bouillon, 2000 [403]) entraîne une fragmentation spatiale (Tenedório, 2001 [547]) et la généralisation d'un paysage de campagne périurbaine banale, peu lisible. Cette déstructuration de l'espace agricole dépasse donc les simples superficies en friche (Tolron, 2001 [554]) dont l'étendue exacte est d'ailleurs toujours délicate à cerner.

et 143 000 ha. Sa méthodologie mérite d'être précisée. L'intégration et la rectification par comparaison de diverses sources produites à partir d'images satellitaires (les données Corine Land Cover de l'Institut Français de l'Environnement (IFEN) de 1988, les bases de données COSNA de la chambre d'agriculture de 1993 et de 2000 et la base de données du centre régional d'information géographique (CRIGE) de 1999) avait pour finalité une cartographie diachronique quantitative montrant l'évolution des structures spatiales et permettant un calcul des surfaces (et donc des changements de couverture du sol). Le repérage du bâti discontinu par les images satellitaires étant insuffisant, il a été complété par l'utilisation de données topographiques de l'IGN (la couche bâti de la BD Topo, des Scan 25 et des cartes topographiques papier) et des photographies aériennes anciennes et de 1998 (BD Ortho). Des problèmes similaires ont été rencontrés pour décrire précisément l'espace agricole, distinguer par exemple les friches, différencier certaines cultures annuelles des cultures pérennes. Ces précisions au centre de nos préoccupations montrent la limite méthodologique d'une telle étude à l'échelle locale. Les auteurs précisent d'ailleurs que leurs résultats ne sont interprétables qu'à l'échelle du 1/25 000.

Tandis que les espaces naturels des massifs ont été pour la plupart préservés de l'urbanisation, les terres agricoles les plus fertiles, celles des vallées étroites et des bassins, ont donc été largement urbanisées.

1.3.2 Plaine urbanisée, montagne boisée et collines agricoles entourent Florence

Comme pour la région urbaine marseillaise, le caractère polycentrique de la métropole florentine multiplie les interfaces entre l'urbain et les espaces ouverts. Toutefois, le relief interne à la métropole est moins marqué que dans le cas marseillais, laissant en superficie plus de place aux espaces agricoles.



Carte 1.15: L'occupation des sols dans la région urbaine de Toscane centrale (agrégation de classes à partir de CORINE LandCover, 2000)

Dans la plaine centrale, les espaces agricoles semblent encore nombreux sur la carte 1.15, mais ils sont en fait largement mités par l'urbanisation en tache d'huile et les activités, fragmentés par le développement des infrastructures. Bagno a Ripoli (25 000 hab. en 2006), Campi Bisenzio (40 000 hab.), Sesto Fiorentino (47 000 hab.), ou Scandicci (50 000 hab.) sont ainsi devenues les banlieues de Florence et de Prato où s'étendent des

aires industrielles, d'immenses zones commerciales et des espaces résidentiels mal structurés, typiques des périphéries urbaines contemporaines. L'image satellitaire montre bien la croissance digitée des villes de la plaine le long des routes, mais aussi celle des villages plus éloignés. Les interfaces agricole/urbain sont donc très indentées.

Les espaces naturels les plus importants sont concentrés au Nord de la métropole : dans les Monti della Calvana, le Monte Morello ou le Mugello, les reliefs souvent boisés sont perçus comme des espaces de loisirs potentiels, certains sont concernés par des projets de parcs naturels (Monte Morello).

Dans les collines du Sud de la métropole, les espaces agricoles sont plus nombreux. Le Massif du Montalbano est dans une situation très centrale, entre l'axe urbain de Florence-Prato-Pistoia et les villes secondaires en forte croissance d'Empoli (46 000 hab.) et Montecatini Terme (20 000 hab.). Cette configuration invite à développer une politique de préservation et de valorisation de type "cœur vert" de la métropole concernant tant l'ancienne forêt de chasse des Medici du massif que l'agriculture encore importante des versants (vignes, oliviers). Cet espace est cependant largement touché par l'habitat diffus.

Agricoles et boisées, les collines du Chianti sont dans une position plus périphérique par rapport à la métropole. Elles attirent aujourd'hui les résidences principales et secondaires par leurs beaux paysages de vigne et d'olivier.

Conclusion

En dehors de quelques bassins agricoles autour d'Aix-en-Provence, les espaces agricoles de l'aire métropolitaine marseillaise sont aujourd'hui véritablement résiduels, en position d'interface menacée entre la ville et les massifs boisés. Les espaces ouverts restants sont donc principalement naturels. Autour de Florence en revanche, les espaces agricoles représentent encore une superficie importante. Ils sont interstitiels dans la plaine centrale, mais encore assez vastes dans les collines périphériques.

Les régions urbaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia ont cependant plusieurs points communs : elles sont fondamentalement polycentriques, la primatie de la ville principale est remise en cause tant par un déclin démographique durant plusieurs décennies que par le dynamisme de pôles secondaires spécialisés dans certaines activités. En l'absence de développement industriel notable dans la première moitié du XX^{e} siècle, l'étalement urbain a été tardif, mais très important : l'extension en tache d'huile et par coalescence entre les différents centres urbains a conduit à une morphologie de l'agglomération très digitée et indentée, multipliant les interfaces avec les espaces ouverts. Certains de ces éléments font ressembler les deux aires métropolitaines au modèle urbain américain.

1.3.3 Marseille et Florence, vers le modèle américain ?

Sprawl et contre-urbanisation

Les évolutions socio-économiques mais aussi urbaines des États-Unis préfigurent parfois l'avenir européen. Dès les années 1950, les villes américaines ont connu un étalement des banlieues (*suburbs*) répondant au désir des habitants de posséder une maison individuelle avec un terrain, une tendance encouragée par le développement autoroutier. Dans le même temps, les centres-villes perdaient des emplois et des habitants, cet *urban sprawl* (au sens propre éparpillement urbain) touchait aussi les activités.

B. Berry a le premier interprété en 1976 [65] ce phénomène comme un retournement historique dans l'histoire des villes, une "contre-urbanisation". Des études sur les migrations de population soulignèrent les tendances au déclin des grandes villes (Champion, 1989 [134]). Après l'exode rural, on parlait d'exode urbain.

Les deux villes de Marseille et de Florence ont chacune perdu plus de 100 000 habitants au profit de leurs périphéries dans le dernier quart du XX^{e} siècle. Elles illustrent bien cette idée d'un cycle de vie des villes formalisée par l'Ecole de Vienne (Van den Berg *et al.*, 1982 [566]) : dans les deux cas se succèdent une phase d'urbanisation (attraction des villes principales, 1950-70), une phase de suburbanisation (développement des banlieues en continuité avec la ville, 1960-80) et une phase de contre-urbanisation ou désurbanisation (fuite des villes, attraction des campagnes, 1971-2000) (*cf.* figure 1.2).

Los Angeles, *« capitale du futur » ?*

À l'horizon de cette évolution, Los Angeles semble être la ville "paradigmatique" du futur sans véritable centre urbain, mais avec de multiples quartiers d'habitat individuel juxtaposés fonctionnant autour de centres secondaires (*edge cities*[9]). Dans *City of Quartz, Los Angeles, capitale du futur*, M. Davis explique la genèse de cette ville-banlieue comme la rencontre entre le rêve américain et les stratégies financières et politiques des acteurs locaux. Il montre comment la croissance urbaine par maisons individuelles a donné naissance à des ségrégations fiscales et résidentielles puis à la violence urbaine (1997 (édition originale 1992) [193])). Vue de l'Europe, Los Angeles représente à la fois l'aboutissement possible des tendances intrinsèques de la ville contemporaine et un contre-modèle à éviter, celui de la ville fragmentée.

Le développement frénétique de l'habitat individuel diffus et de certains centres secondaires autour d'Aix-Marseille depuis 1960 rapproche pourtant la région du modèle

[9] Terme inventé par le journaliste américain Joël Garreau en 1991 pour désigner l'après-banlieue, la ville aux limites de l'urbain. Ces nouvelles centralités en périphérie sont de véritables pôles de services, d'emplois et de loisirs autonomes vis-à-vis de la ville centre.

californien : cette ville diffuse composée de villas est structurée par des centres périphériques, des autoroutes se prolongeant en pénétrantes dans Marseille et la zone commerciale la plus grande d'Europe, Plan-de-Campagne, telle un *mall* à l'américaine (Bordreuil, 2002 [83]). Ce mode d'urbanisation crée de fortes disparités de revenus entre les quartiers, une tendance à la ségrégation socio-spatiale par regroupement des ménages aisés dans certains espaces périurbains (autour d'Aix-en-Provence, sur la Côte Bleue à l'Ouest de Marseille) (Collectif, 2002 [155]). Avec moins d'habitat individuel diffus, l'aire métropolitaine florentine se structure aussi aujourd'hui autour de villes secondaires périphériques très dynamiques (Empoli) et d'une vaste zone commerciale centrale, entre Florence et Prato, au carrefour autoroutier (entre Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio et Calenzano).

Dans cette "ville émergente" (Dubois-Taine et Chalas, 2002 [238]) dépendante de l'automobile (Dupuy, 1999 [241]), les espaces périurbains seraient le lieu d'une nouvelle urbanité et les centres commerciaux des lieux de rassemblement. Marseille et Florence connaissent donc par certains aspects une métropolisation à l'américaine, marquée par l'individualisme (le modèle villa + auto) et le libéralisme (laisser faire les acteurs économiques).

1.4 Deux aires métropolitaines euro-méditerranéennes ?

La croissance périphérique contemporaine n'est souvent guère porteuse d'originalité. Ce sont les mêmes grandes artères traversant des zones commerciales, les mêmes séries de ronds-points assurant une circulation fluide entre les lotissements qui bordent aujourd'hui les villes européennes. Pour certains auteurs, *« le* sprawl *remet en cause les fondements même de l'histoire de la ville en Italie et en Europe »* (Ghora-Gobbin, 2007 [285]). C'est le règne de l'urbain et la mort de la ville (Choay, 1994 [144]). Pourtant la métropolisation d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia se distingue probablement du modèle américain par le maintien de certains marqueurs de la ville dense, par certains traits européens ou méditerranéens.

1.4.1 Contre le modèle américain : une métropolisation européenne.

Le desserrement inégal des hommes et des activités

Le desserrement urbain s'est amorcé en Europe du Nord-Ouest un peu plus tard qu'aux États-Unis, au début des années 1960. Dès 1976, G. Bauer et J.-M. Roux expliquent l'urbanisation des campagnes dans la grande périphérie des villes par *« un exode urbain délibéré [. . .], un attrait pour les maisons et l'accession à la propriété, des financements adap-*

tés [...], la voiture, des constructeurs très actifs [...], des terrains disponibles quoique chers » (1976 [46]). Les moteurs de l'étalement urbain sont ainsi les mêmes qu'aux États-Unis.

La consommation d'espace qui découle de cette urbanisation diffuse est importante. En France, l'expansion des agglomérations a été deux à trois fois plus rapide en surface qu'en population entre 1975 et 1999 (Pumain, 2006 [493]). Pourtant, contrairement aux États-Unis, l'étalement urbain a davantage concerné en France la population que les activités et n'a pas fondamentalement remis en cause l'attraction des villes-centres. Analysant l'émergence d'un modèle métropolitain multipolaire, M. Guérois et R. Le Goix soulignent que seules certaines activités nécessitant de grandes surfaces ou porteuses de nuisances se sont déplacées en périphérie, comme les grands équipements, les centres commerciaux et certaines industries constituant des pôles secondaires spécialisés (2000 [316]). Le centre traditionnel conserve les services rares et la ville se repère encore par un gradient centre-périphérie des densités bâties (Guérois, 2003 [315]). En 1999, les communes centres des aires urbaines (*cf.* cadre 1.1) concentraient encore plus de 40 % des emplois contre 27 % de la population. Seuls 9 % des emplois se situaient dans les périphéries des aires urbaines, contre 17 % de la population.

L'Italie a été marquée par la "contre-urbanisation" dès les années 1980 (Dematteis et Petsimeris, 1989 [203]). Et comme on l'a vu autour de Florence, la périurbanisation a concerné tant les résidents que les activités.

En France comme en Italie, les termes de déconcentration, desserrement, diffusion, discontinuité, dispersion, éparpillement, étalement, fragmentation, utilisés comme autant d'*« images interprétatives »* des formes nouvelles d'urbanisation (Barattucci, 2006 [43]), évoquent une ville risquant de se dissoudre dans des territoires à l'urbanité incertaine. Les chercheurs peinent à caractériser les espaces de la métropolisation, créent les expressions de "métapole" ou de *città diffusa*. Ces néologismes français et italiens soulignent l'importance quantitative de l'urbanisation au-delà des banlieues. Ils cherchent à comprendre la métropolisation, à se représenter la ville ouverte, avec ses nouveaux territoires, mais ne sous-entendent pas nécessairement la fin de la ville dense multifonctionnelle traditionnelle.

« Le retour des villes européennes » (Le Galès)

L'hypothèse d'une « *fin des villes* » évoquée au début des années 1980 (Chombart de Lauwe, 1982 [145]) a été infirmée dès les années 1990 par la reprise de la concentration des activités performantes dans les hypercentres des plus grandes villes. Les différents services de la nouvelle économie postfordiste bénéficient en effet d'une proximité physique, d'un côtoiement social. Le mouvement de mondialisation des activités a donc conforté la pri-

mauté des grandes capitales (Sassen, 1996 [526]). L'« *économie d'archipel* » (Veltz, 1996 [581]), opérant une sélection entre les espaces, a accentué la hiérarchisation des systèmes de villes et renouvelé l'opposition entre des centres dynamiques, des métropoles internationales fonctionnant en réseau, et des périphéries moins intégrées dans la mondialisation des échanges.

De plus, contrairement à la *« catastrophe métropolitaine »* annoncée (Dematteis et Bonavero, 1997 [200]) le processus de métropolisation ne détruit pas la ville (Le Galès, 2003 [379]) : *« Le centre des villes reste fondamental en Europe »* et l'attraction urbaine continue à une autre échelle, elle se traduit par l'étalement des agglomérations mais aussi par l'affirmation en Europe de nombreuses villes moyennes. La tendance historique à la concentration des hommes et des activités dans les grandes villes se poursuit, mais concerne aussi leurs périphéries structurées par de nouvelles centralités. La ville européenne est plutôt pensée en termes de complexification et de diversification des modèles urbains, où la centralité n'est plus le seul référent (Cattan et Berroir, 2006 [127]). La métropolisation propose ainsi une nouvelle grille de lecture des territoires urbains.

Contrairement aux États-Unis, la ville dense européenne n'est ainsi pas remise en cause par le desserrement des hommes et de certaines activités, mais les nouvelles périphéries font émerger une nouvelle échelle : l'aire métropolitaine, et elles questionnent l'urbanité, européenne ou méditerranéenne.

1.4.2 Une métropolisation méditerranéenne ?

S'interroger sur les spécificités d'une métropolisation méditerranéenne suppose d'accepter l'idée que les villes du pourtour du Bassin Méditerranéen auraient des caractéristiques ou des trajectoires comparables du fait de cette localisation et de leurs interactions depuis l'Antiquité. Les analyses statistiques et morphologiques d'envergure (Moriconi-Ébrard et Dinard, 2000 [435], Moriconi-Ébrard, 2001 [433]) et les comparaisons multiples (Vallat, 1998 [564] ; Escallier, 2002 [264]) mettent en exergue les différences importantes entre l'Europe méditerranéenne et le Sud comme l'Est de la Méditerranée, mais soulignent aussi des ressemblances. Certains points de convergence entre la Provence et la Toscane tiennent probablement à cette situation euro-méditerranéen.

Une urbanité méditerranéenne

> *« Compacte et ramassée, la ville méditerranéenne fut ce lieu d'excellence, fortement individualisé et identifié, au cœur du paysage rural »* (Escalier, 2001 [263] p.106).

Certes Marseille et Florence ont perdu des habitants dans le dernier quart du XX^{e} siècle et les populations périurbaines pratiquent surtout les centres secondaires périphériques

(Pinson et Thomann, 2002 [477]), elles auraient même selon certains rompu les amarres avec la ville centre (Donzelot, 1999 [235]). Les récentes extensions urbaines effaceraient-elles toute spécificité des villes méditerranéennes ?

En Europe, les villes méditerranéennes sont plutôt perçues comme des villes denses (Crozat, 2006 [183]) avec des centres anciens très vivants (les médinas par exemple). La comparaison des formes des agglomérations européennes par images satellitaires montre d'ailleurs un gradient Nord/Sud de compacité (Guérois, 2003 [315] p.152). Depuis le dernier recensement, Florence et Marseille ont regagné des habitants (estimations ISTAT et recensements partiels INSEE, 2007 [340]). Cette *« récupération »* récente des centres urbains est significative *« non pas tant du point de vue démographique que sur le plan esthétique, fonctionnel et relationnel »*[10] (Cortesi et Lazzeroni, 2006 [173]).

Tout autour de la Méditerranée, les habitants sont attachés à une certaine forme d'urbanité s'appuyant sur des lieux d'échanges et de sociabilité structurants (la place, le café, le *corso*, le souk ou le hammam) (Aymard, 1985 [25]). De nouvelles formes de vies citadines émergent aujourd'hui malgré l'éclatement, la fragmentation ou la dilution de la ville (Dorrier-Apprill et Gervais-Lambony, 2007 [236]). Mais la ville compacte possède encore les attributs de la centralité : pouvoir, richesse, échanges et culture. Elle reste un lieu de brassage social et culturel. Elle représente un idéal urbain et, autre point fort méditerranéen, elle attire les touristes, à Florence comme à Aix-en-Provence. Le sentiment d'appartenance, d'identité collective de la ville méditerranéenne (quand il subsiste) s'étend au territoire proche, aux paysages, à la campagne périurbaine (Castelnovi, 1993 [126]).

Le premier argument pour une métropolisation originale en Méditerranée pourrait donc être le rapport culturel à la ville, une citadinité méditerranéenne où *« urbanité, sociabilité, citoyenneté et identité ont établi un fait urbain qui a longtemps perduré, urbs et civitas coïncidant dans un édifice qui offrait une unité construite intelligible »* (Miossec, 1997 [427] p.108). Malgré la banalisation des périphéries, ce modèle de la ville méditerranéenne persiste aujourd'hui dans le système des représentations et sert de base au tourisme urbain.

Des "villages urbanisés"

De même, une forme d'urbanité particulière se retrouve dans les campagnes provençales et toscanes, structurées depuis le Moyen-Âge par un dense réseau de villages. Dans les collines toscanes, les villages sont *« presque des villes, dans la plus émouvante campagne qui soit au monde »* (Braudel, 1990 [98], p.52). Au XIX^{e} siècle, ces gros bourgs ruraux vivaient de l'artisanat, du commerce des produits agricoles et offraient de nombreux ser-

[10] *« I centri urbani di maggiori dimensioni stanno vivendo una fase di recupero, non tanto dal punto di vista demografico quanto sul piano estetico, funzionale e relazionale ».*

vices et une vie politique intense (Pécout, 1992 [467]). En Provence aussi, le *« "village" n'est jamais loin de la petite ville »*. Avec ses notables, ses chambres et ses cercles, c'est au XIX^e^ siècle un *« village urbanisé »*, un *« "modèle" unique, micro-citadin bien plus que rural »* (Agulhon, 1970 [9]). Dans les deux cas, cette vie villageoise a été le cadre d'une politisation du monde paysan à partir de 1848, au point que la Provence et la Toscane sont devenus des exemples de "campagnes rouges".

> *« La forte prédominance de l'habitat groupé (...) a nécessairement contribué au développement de cette sociabilité, de cette aptitude aux relations humaines, de ce besoin de contact et d'extériorisation qui caractérisent le village méditerranéen sans pour autant exclure un individualisme profondément enraciné »* (Isnard, 1973 [345] p.48).

De même que la ville dense est idéalisée, il existe donc aujourd'hui en Provence une mythologie populaire autour du village provençal, de ses marchés artisanaux, de ses santonades et de ses brocantes. Pour les Provençaux d'origine, même habitant en ville ou dans un lotissement, *« la silhouette du village, particulièrement ceux qui sont "perchés", reste (...) un repère et un référent qui signe une appartenance territoriale »* (Pinson, 2006 [476]). Cette représentation de la campagne comme nature "paysanne" authentique renvoyant à une histoire locale tend toutefois aujourd'hui à être supplantée par l'idéal d'une nature "paysage". Les nouveaux résidents venus d'ailleurs cherchent avant tout un cadre de vie agréable pour une maison individuelle isolée. Ils se satisfont de la Sainte-Victoire comme symbole d'appartenance territoriale. En Toscane, l'attrait pour la sociabilité villageoise a peut-être davantage persisté et a pu contribuer à la moindre dispersion de l'habitat.

L'idéal de la ville dense et du village méditerranéens perdurent ainsi dans les représentations plus encore en Toscane qu'en Provence. Pourrait-on de même dégager des spécificités dans le processus d'étalement urbain en Méditerranée ?

L'ancienneté et l'intensité des relations ville/campagne en Méditerranée

> Dans la Toscane de la Renaissance, *« l'espace produit ne fut ni rural ni urbain, mais résultat de leur relation spatiale nouvellement engendrée »* (Lefebvre, 1974 [384] p.95).

Contrairement à Los Angeles avançant dans le désert, l'étalement urbain se fait en Europe sur un espace déjà densément occupé, mis en valeur par l'agriculture, parsemé de villages et de petites villes. En Europe du Nord-Ouest, les villes industrielles ont souvent grossi en tournant le dos aux campagnes environnantes, sur un mode "insulaire" (Juillard, 1961 [359]). Dans le Midi de la France, comme en Toscane, les liens entre la ville et la campagne, anciens et importants, n'ont jamais été véritablement rompus.

L'emprise de la propriété foncière citadine

Autour d'Aix-en-Provence, comme autour de Florence, la propriété citadine à la campagne a toujours été simultanément un investissement foncier susceptible de dégager des surplus agricoles et un lieu de villégiature.

En Italie, la pratique de la villégiature remonte à l'Antiquité : dès le IIe siècle après J.C., les grandes familles romaines aimaient posséder des domaines agricoles (décrits par Caton l'Ancien dans *De Agricultura*). Progressivement, cette *villa rustica* devient cependant une *villa urbana* pour le repos et les plaisirs mondains, un lieu plus esthétique que productif (Sereni, 1961 [532], pp.57-61). Et ceux qui possédaient de tels palais champêtres aimaient pratiquer un mode de vie alterné, *« un balancement entre ruralité et urbanité »*, entre la campagne offrant le calme, permettant l'*otium* et la ville synonyme de civilisation et cadre du *negotium* (Gruet, 2006 [311]). La vie dans la villa était déjà le complément de la vie et des affaires citadines, notamment durant la saison estivale.

Dès le Moyen-Âge, les oligarchies urbaines toscanes ont investi dans les terres (Boutier, 2004 [89]). Les nobles de Florence ont bâti de nombreuses maisons de maître, domaines agricoles et villas dans les collines environnantes. Dès le XIVe siècle, Fiesole est devenu un lieu de villégiature pour l'aristocratie terrienne et les notables florentins (Mineccia, 1996 [422], p.46). Au XVIIIe siècle, la campagne a attiré des cercles plus importants de la population, les classes bourgeoises et les fonctionnaires copiant le mode de vie des groupes les plus aisés. Cet habitat dispersé de prestige est très présent sur le cadastre du début du XIXe siècle (cadastre "*leopoldino*", terminé vers 1830 sous Leopold II). La noblesse de Florence et de Sienne accaparait alors plus des deux tiers des grandes propriétés toscanes :

> *« la ville s'est appropriée des campagnes et a tendu à en modeler les formes à travers une sorte de réflexion, de projection d'elle-même vers l'extérieur, bien visible par exemple dans la présence fréquente d'éléments architecturaux urbains dans les bâtiments ruraux »*[11] (Pazzagli, 1992 [465], p.49).

Après la Seconde Guerre mondiale, les grandes familles nobles de Florence, les Antinori, Guicciardini, Frescobaldi, Ridolfi contrôlaient encore *« plusieurs dizaines de milliers d'hectares, dans un rayon de 20 à 50 km autour de la ville »* (Charrier, 1966 [136], p.60).

Autour d'Aix-en-Provence, le dense semis des bastides sur la carte de Cassini (carte 1.16) souligne également l'emprise foncière des notables sur la campagne au XVIIIe siècle[12]. Elles correspondent à plusieurs vagues de construction, dans un but défensif à l'époque de l'*incastellamento*, comme domaines agricoles et notamment pastoraux au XIVe siècle,

[11] *« la città si è venuta appropriando delle campagne e ha teso a modellarne le forme mediante una sorte di riflesso, di proiezione di se stessa all'estero, ben visibile ad esempio nella presenza frequente di elementi architettonici urbani negli edifici rurali »*

[12] Le nombre de bastides au XVIIIe siècle varie selon les auteurs : entre 700 (Coulet, 1988 [175] p.181) et 1 500 (Fuste-Dautier, 1995 [280]).

puis comme maisons d'apparence seigneuriale pour les notables aixois (hommes de loi notamment) à partir du XV^e siècle (Coulet, 1988 [175], p.271). La spécificité des bastides réside dans la juxtaposition des constructions destinées à la mise en valeur des terres par un cultivateur et de celles destinées à la résidence secondaire et au loisir des citadins (Livet, 1962 [393] p.249).

En Provence, la part du foncier détenue par les citadins était cependant moins importante qu'en Toscane : les grands domaines des notables aixois, souvent situés en périphérie des finages, représentaient entre 10 et 20 % des terres cultivées. Ils pouvaient être exploités en fermage ou en métayage, mais ils étaient considérés comme un monde à part, séparés de la sociabilité villageoise (Martinelli, 1983 [406]). La Provence était en effet avant tout une société de petits propriétaires exploitants, habitant au village et cultivant des parcelles disséminées sur tout le finage communal. Elle donne plutôt une image d'égalité foncière *« avec la très forte diffusion de la propriété au sein de la population »*. En fait, une *« myriade de micro-propriétaires ne pouvant assurer la subsistance de leur famille grâce à la seule mise en valeur de leur bien-fonds »* s'opposait à *« une minorité de propriétaires aisés »* (Bromberger, 2002 [68] p.128).

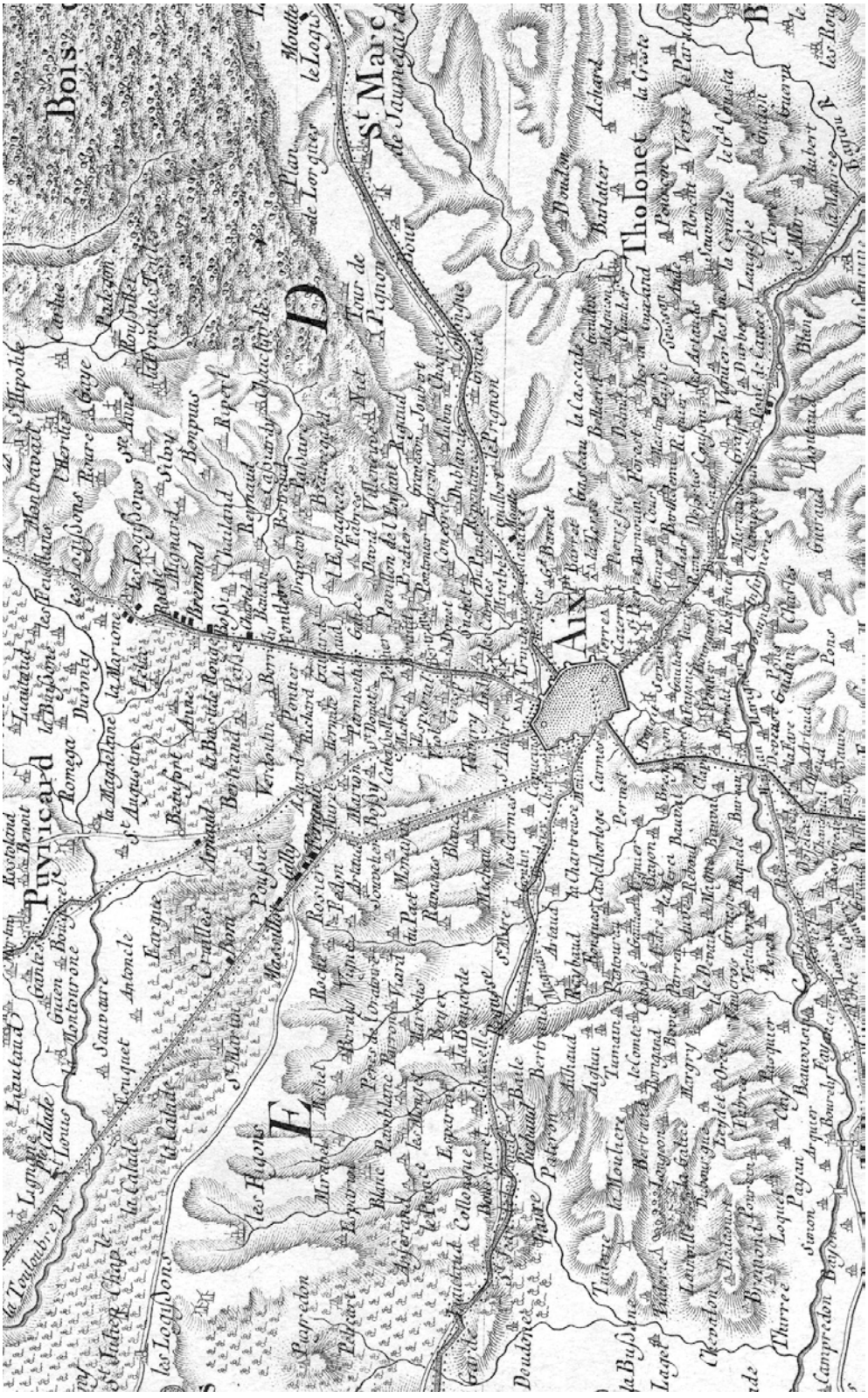
L'appropriation foncière a aussi renforcé la soumission administrative et politique des campagnes à la ville jusqu'au XVIII^e siècle.

Une soumission administrative et politique de la campagne par la ville

En Toscane, les rapports de domination, de pouvoir de Florence sur la campagne du *contado* ont fait l'objet de nombreuses études historiques pour les périodes médiévale, moderne et contemporaine (Boutier, Landi et Rouchon, 2004 [90]). Par rapport à d'autres régions italiennes où chaque ville gardait sa domination sur le territoire environnant (près de Venise par exemple), autour de Florence s'est mis en place à partir du XIII^e siècle un système très centralisé et un espace politique de grand ampleur : le Grand Duché de Toscane.

À l'époque moderne, la soumission administrative des villes secondaires et de leurs territoires se doublait d'une soumission politique car les habitants des villages et bourgs ruraux du *contado* perdaient leur citoyenneté avec la domination de la ville principale. Les campagnes étaient donc gérées par les riches propriétaires citadins, depuis Florence. La noblesse monopolisa ainsi longtemps le gouvernement des villes et des villages environnants.

Contrairement au Grand Duché de Toscane, la domination d'Aix-en-Provence sur les campagnes environnantes a été très encadrée par la tutelle royale. Le Parlement de Provence, conçu à l'occasion d'une cession des États de Provence en 1415, est à partir de



Carte 1.16: Extrait de la carte de Cassini centré sur Aix-en-Provence

1510 composé de magistrats royaux. En plus de ses pouvoirs juridiques, il disposait de pouvoirs administratifs, réglementaires et de police, voire de pouvoirs politiques, au titre de l'enregistrement des décisions royales. Toutefois, ce n'était pas un organisme indépendant : il n'avait qu'une apparence de domination sur la Provence, les Parlementaires se ralliant toujours finalement à la volonté royale de peur de perdre leurs avantages (Cubells, Amouretti, Cousin *et al.*, 2002 [185]). Chaque communauté villageoise était dotée d'une administration municipale aux pouvoirs étendus (bans des moissons et des vendanges, organisation des fêtes) et au personnel diversifié pour l'entretien du clocher, les enterrements, la surveillance des cours d'eau, l'école ou la santé (Bromberger, 2002 [68] p.124). L'emprise des riches citadins était cependant multiforme : au Tholonet, le Château a été racheté en 1637 par le Marquis de Gallifet, alors président du Parlement de Provence. Il fut connu au XVIII^e^ comme le "Versailles d'Aix", un lieu de divertissement prisé par la noblesse de robe aixoise. Et durant tout le XIX^e^ siècle, la Mairie fut contrôlée par la famille de Gallifet.

Dans le champ politique, la ville dominait la campagne. Les liens économiques étaient davantage à double sens.

Une dépendance économique mutuelle

Les nobles florentins ont fortement structuré le monde rural, créant progressivement à partir du XIII^e^ siècle de vastes propriétés exploitées en *mezzadria*.

> *« La bourgeoisie urbaine veut à la fois nourrir les gens des villes, investir dans l'agriculture, s'appuyer sur le territoire entier, alimenter le marché des céréales, des laines, des peaux, sous son contrôle. Elle transforme donc le pays et le paysage »* (Lefebvre, 1974 [384] p.94).

Au XIX^e^, suite à la vente de nombreux biens ecclésiastiques, rares étaient les citadins, même bourgeois, artisans ou commerçants, qui ne possédaient au moins un *podere* avec lequel ils pouvaient *« jouer au foncier »* (Bortolotti et De Luca, 2000 [86], p.21).

> *« Il n'y a si petit commerçant ou artisan qui n'ambitionne d'avoir une métairie (...) ce sont les médecins, les procureurs, les artisans enrichis et surtout les négociants »* (Sismondi, 1801 [536] p.294).

Entre ville et campagne se maintiennent donc des liens économiques classiques à double sens, flux de produits agricoles vers la ville, de capitaux vers les campagnes. Florence se charge aussi d'exporter les produits agricoles en surplus, contrôle les rapports avec le reste du monde. Lorsque les placements commerciaux et industriels se firent moins rentables, vers la fin du XVI^e^ siècle, *« l'argent reflue vers les investissements fonciers »* (Braudel, 1989 [97], p.223) et les nobles renforcent leur main-mise sur les campagnes environnantes. Au XIX^e^, ce sont encore les citadins qui gèrent à distance une industrie diffuse dans la

campagne (Pazzagli, 1992 [465], pp.143-147). Le travail de la paille à domicile concernait alors plus de 70 000 personnes autour de Florence et de Prato (Charrier, 1966 [136], p.71 ; Pescarolo et Ravenni, 1991 [474]).

Dans le Bas-Languedoc, aux XVIII^e^ et XIX^e^ siècles, les capitaux de la bourgeoisie industrielle et commerçante ont également reflué vers la terre et la monoculture de la vigne (Dugrand, 1963 [240]). La ville et la campagne vivaient dans ce schéma en dépendance économique mutuelle.

> *« La ville (...) ne peut espérer se maintenir que par un prélèvement continuel sur la campagne. Privée d'industrie et d'activités créatrices, non seulement elle répartit, ordonne, draine dans une région rurale qu'elle domine, mais aussi vit en bonne partie de la rente foncière qu'elle y prélève »* (Dugrand, 1956 [239], p.144).

Les transformations des systèmes de production agricole sont souvent initiés et soutenus par les initiatives des propriétaires citadins, notamment parce qu'ils sont les premiers à percevoir au XIX^e^ siècle les changements d'échelle des marchés agricoles. Les bonifications donnèrent naissance au plus grand vignoble du monde dans le Languedoc au XIX^e^. En Toscane, les *Georgofili* favorisèrent des innovations techniques tout en défendant l'efficacité de la *mezzadria* : Cosimo Ridolfi à la villa de Meleto et Bettino Ricasoli sur son domaine de Brolio par exemple (Biagioli, 2000 [71]). Ce système de production faisait d'ailleurs l'admiration des observateurs étrangers (Sismondi, 1801 [536]). Florence et Montpellier sont ainsi des *« villes rentières du sol »* (Juillard, 1961 [359], p.22).

En Provence, les relations ville/campagne étaient plus variées.

Noël Coulet distingue au XV^e^ siècle *« les trois cercles de l'espace aixois : le terroir que les Aixois exploite, le pays qu'ils annexent, la zone d'influence qu'ils dominent »* (Coulet, 1988 [175]). *« L'emprise multiforme de la ville »* est essentiellement économique et s'appuie sur l'expansion foncière, un impérialisme pastoral, la conquête des seigneuries, des placements commerciaux et des entreprises artisanales, dans un rayon de trente à quarante kilomètres jusque dans la Crau et le Luberon. Puis, au XVIII^e^, la bastide jouait vraiment le double rôle d'investissement agricole et de refuge pour les citadins :

> *« C'est un domaine que l'on exploite et dont on vit car ses revenus sont souvent substantiels, et qui autorise, le cas échéant, une économie autarcique, précieuse en cas d'épidémie, de guerre ou de troubles intérieurs. (...) Ce besoin fondamental du Provençal de participer à la vie rurale correspondait à cette époque à une véritable conception du monde où la campagne était comme le reflet du mode de vie urbain ; c'est avec les urbains que la campagne s'humanise, c'est grâce aux ruraux que la ville peut vivre »* (Fuste-Dautier, 1995 [280], p.21-25).

Au XIX^e^ siècle, Marseille prospéra grâce au négoce avec l'Outre-Mer, aux activités portuaires et aux industries traditionnelles (huileries, savonneries, sucreries, chocolaterie,

pâtes alimentaires). En 1901, elle comptait déjà près de 475 000 habitants. Avec moins de 25 000 habitants, Aix-en-Provence faisait au contraire figure de "belle endormie" en stagnation démographique depuis 1850 (Vaudour, 2006 [575]). Elle était centrée sur ses fonctions administratives et universitaires, mais était aussi le lieu d'un important marché de produits agricoles (blé, amandes, fruits éventuellement confits, *etc.*). Les liens avec la campagne environnante restaient importants.

> *« Dans le monde méditerranéen, l'opposition entre la vie rurale et la vie urbaine est peut-être moins sensible qu'ailleurs (. . .) villes et campagnes constituent des couples en rapports si étroits qu'ils forment des ensembles fortement intégrés représentant de véritables paysages agro-urbains »* (Isnard, 1973 [345] p.48).

Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, l'articulation singulière de la ville et du territoire environnant tient ainsi à l'appropriation foncière citadine, aux liens économiques et politiques qui se sont maintenus au début du XX^e^ siècle, alors qu'ils se distendaient dans les villes ayant alors profité d'un développement industriel plus important. Depuis la Seconde Guerre mondiale, les villes méditerranéennes ont connu une croissance démographique et un étalement spatial très prononcés (Moriconi-Ébrard, 2001 [433]) et souvent mal maîtrisés.

Une urbanisation contemporaine mal contrôlée

Depuis un demi-siècle, l'expansion périurbaine des villes méditerranéennes ressemble à celle des autres villes occidentales, bouleversant le modèle urbain de croissance compacte ayant prévalu jusque-là.

S'interrogeant sur les spécificités méditerranéennes de la métropolisation, N. Girard rappelle cette intensité de la relation ville/campagne mais souligne aussi pour la période contemporaine la spécificité du rapport au politique, qui peut se lire dans l'expression des pouvoirs locaux, avec des conséquences sur les modes de gestion des territoires (conclusions in Crozat, 2006 [183]). L'importance du clientélisme et, dans certaines villes, des réseaux mafieux, a favorisé l'étalement urbain désordonné. Aujourd'hui, les périphéries des villes méditerranéennes se distinguent probablement de celles de l'Europe du Nord-Ouest par un contrôle plus faible du processus d'urbanisation.

Autour de nombreuses villes méditerranéennes se sont développés des quartiers entiers d'habitat spontané, souvent (auto)construits hors de la planification des institutions publiques et parfois légalisés après coup (Vallat, 2000 [565]). Ce sont les *borgate* de Rome (Vallat, 1995 [563]), certains quartiers populaires d'Athènes construits grâce au système des *antiparokhi*, les *gecekondus* d'Istanbul. Les cabanons marseillais ou gênois (Rosa, 2003 [517]) relèvent du même procédé.

Les villes de Florence et d'Aix-en-Provence n'ont pas connu de telles extensions. Mais la planification d'échelle métropolitaine y est déficiente : en France les villes méditerranéennes ont rarement réussi à se doter d'un schéma directeur (Tolron et Giraud, 2001 [556]). Les difficultés de la régulation publique de l'urbanisation ont en partie laissé le champ libre aux acteurs économiques, à la *« planification privée »* (Gibelli, 2006 [287] *cf.* partie 2), ce qui a contribué à former deux aires métropolitaines particulièrement étalées et discontinues, et socialement ségrégées. Au lieu de la mixité sociale de la ville dense, les extensions contemporaines de la ville du "laisser-faire" ont cristallisé l'opposition entre quartiers riches (villas sur les hauteurs) et quartiers pauvres (grands ensembles).

Conclusion du chapitre 1

Les aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia ont connu depuis les années 1950 des processus comparables de métropolisation et de périurbanisation. L'étalement urbain a conduit dans les deux cas à la formation de vastes régions urbaines polycentriques au sein desquelles les espaces ouverts ne sont plus qu'interstitiels.

Toutefois le même processus de desserrement a produit des formes périurbaines plus dispersées en Provence qu'en Toscane, notamment parce que, dans l'aire florentine, la croissance démographique a été beaucoup moins importante, parce que la périurbanisation, un peu plus tardive, y a concerné également les activités et pas seulement les résidents et parce que l'attachement des Toscans à l'urbanité et aux formes de sociabilité villageoise de type méditerranéen était probablement resté plus fort qu'en Provence, où l'idéal de la maison individuelle isolée s'est imposé dès les années 1970. En outre, si les espaces agricoles sont aujourd'hui plus étendus autour de Florence qu'autour de Marseille, où ils sont désormais en position d'interface menacée entre la ville et les espaces naturels, c'est aussi à cette échelle parce que de nombreux massifs compartimentent l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille.

L'existence d'une métropolisation méditerranéenne nous semble contestable. Les mécanismes à l'œuvre sont en fait les mêmes que dans le reste de l'Europe. Le moindre contrôle de l'étalement donne d'ailleurs à certaines périphéries un accent américain et renforce le risque d'une banalisation des paysages et d'une fragmentation socio-spatiale. Et les différences entre les rives de la Méditerranée, tout comme entre les villes de l'arc latin européen prévalent peut-être sur les points communs. Dans les représentations en revanche, coexistent un mythe négatif, lié à une modernisation urbaine tardive et désordonnée et un mythe positif, la ville méditerranéenne modèle de civilisation et de sociabilité.

Ces images fortes et l'intensité des liens ville/campagne, l'articulation singulière entre la ville et son territoire environnant, pourraient être exploitées pour aménager les aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence. Éviter qu'elles ne restent, entre Europe et Méditerranée (Langevin et Juan, 2007 [367]), des *« métropoles inachevées »* (Viard, 1994 [590]). Ces représentations devraient aussi inciter à mieux prendre en compte les espaces agricoles.

Chapitre 2

La trilogie méditerranéenne en périurbain

Blé, vigne, oliviers. Ces cultures de la trilogie méditerranéenne participent du stéréotype de la belle campagne provençale et toscane. Elles étaient la base de la polyculture méditerranéenne des terroirs secs jusqu'au XIX^{e} siècle. Les superficies qu'elles occupent aujourd'hui autour d'Aix-en-Provence et de Florence ont beaucoup évolué tant à cause de la spécialisation des exploitations et de l'insertion dans les marchés agricoles nationaux puis internationaux, qu'à cause de l'avancée de la ville. Après avoir présenté l'agriculture périurbaine comme objet d'étude géographique, nous comparerons le recul des espaces agricoles autour d'Aix-en-Provence et de Florence, pour étudier enfin l'adaptation des différents systèmes de culture à la métropolisation et en particulier le devenir de la vigne et de l'olivier en périurbain.

2.1 L'agriculture périurbaine : objet d'étude géographique

L'agriculture périurbaine fait l'objet d'un intérêt renouvelé de la part des chercheurs depuis une quinzaine d'années, d'abord en France puis en Italie, à cause de sa multifonctionnalité.

2.1.1 L'évolution des représentations de l'urbain et du rural modifie l'approche de l'agriculture périurbaine en France

En France, les publications sur l'agriculture périurbaine sont nombreuses : depuis le début des années 1990, B. Sabatier *et al.* recensent 26 thèses, 130 articles ou communica-

tions, une dizaine d'ouvrages, 7 rapports de recherche et depuis 1997 plus d'une vingtaine de programmes de recherche en cours (2007 [522] et [523]). La communauté scientifique autour de l'agriculture périurbaine est donc fournie et les questions qui structurent ce champ de recherche reflètent un changement de regard sur la ruralité.

La ville et la campagne sont souvent représentées de manière antagoniste, mais les représentations de cette opposition évoluent avec l'essor de la périurbanisation et la meilleure connaissance progressive de ce processus. On peut distinguer les trois "âges" du périurbain (Vanier, 2005 [571]).

L'âge de la production : la domination de la ville

Pendant les Trente Glorieuses, avec la transformation profonde des paysages, de l'activité et de la société tout entière, la ville apparaît comme le lieu de la civilisation, du progrès social et de l'innovation. Les espaces agricoles et naturels sont assimilés à leur fonction productive (denrées alimentaires, bois). Les collines agro-pastorales de l'aire métropolitaine marseillaise, peu productives, étaient ainsi un espace flou, un espace-rejet de la ville, concentrant des fonctions fortement consommatrices d'espaces (décharges, lignes à haute tension), ainsi que des pratiques de marginalité (prostitution) (Durbiano et de Réparaz, 1993 [254]). De même, la polyculture des collines toscanes semblait mal adaptée à la mécanisation et à la modernisation de type fordiste. La campagne est alors souvent présentée comme un monde paysan, participant certes à l'identité de la Nation, mais un espace un peu archaïque et peu à peu vidé par l'exode rural. Elle était en fait en pleine transformation. *« La fin des paysans »* diagnostiquée dans les années 1960 (Mendras, 1967 [418]) était d'abord à comprendre comme la fin d'une société paysanne, d'une certaine forme d'agriculture, et non comme la fin des campagnes.

L'âge de la consommation : *« au bonheur des campagnes »*

Une demande sociale de campagne

Dans les années 1970, avec l'essor de la périurbanisation, les représentations évoluent : la "nature" est de nouveau évoquée pour parler du rural, qui devient le lieu idéalisé d'un nouveau mode d'habiter (Mathieu, 1990 [408]). Succédant à une longue période de concentration démographique, le desserrement urbain reflète des transformations sociales durables et des pratiques spatiales nouvelles qui invalident la thèse d'une désertification et marquent l'essor de nouvelles campagnes, moins agricoles mais bien vivantes (Kayser, 1990 [361] et 1993 [362]). Cette nouvelle demande de "nature" prend plusieurs formes dans les années 1990.

En périurbain, les citadins cherchent d'une part une grande nature, née de l'esthétique du sublime du XVIII^{e} siècle (Lüginbuhl, 1995 [389]). Cette nature *« sauvage et lointaine*

(...) d'où l'homme et ses marques sont absents » doit toutefois rester facilement accessible. Il s'agit de *« s'ensauvager, certes, mais avec un confort de citadin»*. Les espaces naturels périurbains sont donc réinvestis par des pratiques de loisirs. Autour d'Aix-en-Provence, la Sainte-Victoire est un bon exemple de ce type d'espace, accueillant plus d'un million de visiteurs par an, pour la promenade, l'escalade, le parapente, *etc.*

Les citadins recherchent d'autre part une campagne *« bucolique et pastorale »*, campagne de paysans, dans une vision nostalgique de *« l'harmonie rêvée de la société avec la nature, avec elle-même»*. Les espaces agricoles périurbains d'Aix-en-Provence ou de Florence peuvent répondre à cette attente, notamment ceux cultivés pour les produits du terroir vin ou huile d'olive, entretenant un paysage perçu comme traditionnel. *« La nature doit être contrôlée et embellie, suffisamment artificialisée (anthropisée) pour effacer ses déviances inquiétantes, mais pas trop pour rester "naturelle"* (Rinaudo, 1996 [501]).

Avec un véritable retournement des représentations par rapport aux Trente Glorieuses, le rural *« est de moins en moins associé à l'activité agricole »* et se charge dans les années 1990 des notions de paysage, de patrimoine et d'environnement (Mathieu, 1998 [409]). La ville est de nouveau associée à des valeurs négatives (encombrements, pollution, violence, *etc.*). La campagne, revalorisée comme l'anti-ville est associée au calme et à la liberté, voire au bonheur (Hervieu et Viard, 1996 [325]). C'est l'âge de la consommation de l'espace rural par les citadins comme cadre de vie et de loisirs. Si l'antagonisme ville-campagne persiste, c'est pour dénoncer le monstre urbain "consommant" les espaces ruraux. Les aménageurs cherchent les moyens de contenir l'expansion urbaine, de promouvoir une ville compacte, d'économiser l'espace.

Les chercheurs étudient l'agriculture périurbaine menacée par l'urbanisation

Dès les années 1970, d'abord dans le monde anglo-saxon puis sur le continent européen, de nombreux travaux se sont intéressés aux changements d'occupation des sols, abordant le recul de l'agriculture face à l'urbanisation par l'analyse spatiale ou quantitative. La ville et l'agriculture étaient vues comme des adversaires (Bryant et Johnston, 1992 [107]). Plusieurs études ont précisé la morphologie de l'étalement urbain autour de différentes aires métropolitaines (Clermont-Ferrand (Diry, 1994 [223]), Marseille (Durbiano, 1994 [245]), Brest (Piriou, 1994 [478]), *etc.*). Partout, l'agriculture périurbaine était menacée par d'autres usages du sol, des problèmes de cohabitation, de vandalisme (Charvet, 1994 [137]). Elle apparaissait marginalisée, entretenant des espaces "en attente" d'urbanisation (Prost, 1994 [491]).

À petite échelle, la télédétection permet depuis quinze ans de localiser les espaces agricoles "consommés" par l'urbanisation. De nombreuses analyses centrées sur une région ou une agglomération ont été conduites à partir des bases de données CORINELandCover (Agence Européenne pour l'Environnement, 2006 [2]). À plus grande échelle, les formes

du mitage des terres agricoles ont été précisément étudiées (Slak, 2000 [537]).

Des analyses statistiques ont souligné parallèlement l'importance spatiale et économique de l'agriculture localisée en périurbain : la SEGESA classait en 1994 10 % de la surface agricole utilisée et 12 % de la production agricole et des exploitations dans le périubain (SEGESA, 1994 [531]). À partir de 1995, une meilleure connaissance du processus de périurbanisation souligna la richesse et la complexité des relations entre agriculture et ville.

L'âge de la "transaction" : l'interdépendance ville-campagne

Une ville-campagne à construire ?

Après la représentation antagoniste, la complémentarité ville-campagne est de nouveau soulignée : ces deux mondes attirent et sont également valorisés, mais pour des raisons différentes, et l'idéal est de pouvoir circuler entre les deux. Après avoir longtemps opposé nature et culture, le sauvage et l'artifice, la ville-nature serait une symbiose des contraires, une ville durable intégrant des espaces ouverts, agricoles et naturels. L'enjeu est aujourd'hui d'imaginer la nouvelle forme que pourrait prendre un contrat ville/campagne, via des projets agri-urbains[1]. Au-delà de la politique des espaces verts urbains, l'intégration d'une véritable agriculture dans les projets urbains pourrait permettre une nouvelle habitabilité des campagnes devenues urbaines (Donadieu, 1998 [230]). C'est l'âge de la "transaction" (entre ruralité et urbanité, entre agriculeurs et urbains, entre élus et société civile) (Vanier, 2005 [571]).

Certains soulignent que l'idéal même de ville-campagne ou de ville-nature qui resurgit périodiquement chez les penseurs de la ville (E. Howard et sa cité-jardin, *broadacre city*, *etc.*) est insoutenable du point de vue tant éthique (inégalités sociales) qu'esthétique (paysage) et environnemental (Berque, Bonnin et Ghorra-Gobin, 2006 [64]). Un des moteurs de la périurbanisation repose en effet sur un paradoxe fort : *« aller habiter toujours plus loin pour rechercher un cadre de vie, c'est du même coup altérer ce cadre de vie en participant à son artificialisation »* (Sabatier, 2007 [523]).

Les chercheurs étudient la place de l'agriculture périurbaine dans la planification

Depuis 1995, les géographes s'intéressent davantage aux stratégies et aux jeux d'acteurs déterminant les décisions d'aménagement (Daligaux, 1996 [186] et 1999 [187]). L'analyse du discours et des représentations a clarifié la place de la profession agricole dans les processus d'aménagement urbain (Baconnier, 2006 [29]) et souligné les nouvelles fonctions

[1] Le titre du récent colloque international de Nanterre des 10, 11 et 12 octobre 2007 est significatif : "Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires".

des espaces agricoles au sein des régions urbaines, leur multifonctionnalité (Duvernoy, 2002 [255], Vianey, Baconnier et Duvernoy, 2006 [588], Vianey, 2007 [587]).

Des réseaux pour promouvoir l'agriculture périurbaine

À la suite du rapport Larcher (1998 [368]), l'agriculture périurbaine a suscité l'engouement des collectivités locales.

- En France, le réseau *Terres en villes* a été fondé en 2000 à partir des expériences pionnières de quelques agglomérations comme Grenoble, Rennes, Aubagne ou l'Île de France. Son objectif est de partager expériences et savoir-faire pour le maintien de l'agriculture périurbaine[2], de favoriser les rencontres entre chercheurs, élus et organisations agricoles à travers des séminaires théoriques et stratégiques, des études thématiques, autour des circuits courts par exemple (Consalès, 2007 [164]).
- En Europe, le réseau PURPLE[3] rassemble depuis 2004 des régions européennes préoccupées par les transformations des espaces ruraux périurbains et notamment l'agriculture, mais la seule région méditerranéenne affiliée est la Catalogne. Les villes méditerranéennes se sont d'ailleurs longtemps distinguées par une prise en compte assez faible de l'agriculture dans leurs projets de planification (Tolron et Giraud, 2001 [556]).
- Pour les pays du Sud, le RUAF (*ressource center for urban agriculture and forestry*) est né en 1999 de deux organisations d'aide au développement canadienne et néerlandaise dans le but de coordonner des actions en Amérique Latine, au Sud de la Méditerranée et en Afrique. Ce réseau publie une revue dédiée (*Urban agriculture magazine*) et offre des cours de formation.
- En Italie, l'*Istituto per la tutela e la valorizzazione dell'agricoltura periurbana* (ISTVAP) a été créé en 2007 à Milan, sur le modèle de *Terres en villes*. Il rassemble notamment des syndicats agricoles (*Confederazione Italiana per l'Agricoltura*) et des collectivités locales.

En même temps que les représentations évoluaient d'une vision conflictuelle à une vision plus complémentaire de l'agriculture et de la ville, l'agriculture périurbaine s'est ainsi constituée progressivement en France comme un champ de recherche multidisciplinaire, réunissant des géographes "urbanistes" et "ruralistes", des paysagistes, des économistes et des agronomes et un champ pour l'action publique territorialisée. En Italie, l'agriculture périurbaine émerge depuis peu comme objet d'étude, sous l'influence des recherches françaises.

2.1.2 L'affirmation de l'agriculture périurbaine en Italie

Jusqu'à aujourd'hui, l'agriculture périurbaine est essentiellement abordée en Italie sous l'angle de la planification, par des urbanistes et des architectes, avec un point de vue

[2] Il rassemble désormais dix-huit aires urbaines, `http ://www.terresenvilles.org/`

[3] `http ://www.purple-eu.org/`

moins rural ou agricole qu'esthétique — approche par le paysage — et citadin : il s'agit de conserver les espaces agricoles pour la ville, comme en témoignent les projets de parcs agricoles.

La planification des zones agricoles

Les premières recherches sur l'agriculture périurbaine portent sur la prise en compte des zones agricoles dans les premiers plans d'urbanisme (Cianferoni, Fattori et Zoppi Spini, 1976 [148] ; Fallasca, 1983 [265]). Dès 1977, un congrès de l'INU (*istituto nazionale di urbanistica*) traite de l'agriculture dans l'aménagement territorial : *Agricoltura e governo del territorio* (INU, 1978 [341]). Découvrant le dynamisme de la construction dans les zones agricoles, les chercheurs cherchent les moyens de limiter ou d'encadrer ce processus par la réglementation (Della Rocca et Lapadula, 1983 [199] ; Karrer, 1983 [360]).

Le paysage, une approche indirecte de l'agriculture périurbaine

> *La République promeut le développement de la culture et de la recherche scientifique et technique. Protège le paysage et le patrimoine historique et artistique de la Nation*[a]. Constitution de la République italienne. Principes fondamentaux. Article 9.
>
> [a] *La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.*

Le paysage, inscrit dans la constitution italienne de 1947, est un objet d'étude privilégié des géographes et des urbanistes italiens. Dans les années 1980, avec l'approbation de la loi Galasso[4], le paysage devient l'instrument conceptuel et réglementaire pour protéger l'environnement et sauvegarder les espaces ouverts (Baldeschi, 2002 [38]). Aucune des lois ne mentionne cependant les espaces agricoles et encore moins ceux situés en périurbain. L'attention pour le paysage et les aspects esthétiques est également liée à l'activité d'associations comme Italia Nostra ou le Touring Club Italiano (Rombai, 2002 [513] p.52). Le paysage permet une approche globale du territoire, prenant en compte le milieu naturel, le temps long de l'homme, de l'environnement et des représentations (Vecchio et Capineri (dir.), 1999 [579]). Il a fait l'objet d'une littérature considérable en Italie (pour un état de l'art : Baldeschi, 1997 [34], Poli (dir.), 2002 [484] et Rombai, 2002 [514]).

[4] Loi nationale n°431 du 8 août 1985 portant sur les "dispositions urgentes pour la sauvegarde des zones d'intérêt environnemental particulier" (*"disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale"*).

Les entrées privilégiées sont donc esthétiques, environnementales, historiques et structurelles (Rizzo, 2007 [503]). Autant que la préservation de l'environnement, c'est ainsi la reconnaissance du paysage agraire comme un patrimoine culturel, un témoignage non reproductible, une mémoire historique (Schama, 1995 [527]) qui justifie autour de Florence des projets de protection des espaces agricoles comme la restauration des zones de paysage historique du métayage par exemple (*cf. infra* p.471).

Le parc agricole de Milan, laboratoire de l'agriculture périurbaine

L'agriculture périurbaine émerge dans les années 1990 comme champ de recherche à partir de l'expérience du parc agricole de Milan Sud issu d'une collaboration avec les architectes et les économistes du *politecnico* de Milan (Boscacci et Camagni, 1994 [87]).

Ce parc agricole constitue en Italie la première tentative d'envergure pour intégrer l'agriculture dans un projet urbain et paysager. Discuté dès les années 1970 et institué par une loi de 1990, il s'étend sur 47 000 ha dont 39 000 d'espaces agricoles répartis sur 61 communes et entretenus par 910 fermes dont le siège d'exploitation se situe à l'intérieur du parc. Depuis 1998, plusieurs études ont été menées sur l'agriculture biologique, la multifonctionnalité, la protection de l'environnement ou la patrimonialisation du bâti (Branduini, 2005 [91], Ferraresi *et al.*, 2007 [268][5]). L'utilisation du terme même d'agriculture urbaine ou périurbaine tient probablement également aux liens entretenus entre le *politechnico* de Milan et l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles et notamment P. Donadieu[6] (Mininni, 2005 [424] et 2007 [423]).

L'expérience pionnière du parc agricole de Milan Sud a conduit en Italie à privilégier la structure "parc" pour répondre à la *« destructuration du rapport ville-campagne »*. Le parc doit associer politique de sécurisation foncière, revalorisation économique de l'activité agricole, ouverture aux citadins et approche environnementale grâce à une approche territoriale (Ferraresi et Coviello, 2007 [267] p.55 et Ferraresi et Rossi, 1993 [269]). Il n'est donc pas conçu comme un projet défensif de protection contre l'urbanisation, mais comme un projet de revitalisation économique, culturelle, produisant des biens privés et publics. L'agriculture devient une alternative stratégique de développement local (Magnaghi, 2000 [399]) productrice de valeur ajoutée pour la ville. Près de Barcelone, le parc agraire du Baix Llobregat a été conçu de manière similaire (Durbiano, 2001 [249]).

Le succès du parc milanais a favorisé la diffusion des recherches autour de l'agriculture périurbaine en Italie.

---

[5] *Cf.* également le site du parc `http ://www.provincia.mi.it/parcosud/index.jsp` (consulté le 25 février 2008).

[6] Entre 2003 et 2005, neuf étudiants italiens en architecture, en agronomie et en géographie ont fait un stage de six mois en France grâce à un programme européen de mobilité Léonard de Vinci.

La diffusion des recherches autour de l'agriculture périurbaine en Italie

À Florence, le groupe de recherche "territorialiste" s'intéressait déjà aux capacités de développement local des territoires périurbains (Magnaghi, 2005 [401]). Entre 2005 et 2007 il coordonna un projet de recherche national PRIN (*Programma di ricerca di Rilevante Interesse Nazionale*) sur le parc agricole comme nouvel instrument pour l'aménagement des espaces ouverts[7]. Un projet de parc fut notamment élaboré pour le Montalbano, au Sud-Ouest de Florence (Bernetti *et. al.*, 2007 [61])

Les collectivités territoriales se mobilisent depuis peu autour de l'agriculture périurbaine. Quatre régions italiennes ont participé au projet INTERREG IIIB Medocc Extramet sur "l'espace rural dans le contexte de la nouvelle métropolisation"[8]. Piloté entre 2004 et 2007 par la Ligurie, ce projet avait pour objectif d'échanger sur l'enjeux des espaces "urbains-ruraux" et de monter des projets sur les franges externes des aires métropolitaines (Volpe, 2007 [599]). Un de ces projets concerne le parc métropolitain des collines de Naples, créé en 2004 avec la commune de Naples et la région Campanie.

> Autour de Naples, les espaces plans ont déjà été largement urbanisés. Dans le dernier plan d'aménagement provincial, 25 000 ha, soit 42 % de la SAU restante, avaient été classés en "zone de requalification urbaine", un classement qui autorisait l'implantation d'équipements, d'infrastructures et de résidences. Suite à un battage médiatique, l'adjoint en charge du plan démissionna et le plan fut retiré (Di Gennaro, 2005 [218]).
>
> La ceinture des collines a été en partie préservée de l'urbanisation par ses fortes pentes. Les espaces agricoles au foncier très morcelé sont largement abandonnés et mités par l'urbanisation ; certains fonds de vallons ont été transformés en décharges sauvages (Volpe, 2007 [598] et Dispoto, 2007 [226]). Le parc monté dans le cadre d'Extramet est fondé sur la participation des citadins. Il allie des projets culturels, pédagogiques (cycles dans les écoles) et la création d'une marque "Saveur de Campanie" (*"Sapore di Campania"*) pour valoriser les produits locaux. Peuvent y adhérer non seulement les exploitations agricoles, mais aussi les restaurants, les entreprises de transformation et les points de vente (Gandolfi, 2007 [281]).

Les parcs se sont également multipliés en Lombardie (parco del Ticinello, projet de Chiaravalle, parco agricolo di Montenetto au Sud de Brescia) et dans toute l'Italie. La plupart font la promotion des produits locaux et de l'agritourisme (RomaNatura), aménagent des sentiers piétonniers et des pistes cyclables (*corona verde* de Turin, parc de Ciaculli près de Palerme), entretiennent les espaces boisés, récupèrent les friches (Palerme), développent éventuellement des jardins familiaux (Milan) (Branduini, 2005 [92]).

[7] *Il parco agricolo : un nuovo strumento di pianificazione territoriale degli spazi aperti.*

[8] Les neuf partenaires du projet était : la Campanie, la Ligurie, le Piémont, la Sardaigne, l'Hérault, la République de Macédoine et Thrace, la Thessalie, la communauté autonome de Murcie et l'Alentejo

En France comme en Italie, les projets agriurbains s'appuient sur la multifonctionnalité et l'adaptation de l'agriculture à la proximité urbaine.

2.1.3 Pour les villes, l'agriculture périurbaine est multifonctionnelle

Depuis le sommet de Rio de 1992 et l'essor du concept de développement durable, les chercheurs s'intéressent aux "nouvelles" fonctions de l'agriculture périurbaine (Bergerie Nationale de Rambouillet, 1995 [60]). Au moment où se négocient la libéralisation des marchés agricoles et la réforme de la politique agricole commune, la "multifonctionnalité" de l'agriculture est soulignée et encouragée, comme si cette réalité très ancienne avait été oubliée pendant l'apogée du système productiviste (Hervieu, 2002 [323]). Le contenu de cette notion de "multifonctionnalité" est variable selon les auteurs mais l'idée commune est simplement que l'agriculture fournit des biens et des services qui dépassent la simple production agricole et dont certains sont non-marchands : ils constituent des externalités positives pour la ville, des aménités (Tolron, 2002 [555] ; Cavailhès, 2004 [129]).

Au niveau institutionnel, le néologisme est reconnu par l'OCDE en 2000[9] et par l'État français avec la Loi Voynet de 1999 qui rétribue avec le contrat territorial d'exploitation (CTE) les fonctions environnementales, sociales et culturelles de l'agriculture. En économie, géographie, agronomie et sociologie, la multifonctionnalité a fait l'objet de plusieurs programmes de recherche. Des revues de la littérature sont aujourd'hui disponibles pour l'Europe (Van Huylenbroek et Durand, 2003 [567], Caron et Le Cotty, 2006 [121]), la France (Aumand, Barthélémy et Caron, 2006 [23], série *Les cahiers de la multifonctionnalité*[10].), ou l'Italie (Velasquez, 2001 [580] ; Idda, 2002 [334] et Belletti *et al.*, 2003 [53]).

Face à l'insuffisante rentabilité de leur fonction productive traditionnelle pour résister à l'urbanisation, les espaces agricoles périurbains semblent particulièrement bien placés pour valoriser d'autres fonctions (*cf.* cadre 2.1).

Conclusion

Souvent associée au "développement durable", la "multifonctionnalité" a ainsi connu un succès politique et scientifique tel que l'agriculture périurbaine est désormais reconnue comme un *« bien commun »* utile et précieux pour l'aire métropolitaine (Donadieu, 2008

[9] OECD, 2000, *Production, externality and public good aspects of multifunctionality : introduction*, 16 February 2000, Paris, 12 p. et OECD, 2001, Multifonctionnalité : élaboration d'un cadre analytique, Paris, 180 p.

[10] `http ://www.inra.fr/sed/multifonction/cahiersMF.htm` (site consulté le 21 février 2008). Le n°8 est consacré à l'agriculture périurbaine

- Les fonctions économiques perdurent (production de denrées agricoles, emplois).
- Les fonctions paysagères émergent (coupures vertes, cadre de vie), l'agriculture participe par là à l'équilibre de l'agglomération.
- Les fonctions environnementales soulignent l'apport de l'agriculture au développement durable (biodiversité, protection contre le feu ou les inondations).
- Les fonctions récréatives se développent, montrant que les espaces agricoles périurbains peuvent être utilisés pour les loisirs de proximité (chemins de promenade, accueil à la ferme).
- Les fonctions pédagogiques permettent aux citadins de comprendre le fonctionnement d'une exploitation (circuits à thèmes, fermes pédagogiques).
- Par ses fonctions sociales, l'agriculture peut renouer le lien entre les citadins et le territoire (les jardins familiaux favorisent par exemple l'ancrage des populations (Consales, 2004 [163])).
- Les fonctions patrimoniales sont multiples. À travers la vente directe, la découverte des terroirs, des savoir-faire ou des produits de qualité, les citadins sont sensibilisés à la valeur patrimoniale de l'agriculture (Delfosse, 2007 [198]). Le bâti rural peut aussi, comme en Île de France ou au Sud de Milan, être réutilisé pour de nouveaux usages et patrimonialisé (Branduini, 2005 [91]).

Cadre 2.1: Les multiples fonctions de l'agriculture périurbaine

[231]). De nombreux travaux de recherche-action ont donc une finalité opérationnelle et peuvent être financés par des collectivités locales.

Les agricultures méditerranéennes, et en particulier les cultures à forte valeur culturelle et paysagère comme la vigne et l'olivier (Anthopoulou et Moissidis, 2003 [19]), sont bien placées pour trouver par la multifonctionnalité, l'ancrage local et les projets agri-urbains une alternative à la concurrence des marchés mondiaux (Fleury *et al.*, 2004 [272]). Toutefois, *« le chemin est difficile à parcourir du fait de la longue tradition d'individualisme (surtout familial), de la subordination de l'agriculture à la ville et de la faiblesse fréquente des pouvoirs publics »* (Fleury, 2004 [270]). Les espaces agricoles continuent de reculer face à l'urbanisation.

2.2 Le recul de l'agriculture face à l'urbanisation

Après avoir précisé pourquoi le marché foncier agricole favorise aujourd'hui la disparition de l'agriculture, nous comparerons le recul des superficies et du nombre d'exploitations agricoles dans les deux aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia.

2.2.1 Les enjeux fonciers de l'agriculture périurbaine

Le foncier agricole est aujourd'hui convoité pour de multiples usages. Sa fonction agricole et la domination foncière des agriculteurs — lentement conquise au cours du XX^{e} siècle — sont donc remises en cause.

Un siècle de luttes paysannes pour la terre en Italie

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, l'Italie est encore un pays très agricole : la population des campagnes est nombreuse et mécontente des systèmes productifs dominants, fondés sur la grande propriété —en *latifundio* au Sud et en *mezzadria* au centre (en Toscane, Emilie-Romagne, Ombrie et dans les Marches notamment)—. Le chômage favorise les agitations sociales ; la "faim de terres" se traduit par des occupations de terrains incultes (Rombai, 2002 [513]).

Dès 1848, les paysans italiens avaient revendiqué l'accès à la propriété et l'amélioration des conditions contractuelles de la *mezzadria*. Cependant, après l'unité italienne, les réformes furent faites dans une conception libérale, avec des objectifs sanitaires et économiques mais pas sociaux. La loi de 1865 sur la vente des domaines publics et celle de 1882 sur les bonifications des zones marécageuses favorisèrent la grande et moyenne propriété de type capitaliste et renforcèrent le mécontentement des paysans.

La formation de la petite propriété paysanne, qui avait commencé autour de la première guerre mondiale, fut interrompue par l'arrivée de Mussolini au pouvoir. Ce dernier poursuivit d'abord les bonifications avec les grands propriétaires (loi Serpieri de 1924, *cf.* Karrer, 1983 [360]), il rétablit les servitudes annexes aux contrats de *mezzadria*, un modèle paternaliste et corporatiste qui convenait fort bien au nouveau régime (Giorgetti, 1977 [290]). Dans les années 1930 cependant, avec le durcissement et la fermeture du régime, il défendit une ruralisation, un retour à la terre, une nouvelle phase d'accumulation primitive permettant d'assurer l'autonomie de la nation en céréales. Ce développement agraire s'appuyant sur le rôle de la famille et une décentralisation était aussi une réponse à la question sociale.

Après la Seconde Guerre mondiale, les réformes entreprises par la République face à l'agitation sociale dans les campagnes mirent plusieurs décennies à être appliquées, les grands propriétaires fonciers étant un *lobby* important qu'il fallait ménager.

L'accès à la terre fut encouragé par la création d'une caisse spécifique[11] pour la formation de la petite propriété paysanne et une réforme agraire partielle[12]. Ces mesures permirent la redistribution/vente de deux millions d'hectares et l'expropriation de 700 000 hectares, soit environ 5 % des surfaces agricoles de l'époque (Rombai, 2002 [513] p.298). Les exploitations créées ou agrandies étaient généralement trop petites (1 à 5 ha) pour être rentables (notamment dans les zones de collines) et pour permettre les investissements nécessaires à la mécanisation. Elles constituèrent toutefois les bases de la modernisation agricole italienne (Barberis, 1999 [44]).

[11] Décret-Loi n.114 du 24 février 1948 et Décret-Loi n.121 du 4 mars 1948

[12] La Legge Stralcio (loi n.841 du 21 octobre 1950), qui ne concerna en Toscane que la région côtière de la Maremma (*cf.* Sereni, 1961 [532], p.442)

Autour de Florence, la propriété paysanne était en 1951 une des plus faibles d'Italie (Desplanques, 1969 [213]). Certaines exploitations se consolidèrent peu à peu par rachat, mais beaucoup de ces nouveaux agriculteurs, à peine leur indépendance obtenue, partirent en ville travailler dans l'industrie du "miracle économique", vendant leurs terres à des propriétaires plus importants, ou pratiquant une agriculture à temps partiel, une pluriactivité, facilitée par la motorisation croissante.

> *«* "J'échange ferme dans le Chianti contre FIAT 1100" *a-t-on pu lire, un jour, dans une annonce de journal. Parcourez les collines du Chianti, la basse montagne du Mugello, partout vous verrez des maisons coloniques en ruines, des champs dégradés, des vignes gagnées au phylloxéra ; partout aussi vous pouviez lire il y a quelques années sur des affiches :* "le métayage est mort". *(...)*
> *Les villages deviennent de simples dortoirs pour les ouvriers "pendulaires". (...)*
> *Pour la province de Florence, le rapport en 1961 entre métayers devenus propriétaires et ceux qui avaient quitté la profession était de un à vingt-trois. »* (Seronde, 1970 [533] p.79-81).

Dès 1947, le métayage avait été modifié en faveur de l'exploitant : la part lui revenant passa à 53 puis 58 %, les servitudes annexes furent supprimées. La loi n°756 du 15 septembre 1964 interdit finalement l'établissement de nouveaux contrats (à partir de 1974)[13]. Autour de Florence, de nombreux *poderi* furent alors vendus aux paysans. Quelques cas de métayage n'ayant jamais été remis en cause perdurent jusqu'à aujourd'hui.

Après avoir façonné les paysages agraires et organisé la société rurale et les rapports ville-campagne pendant plus de cinq siècles, le système de la *mezzadria* s'est ainsi effondré en vingt ans. La "faim de terres" qui avait provoqué un siècle de luttes paysanne fut résolue par l'exode rural et l'industrialisation du miracle économique. Dans les années 1960, les exploitations à vendre ne trouvaient pas d'acquéreur.

La République française soutenue par les agriculteurs propriétaires

Dès la Révolution française, la perspective de l'appropriation foncière a permis d'encadrer la paysannerie. De nouveau en 1881, Gambetta créa le ministère de l'Agriculture et s'appuya sur la paysannerie pour asseoir la IIIe République en lui donnant *« comme objectif, comme horizon, l'accès à la propriété foncière »*, la tenant ainsi *« à l'écart des grands mouvements sociaux »* (Hervieu, 2002 [323]). Le rôle politique des agriculteurs français a été fondamental et il le reste aujourd'hui grâce aux syndicats malgré leur faible poids démographique.

[13] La Loi n°59 du 28 mai 1965 a donné aux métayers un droit de préemption sur les terres qu'ils exploitent et celle n°203 du 3 mai 1982 permet de plus de convertir tout contrat de métayage en fermage sur simple demande d'une des deux parties.

Après la deuxième guerre mondiale, l'accès au foncier a été facilité pour les agriculteurs. Les revenus des exploitations ont augmenté, permettant une modernisation et une amélioration de la productivité. Plusieurs éléments favorisèrent les rachats de terres et l'accroissement de la taille des structures agricoles :

- l'encadrement des prix prévu dans le statut du fermage de 1947,
- le droit de préemption conféré aux SAFER en 1960 (*cf. infra* p. 406),
- l'établissement de l'indemnité viagère de départ par la loi Debré Pisani de 1962
- le Crédit Agricole a aussi joué un rôle important d'intermédiaire financier, rachetant les terres sans repreneur ou accordant des prêts aux agriculteurs.

En Provence, en dehors de quelques grandes propriétés menées en fermage ou en métayage, le faire-valoir direct était historiquement prédominant. Les revendications d'accès à la terre étaient donc moins importantes que dans la France de l'Ouest et du Bassin Parisien ou dans la Toscane de la *mezzadria*. Le parcellaire des petits propriétaires exploitants était cependant très morcelé et les mesures d'après-guerre permirent des restructurations importantes, sur la base de regroupements fonciers, de remembrements (assez rares en Provence) et par la création de sociétés agricoles. À l'échelle nationale, *« une importante concentration foncière s'est donc opérée, au bénéfice des agriculteurs les plus performants»*. Cette modernisation réussie s'est faite *« en échange de l'hégémonie sociale sur l'espace non urbanisé »* (Napoleone, 2001 [446], p.28).

La surproduction du secteur agricole a remis en cause ce *« pacte social »* (Hervieu, 1993 [322]). Et le retour des citadins à la campagne combiné à la chute des effectifs agricoles a fait perdre aux agriculteurs leur prédominance sociale et politique, en particulier en périurbain. Malgré des relais politiques encore puissants, c'est *« la fin de la République agricole »* (Hervieu et Viard, 2001 [326]).

Une concurrence inégale entre usages agricoles et urbains du sol en périurbain

Avec la diffusion de l'habitat périurbain et des pratiques de loisir, le foncier agricole est aujourd'hui convoité par de nouvelles catégories d'acteurs. De manière simplifiée, on peut considérer que le marché foncier agricole se structure aujourd'hui en trois sous-marchés, dont les deux derniers expliquent l'augmentation du prix des terres agricoles (Comby, 2003 [159] et 2006 [160] ou Zerbi pour l'Italie, 1983 [603] p.67) :

- Le marché des terres destinées à un usage agricole, dont le prix est lié à la valeur agronomique, à la valeur des produits qui en seront retirés par l'exploitant. L'espace agricole est ici un *« bien de production »* (Comby), un outil de travail, un *« instrument (strumento) »* (Zerbi). C'était la conception dominante dans les lois d'orientation agricole des années 1960 (lois Pisani ou Debré).
- Le marché des terres destinées à une transformation en terrains à bâtir ou en infrastructure, dont la valeur est liée à la situation et à la constructibilité éventuelle ou anticipée. L'espace

agricole est ici une *« matière première »* (Comby), un *« support (supporto) »* (Zerbi) pour d'autres occupations du sol.

– Le marché des terres destinées au simple agrément de l'acquéreur, comme cadre de vie ou espace de loisir. La valeur est alors liée à la qualité du paysage environnant et à la situation. L'espace agricole est ici un *« bien de consommation »* (Comby).

En périurbain, le différentiel existant entre la valeur agronomique des terres et leur valeur sur le marché des terrains à bâtir explique l'envolée des prix du foncier agricole. Dans le département des Bouches-du-Rhône, *« les transactions portant sur les terres réglementairement agricoles montrent par exemple des différences de valeur de 1 à 23, en fonction du lien des acquéreurs et des vendeurs avec l'agriculture et de la proportion de la SAU dans les superficies mises en marché (...) Nous avons donc une très forte variation des prix, bornée d'un côté par des terres exploitées et échangées entre agriculteurs et, d'un autre côté, par des terres avec des vocations plus instables échangées au sein d'une gamme plus large d'acteurs »* (Géniaux et Napoleone, 2003 [283]). Autour de Montpellier, F. Jarrige considère que le marché foncier est marqué par la perspective d'urbanisation pour toutes les catégories de terres agricoles à l'exception des grandes parcelles de vignes (Jarrige, 2004 [351]).

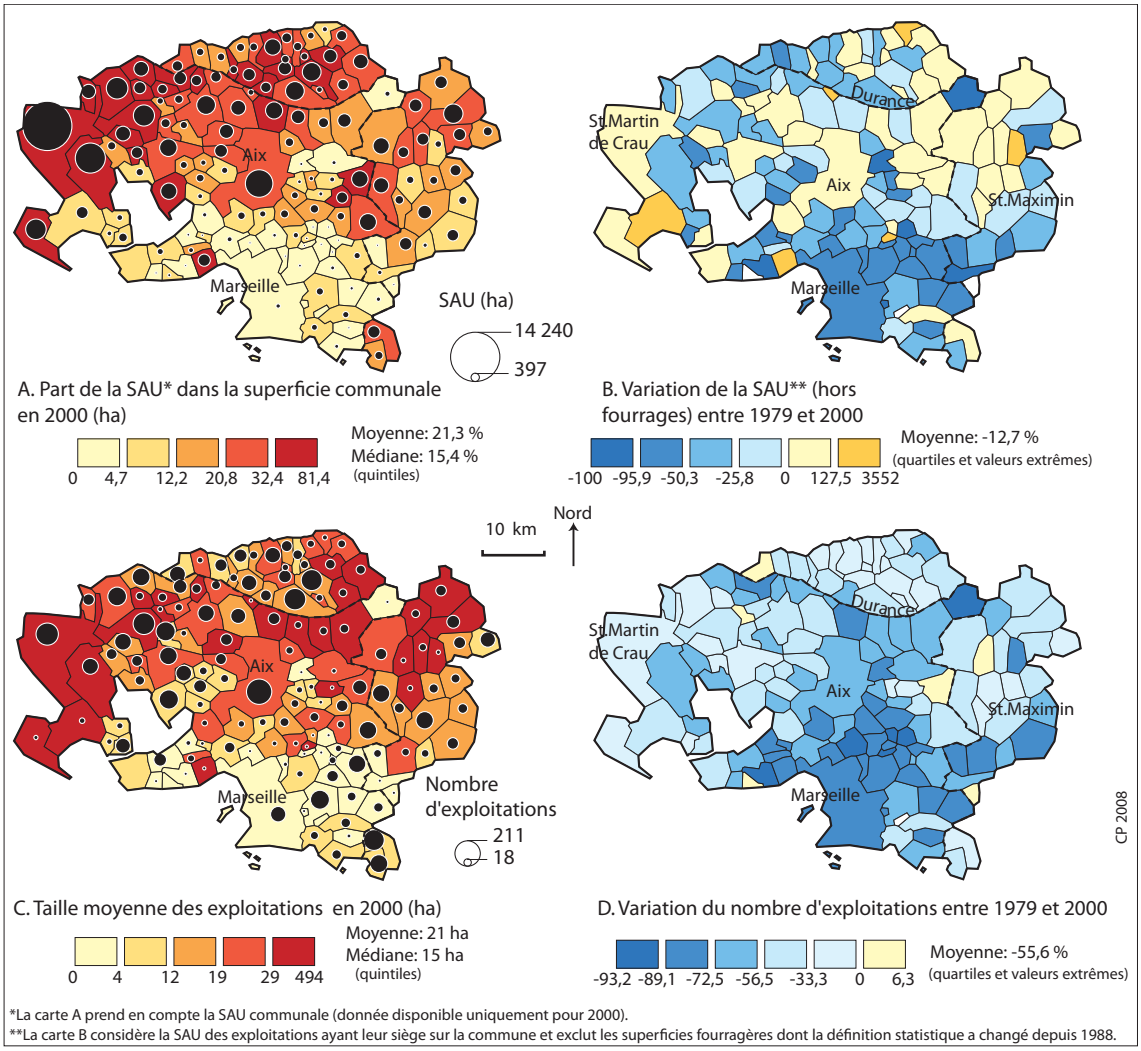
Les agriculteurs propriétaires peuvent garder leurs terres (cultivées ou en friches) en attente d'une valorisation (stratégie de rétention spéculative), en vendre une partie (si possible en terrain à bâtir) pour réinvestir dans l'exploitation ou tout vendre pour se délocaliser ou bien cesser l'activité agricole.

Les sous-marchés distingués ci-dessus ne sont pas étanches dans la réalité, notamment lorsque la constructibilité est déterminée localement par des documents d'urbanisme susceptibles d'être modifiés (deuxième sous-marché). Des terres agricoles, même inconstructibles, peuvent aussi être achetées par de riches non-agriculteurs pour disposer d'espace autour d'une résidence (troisième sous-marché). Dès lors la recherche de "nature" des citadins, les anticipations rationnelles des agents économiques (Géniaux et Napoleone, 2003 [283]) et les stratégies patrimoniales des agriculteurs souhaitant réaliser leur capital foncier (Jarrige, Jouve et Napoleone, 2003 [352]) renforcent la spéculation et expliquent la sortie des terres des mains des exploitants agricoles (premier sous-marché). Et l'urbanisation.

2.2.2 En Provence, baisse de la SAU et concentration des exploitations

Dans la région urbaine marseillaise, le nombre d'exploitations recensées a diminué de 55,6 % et leur SAU de 12,7 % entre 1979 et 2000. L'évolution contrastée de la SAU selon les communes sur la carte 2.1.B traduit en fait une restructuration et une concentration des

exploitations[14]. Les espaces agricoles ont reculé face à l'urbanisation, mais les exploitations restantes ont repris les terres des agriculteurs sans successeur et se sont agrandies sur les communes voisines. La taille moyenne des exploitations a ainsi augmenté progressivement de 9,6 ha en 1979, à 12,4 ha en 1988 et 21 ha en 2000. Les plus fortes baisses de la SAU et du nombre d'exploitations depuis 1979 sont concentrées dans les espaces les plus urbanisés et notamment autour de Marseille.



Carte 2.1: Les exploitations agricoles et leur SAU dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille en 2000 (source RGA)

[14] La carte considère la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune et exclut les superficies fourragères parce que leur définition statistique a changé depuis 1988 (et qu'elles sont souvent situées en dehors de la commune du siège d'exploitation, ce qui fausse la SAU communale). Nous n'avons donc pas non plus présenté leur évolution sur la carte 2.6 p. 113. Les prairies et cultures fourragères sont très concentrées spatialement (*cf.* carte 2.6), mais représentent au total 36 % de la SAU de l'aire métropolitaine (*cf.* tableau 2.3).

Au Sud-Est de l'aire métropolitaine, plus des trois-quarts des exploitations ont disparu et celles restantes cultivent désormais moins de 5 ha en moyenne. La pression urbaine n'a permis le maintien que de quelques producteurs de fruits et légumes, dans une stratégie d'adaptation au marché urbain selon le modèle de Von Thünen, mais sans formation de "couronnes" homogènes (Durbiano, 1994 [245]). Restent des espaces agricoles reliques, enclavés entre les espaces densément bâtis et les nombreux massifs. La SAU, déjà restreinte en 1979, a beaucoup diminué en 20 ans (souvent de plus de 50 %), notamment dans les communes à l'Est de Marseille.

Autour d'Aix-en-Provence en revanche, dans la Provence calcaire des collines et des bassins, la SAU occupe encore 12 à 40 % du territoire selon les communes, et les exploitations, d'une taille moyenne de 12 à 40 ha, cultivent essentiellement la vigne et les céréales. L'agriculture est donc encore présente, mais les bassins qu'elle occupe sont aujourd'hui les plus convoités par l'étalement urbain.

À l'Est d'Aix-en-Provence, dans le Haut Val de l'Arc et au Nord de St-Maximin, l'urbanisation et le relief plus mouvementé laissent moins de place à l'agriculture, mais celle-ci se maintient plutôt bien grâce à la viticulture : la SAU est assez stable et la baisse du nombre d'exploitations limitée (carte 2.6 p. 113).

Entre la plaine de la Crau et les contreforts du Luberon, le Nord-Ouest de l'aire métropolitaine concentre les principales surfaces agricoles. Dans la vallée de la Durance, la SAU se partage entre les arbres fruitiers cultivés de manière intensive sur les superficies planes et irriguées et la vigne sur les coteaux du Luberon. À l'Ouest, dans les immenses communes planes de la Crau (Saint-Martin de Crau), de très vastes exploitations entretiennent d'importantes surfaces fourragères (production du foin de Crau, la seule herbe en France à bénéficier d'une AOC).

2.2.3 En Toscane centrale, fort recul de la SAU et dualisme des structures d'exploitation

Le tableau 2.1 permet de comparer la structure agricole des deux aires métropolitaines qui ont d'ailleurs une superficie totale équivalente.

- L'aire métropolitaine florentine se distingue d'abord par l'importance des espaces cultivés : la SAU occupait encore en 2000 près du tiers de la superficie totale. Au Sud de l'axe Florence/Prato/Pistoia, la SAU représente généralement plus de 50 % de la superficie communale (*cf.* carte 2.2.A).
- La région florentine se distingue ensuite par un recul beaucoup plus rapide de la SAU (hors fourrages) : -20,2 % depuis 1982, contre - 12,7 % dans l'aire marseillaise depuis 1979.

	Aix-Marseille	**Florence-Prato-Pistoia**
Superficie totale 2000	480 869 ha	484 420 ha
SAU des exploitations 2000	111 293 ha	159 414 ha
SAU/sup.totale	21,3 %	32,9 %
Évolution SAU (sans fourrages)	-12,7 % depuis 1979	-20,2 % depuis 1982
Exploitations 2000	5 357	35 717 (dont 17 140 de plus de 1 ha)
Taille moyenne 2000	21 ha	4,7 ha (8,9 ha pour celles de plus de 1 ha)
Évolution des exploitations	-55,6 % depuis 1979	-43,9 % depuis 1982

TAB. 2.1 – Comparaison de la SAU et des exploitations des deux aires métropolitaines (sources INSEE et ISTAT)

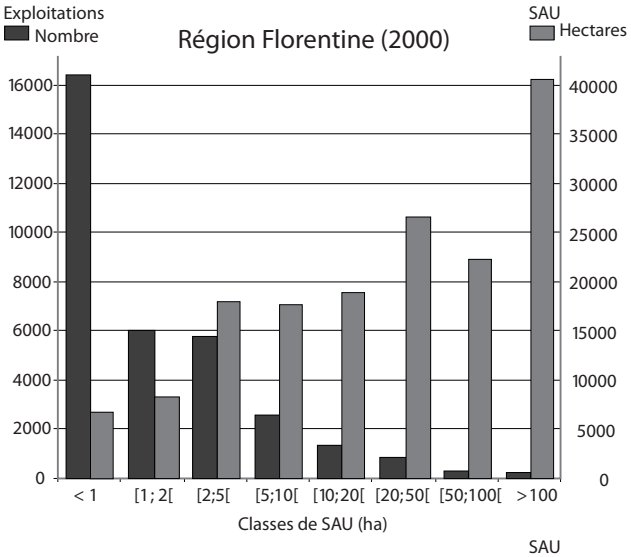
Ce recul est général et particulièrement marqué dans certaines communes périurbaines (autour de Florence, dans le Montalbano), mais aussi dans le Mugello.

– L'aire métropolitaine florentine se distingue surtout par le nombre très important des exploitations : 35 717 contre 5 357 dans l'aire marseillaise.
Cette différence s'explique en partie par la définition de l'exploitation dans les recensements français et italiens (*cf.* cadre 2.2). Mais même en excluant les exploitations italiennes de moins de un hectare (ce qui n'est pas satisfaisant parce que le recensement français prend en compte certaines exploitations de taille inférieure), le nombre d'exploitations dans l'aire métropolitaine florentine reste très important et la taille moyenne beaucoup plus petite.

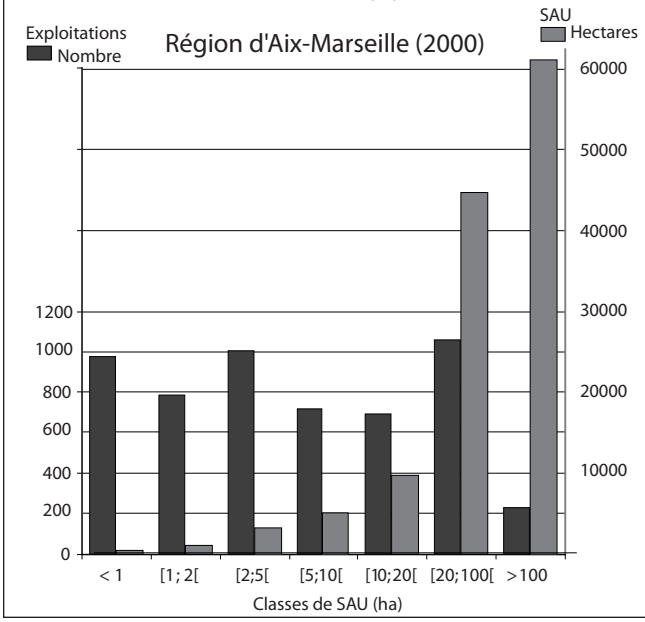
Il y a ainsi une différence importante de répartition de la SAU en Provence et en Toscane.

En Italie, le recensement agricole considère toutes les unités de production agricole ou forestière sans minimum de taille économique. (Les terrains complètement abandonnés ou constructibles, ainsi que les jardins, potagers et petits élevages destinés à une consommation domestique ne sont cependant pris en compte que s'ils sont inclus dans une exploitation agricole active.) En France, en revanche, le recensement agricole ne comptabilise que les unités de production agricole atteignant une certaine dimension : au moins un hectare de superficie agricole utilisée, ou vingt ares de cultures spécialisées (ou encore 1 vache, 10 ruches, 15 ares de fraises, *etc.*). Les micro-exploitations non professionnelles sont donc exclues, alors qu'elles sont particulièrement nombreuses en périurbain et qu'elles ont une importance particulière pour la culture de l'olivier. Il est donc délicat de comparer les données des recensements agricoles entre la France et l'Italie, notamment celles ayant trait au nombre total d'exploitations et à l'oléiculture.

Cadre 2.2: Les recensements agricoles en France et en Italie



Classe de SAU	1982		2000	
	Expl. (%)	SAU (%)	Expl. (%)	SAU (%)
Moins de 1 ha	44	3,7	48,9	4,3
1 à 2 ha	17,9	5	17,9	5,2
2 à 5 ha	20,5	12,9	17,2	11,3
5 à 10 ha	9,2	12,6	7,7	11,1
10 à 20 ha	4,2	11,4	4,1	11,9
20 à 50 ha	2,6	15,5	2,6	16,7
50 à 100 ha	1,6	37,9	0,96	14
Plus de 100 ha			0,64	25,5



Classe de SAU	1979		2000	
	Expl. (%)	SAU (%)	Expl. (%)	SAU (%)
Moins de 1 ha	27	1,3	17,8	0,4
1 à 2 ha	16,7	2,2	14,4	0,9
2 à 5 ha	19,8	6,1	18,4	2,5
5 à 10 ha	13,7	9,5	13,1	4,1
10 à 20 ha	12	16,4	12,7	7,8
20 à 50 ha	9,7	34,3	19,4	35,6
Plus de 100 ha	1,2	30	4,2	48,7

CP 2008

FIG. 2.1 – Distribution des exploitations et de la SAU par classe de SAU dans les deux aires métropolitaines (source ISTAT et INSEE)

La polarisation des structures d'exploitation

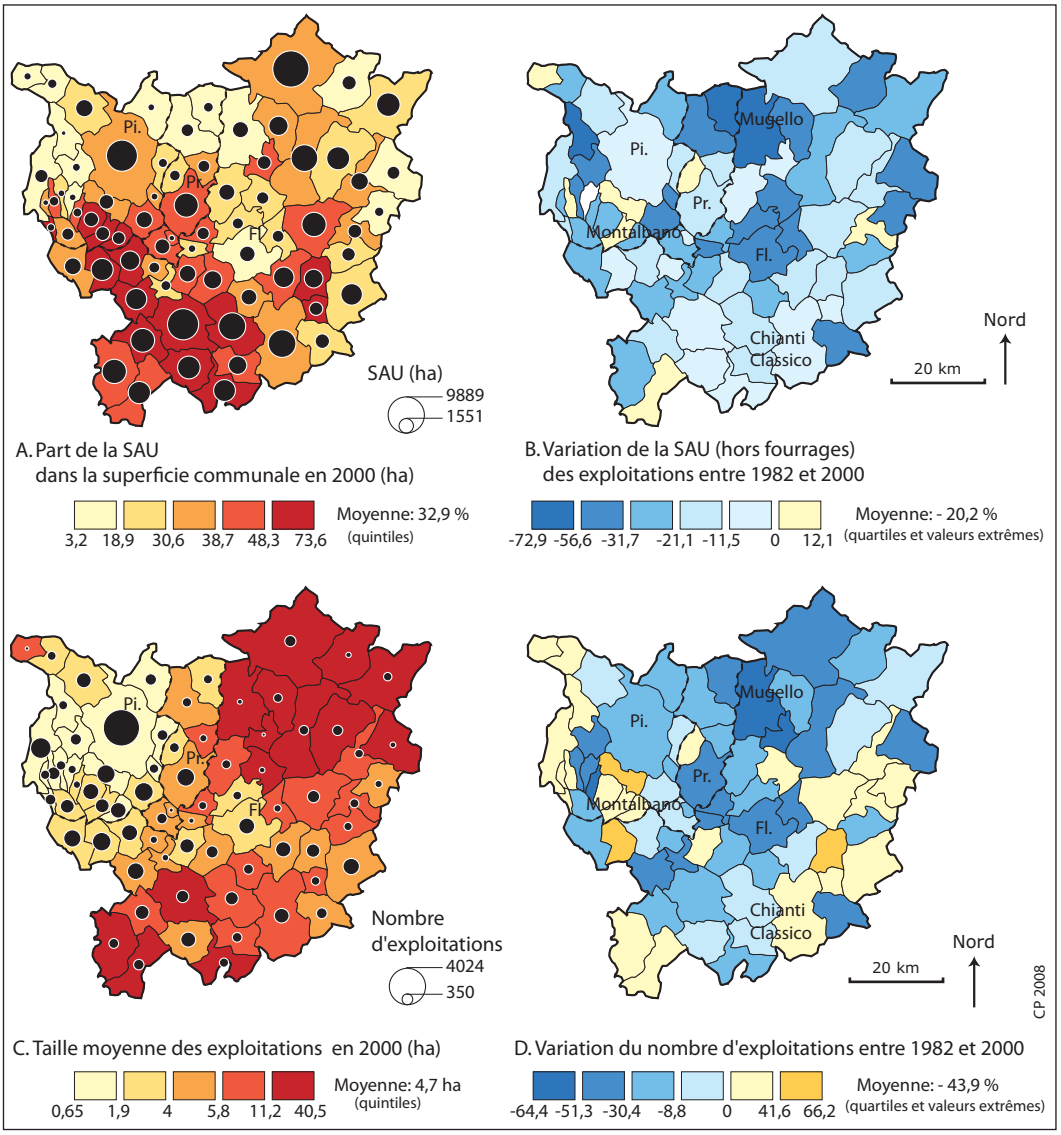
Dans les deux aires métropolitaines, le nombre d'exploitations a beaucoup diminué en 20 ans (- 55,6 % autour d'Aix-Marseille entre 1979 et 2000, - 43,9 % autour de Florence entre 1982 et 2000). Cependant, ce processus ne s'est pas traduit en Toscane centrale par la même concentration des structures productives : la taille moyenne des exploitations est stable ou en baisse depuis 20 ans (5 ha en 1982 ; 4,8 ha en 1990 et 4,75 ha en 2000, la même tendance se retrouve si l'on ne considère que les exploitations de plus de un hectare).

La *mezzadria*, particulièrement développée dans toute la province de Florence (*cf.* carte 2.3), présentait une structure foncière de grandes propriétés divisées en petites exploitations (*poderi*). Lorsque ce système s'est écroulé à la fin de la Seconde Guerre mondiale, de nombreux propriétaires ont formé de vastes unités productives adaptées à une exploitation mécanisée avec une main-d'œuvre salariée en regroupant plusieurs *poderi*. Cette concentration correspondit comme en France à la modernisation agricole et à la recherche d'économies d'échelle. Elle participa au maintien d'une agriculture productive en périurbain. Mais de grandes propriétés (*tenute*) ont aussi été fragmentées et vendues, conduisant à une multiplication des petites exploitations en faire-valoir direct. Ce double processus a renforcé la dualité des structures agricoles dans les années 1960 et 1970. Au début des années 1970, les propriétés de plus de 200 ha possédaient encore 38 % des terres. À peine 1,3 % des propriétaires (4 000) possédaient plus de la moitié des terres (Pazzagli, 1973 [464]). Depuis 1982, le nombre d'exploitations a continué d'augmenter dans un quart des communes de la région florentine, notamment en deuxième couronne périurbaine où l'urbanisation a été forte (*cf.* carte 2.2.D).

Comme on peut le constater sur la figure 2.1, la région florentine compte encore beaucoup de petites et très petites exploitations. Entre 1982 et 2000, le recul de la SAU a touché de manière homogène toutes les classes de SAU, mais le poids relatif des très petites et des grandes exploitations a augmenté.

- La part des exploitations de moins de un hectare a augmenté, comme leur part de SAU.
- Les exploitations de taille intermédiaire, entre 2 et 20 ha, sont proportionnellement moins nombreuses qu'en 1982 et leur part de SAU a baissé.
- La part des grandes exploitations (plus de 20 ha) s'est maintenue et leur part de SAU a légèrement augmenté.

La polarisation des structures d'exploitation s'est donc renforcée depuis 1982 et l'urbanisation récente accentuerait plutôt cette dualité *via* le morcellement des structures d'exploitation en périurbain. Cette évolution "en ciseaux" est observable dans de nombreuses régions italiennes (Grillotti di Giacomo, 2005 [310] p.28). En Provence au contraire, la distribution des exploitations par classe de SAU et son évolution depuis 1979 mettent surtout en évidence la concentration des structures d'exploitation.



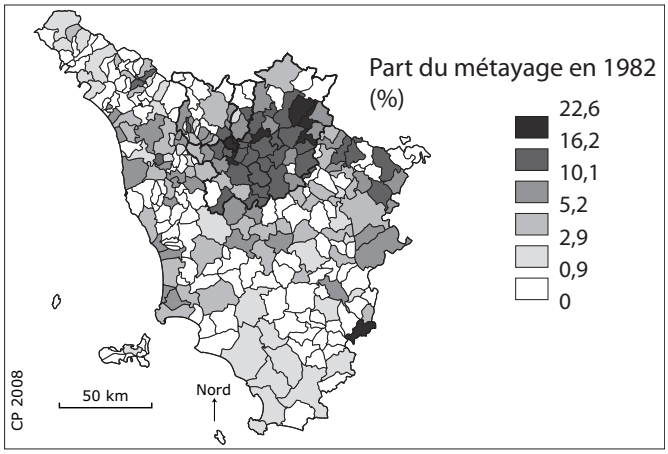
Carte 2.2: Les exploitations agricoles et leur SAU dans les provinces de Florence, Prato et Pistoia en 2000 (source ISTAT 2000)

Conclusion

En basse Provence comme en Toscane centrale, l'agriculture recule face à l'urbanisation. Mais ce processus est peut-être en phase de stabilisation autour d'Aix-Marseille comme le suggère la moindre baisse de la SAU dans les années 1990 (tableau 2.5) et la concentration des structures d'exploitations. Autour de Florence en revanche, l'agriculture occupe encore davantage de surface et d'actifs — on pourrait donc penser qu'elle s'est mieux maintenue —, mais le recul de la SAU est actuellement plus rapide et il accentue la dualité des structures d'exploitation. On peut donc plutôt penser que le même processus

de régression/restructuration de l'agriculture est décalé d'une dizaine d'années entre les régions urbaines, comme l'est d'ailleurs le processus de périurbanisation.

Derrière ces chiffres en baisse, les exploitations qui se maintiennent développent en fait des stratégies diverses pour s'adapter à la proximité de la ville.



Carte 2.3: Part des exploitations conduites en métayage en Toscane en 1982 (source ISTAT)

2.3 Adaptation des systèmes de cultures au contexte périurbain

Autour d'Aix-en-Provence et de Florence les cultures annuelles, la vigne et les oliviers, se maintiennent sur des espaces différents par *« le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières »* (Hervieu, 2007 [324]). Les trois cultures de la trilogie méditerranéenne montrent ainsi des formes d'adaptation de l'agriculture à la proximité de la ville.

2.3.1 La proximité de la ville, une chance pour l'agriculture périurbaine ?

La ville tend à réduire l'agriculture à sa fonction paysagère

L'agriculture en situation périurbaine

Pourtant proches de la ville, certains espaces poursuivent un développement agricole correspondant à celui de la région environnante, non lié aux marchés urbains. Ces espaces agricoles ont été rejoints par l'étalement urbain. La proximité de la ville représente alors surtout des contraintes pour la production agricole (renchérissement et raréfaction du

foncier, problèmes de voisinage, de circulation des engins agricoles, *etc. cf.* Jarrige, 2004 [351]). Cette agriculture n'est périurbaine que par sa situation, mais elle participe tout de même à la qualité du cadre de vie. Sa rentabilité dépend de l'agriculture.

*L'agriculture d'agrément (*hobby farming*)*

Les pratiques de *hobby farming* sont de plus en plus fréquentes en périurbain. Elles permettent l'entretien de petites exploitations parfois sans finalité économique, pour le plaisir esthétique ou l'autoconsommation (Van Oort, 1994 [568]). L'olivier est bien adapté à cette agriculture d'agrément car il demande peu de travail. De nombreux Florentins en possèdent souvent quelques parcelles comme un patrimoine familial à conserver. Des néo-ruraux ou des citadins entretiennent ainsi un paysage prisé comme cadre de vie. Ces espaces cultivés souvent interstitiels au sein des espaces urbanisés deviennent des *« biens communs paysagers »* pour les périurbains (Donadieu, 2008 [231]).

Des parcs paysagers

Aboutissement de cette évolution ou fin de l'agriculture, des parcs publics sont aujourd'hui aménagés en ville avec des références agricoles (dans une logique toute autre des parcs agricoles protégeant les exploitations restantes comme celui de Milan). À Lyon, le parc de Gerland récemment conçu par Michel Corajoud fait référence *« à la maîtrise des plantes par le travail de l'homme agriculteur, horticulteur, maraîcher »*. Une "mégaphorbiaie" met en scène *« labour, semis, bouturage, fauche, etc. »* dans un *« jardin qui évoque moins la "nature" que la "campagne" »* (Corajoud, 2003 [168]). C'est un espace paysager public, destiné aux loisirs et où l'agriculture n'est plus que figurée.

L'adaptation multiforme de l'agriculture à la proximité urbaine

Certaines exploitations profitent au contraire de la proximité urbaine pour améliorer leur rentabilité. Il s'agit alors d'une *« agriculture urbaine »* au sens des fonctions qu'elle assume, des relations avec la ville (Fleury et Donadieu, 1997 [271]). L'agriculture urbaine peut être intra- ou périurbaine selon qu'elle est pratiquée dans les interstices du bâti existant ou en périphérie éventuellement rattrapée par la ville (selon sa situation). Mais comme le souligne M. Lavergne (2004 [373] p.54), *« la distinction à opérer est plus fonctionnelle que spatiale : elle est entre une agriculture dont l'espace et les activités sont grignotés par l'avancée urbaine, et ceux qui résistent et même se développent en symbiose avec l'urbanisation, dont ils deviennent partie prenante »*. Il existe ainsi des formes héritées d'agriculture urbaine, des formes dégradées menacées par l'urbanisation et des formes novatrices *« nées soit de circonstances et de situations de crise alimentaire ou urbaine, soit de formes émergentes d'une nouvelle agriculture, répondant à des besoins accompagnant*

la croissance urbaine et exploitant les carences et les discontinuités spatiales »[15].

Une mosaïque d'agricultures périurbaines en Méditerranée

Autour des villes méditerranéennes subsistent en fait une multiplicité d'agricultures périurbaines qui résistent malgré tout à la pression urbaine. Pour Giraud et Alavoine-Mornas (2001 [10] p.36), l'absence d'exploitation périurbaine type, la diversité des systèmes d'exploitations, des activités et des sources de revenus est spécifique au périurbain : cette diversification illustre des processus d'adaptation et d'innovation (Tolron, 2001 [554]).

La ville favorise la pluriactivité. . .

La proximité de la ville a toujours permis de compléter les revenus de l'agriculture par d'autres activités : artisanat à domicile (travail de la paille, du cuir, du bois) autour de Florence (Mineccia, 1996 [422] et Pazzagli, 1992 [465]), emploi des femmes chez les notables urbains (lavandières du Tholonet), *etc.* Aujourd'hui encore, c'est autour des villes que la pluriactivité est la plus fréquente : le conjoint et parfois l'agriculteur lui-même occupent un emploi à l'extérieur de l'exploitation (Rainaud, 1998 [496] ; Anthopoulou et Moissidis, 2003 [19]). Les petites viticulteurs qui vinifient en cave coopérative sont souvent pluriactifs, de même que pratiquement tous les oléiculteurs.

. . . les circuits courts. . .

La proximité de la clientèle urbaine permet de plus de développer des filières courtes de commercialisation, plus rentables pour l'exploitant : outre les marchés de producteurs, citons la vente directe sur l'exploitation (Mondy et Vincq, 2007,[429]), la cueillette à la ferme ou les paniers de biens et de services. La multiplication des AMAP[16] reflète le succès des rapprochements entre consommateurs et producteurs (Pilleboue et Pouzenc, 2007 [475]). En Italie, les *gruppi di acquisto solidale* se développent actuellement sur le même principe, en lien avec *Slow Food* (*cf.* Miele et Murdoch, 2002 [421]), avec les associations historiques de la gauche italienne, mais aussi avec les nouveaux cercles écologistes et les réseaux altermondialistes (Ferraresi et Coviello, 2007 [267]).

[15] Le terme d'agriculture périurbaine étant le plus usité dans le champ de recherche français, nous le conserverons dans l'exposé (d'autant plus que notre étude porte sur l'agriculture en périphérie de la ville et non l'intraurbain), sauf dans les références explicites aux auteurs qui privilégient une autre désignation. En anglais, c'est plutôt le terme d'*urban agriculture* qui prévaut (*cf.* par exemple le *Urban agriculture magazine)*

[16] *« Les associations pour le maintien d'une agriculture paysanne sont des partenariats de proximité entre un groupe de consommateurs et une ferme, souvent située en zone péri-urbaine, se développant à partir de la vente directe par souscription des produits de cette dernière »*. En France, la première AMAP a été créée en avril 2001 entre des consommateurs d'Aubagne (près de Marseille) et une ferme d'Ollioules (dans le Var).

. . . l'innovation. . .

Un certain degré de pression et la proximité des consommateurs et de services spécialisés peut favoriser des stratégies innovantes, par exemple le passage à l'agriculture biologique (Beauchesne et Bryant, 1998 [47]). Les nouvelles installations d'acteurs non issus du milieu agricole témoignent souvent de stratégies innovantes valorisant un foncier restreint ou précaire par des élevages de chevaux, d'escargots, de chiens, d'oiseaux, *etc.* Elles sont mal saisies par les recensements agricoles et souvent méconnues des institutions agricoles (Jarrige, 2004 [351]).

. . . et la diversification des activités sur l'exploitation agricole

La demande de campagne des citadins offre des opportunités de diversification des activités sur l'exploitation. Des *« services marchands liés à une certaine idée de la campagne »* se développent en périurbain (Fleury et Donadieu, 1997 [271]) : accueil pour des actions pédagogiques, la restauration, l'hébergement, centres équestres et autres activités de loisirs. En Provence et en Toscane, les touristes représentent d'ailleurs une clientèle potentielle intéressante pour l'agritourisme sous toutes ses formes.

Pluriactivité, circuits courts et diversification vers les services peuvent améliorer la rentabilité économique des exploitations situées en périurbain. Ces actions favorisent aussi les relations entre ruraux et citadins et font émerger une nouvelle image de l'agriculture, non plus seulement productive, mais multifonctionnelle.

Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, on retrouve cette panoplie de stratégies socio-professionnelles, commerciales ou foncières, complétées par des stratégies productives jouant notamment sur le passage des cultures pérennes aux cultures annuelles ou sur l'orientation vers les produits du terroir grâce à la vigne et à l'olivier.

2.3.2 La précarité foncière privilégie les cultures annuelles en première couronne

Face à la pression foncière, l'agriculteur, pas toujours propriétaire, peut chercher à compenser l'urbanisation par une intensification des cultures sur les parcelles restantes avec du maraîchage et de l'horticulture par exemple. Il peut au contraire procéder à une extensification, en privilégiant les fourrages (luzerne) ou les cultures annuelles opportunistes telles que les céréales ou les oléagineux. L'état du marché foncier apparaît ainsi sous-jacent dans la localisation de toutes les cultures.

La ceinture maraîchère et horticole en recul inégal

En périurbain, le maraîchage entre en concurrence avec les activités urbaines non seulement pour l'espace, mais aussi pour l'eau. Et contrairement à d'autres cultures, il n'offre pas d'aménités paysagères. Il peut pourtant fournir à la ville une alimentation de proximité très appréciée. Son recul est donc inégal.

Le maraîchage conserve parfois un rôle nourricier

Le plus souvent, la traditionnelle ceinture maraîchère, nourricière et utilisatrice des déchets, a disparu après avoir été urbanisée ou concurrencée par des produits venus d'ailleurs (Courtot, 1996 [180]). La *huerta* de Valence a par exemple beaucoup diminué (Courtot, 1994 [179]), tout comme les *ghoutas* de Damas et d'Alep (Lavergne, 2004 [373]). La ceinture nourricière peut aussi se maintenir autour de villes du Sud et de l'Est de la Méditerranée comme une agriculture de nécessité liée aux crises et ensuite pérennisée (Lavergne, 2004 [373]), voire même se reconstituer au Nord avec la demande de produits frais et de proximité des marchés urbains.

Dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille, le maraîchage a fortement diminué. Face à l'extension de la zone industrielle et commerciale des Milles, les exploitations maraîchères spécialisées dans la production d'ail reculent encore au Sud d'Aix-en-Provence (Aulagnier, 2000 [22]). Les cultures de porte-graines ont disparu sur le plateau de Puyricard gagné par la périurbanisation. La ceinture maraîchère marseillaise a disparu dès les années 1960 (Durbiano, 1994 [245]). La plaine d'Aubagne, à l'Est de Marseille, a été largement grignotée par l'urbanisation et les infrastructures. Mais la signature d'une charte entre les organisations agricoles et la municipalité a permis depuis dix ans le renouveau du maraîchage. Le développement de la marque *Les jardins d'Aubagne* a également facilité la vente sur le marché des produits frais à Marseille (Consalès, 2001 [162]). Le maraîchage en plein champ se maintient parfois en périurbain sur des tenures précaires (baux oraux) dans le Pays d'Or au Sud de Montpellier (melon, asperges, salades) (Jarrige, 2004 [351]) ou à Trets (à l'Est d'Aix) pour le melon vert. Partout, les pépinières se développent pour répondre aux besoins des nouveaux résidents périurbains.

Une spécialisation dans l'horticulture autour de Pistoia

Jusque dans les années 1950, la plaine centrale entre Florence et Pistoia était occupée par une polyculture verticale dense et irriguée associant arbres fruitiers, maraîchage et céréales sur de petites exploitations. Ces espaces plans ayant attiré l'étalement urbain, les parcelles encore cultivées sont rares : la part de la SAU dans la superficie communale est réduite (carte 2.2).

La province de Pistoia se distingue cependant par un très grand nombre d'exloitations

(carte 2.2). Cette concentration s'explique par le développement de l'horticulture et notamment des pépinières (production de plantes en pots, boutures, fleurs coupées, *etc.*). Il s'agit d'un secteur très compétitif, qui répond à la demande des nouveaux résidents périurbains, mais bénéficie aussi d'un bon positionnement sur le marché international, meilleur que d'autres productions ornementales traditionnelles du Bassin méditerranéen (plantes à parfum de Grasse, plantes aromatiques de Provence). Cette spécialisation et le morcellement lié à l'urbanisation se combinent pour expliquer à la fois le très grand nombre d'exploitations encore dénombrées dans la plaine et leur très petite taille moyenne (1,75 ha dans la province de Pistoia).

Ces exemples d'intensification en première couronne sont néanmoins assez rares. Le plus souvent, la précarité foncière favorise une extensification.

Cultures	**Exploitations**	**Superficie (ha)**	**Part de la SAU (%)**
céréales	5 207	28 198,4	17,7
vignes	11 295	19 422,4	12,2
oliviers	19 891	36 113,8	22,7
surfaces fourragères		32 514,8	20,4
SAU	**33 572**	**159 414**	**100**

TAB. 2.2 – La trilogie méditerranéenne dans l'aire métropolitaine florentine (source : ISTAT 2000)

Cultures	**Exploitations**	**Superficie (ha)**	**Part de la SAU (%)**
céréales	1 275	22 262	20
vignes	2 758	21 518	19,3
oliviers	1 301	2 026	1,8
surfaces fourragères	976	39 846	35,8
SAU	**5 272**	**111 293**	**100**

TAB. 2.3 – La trilogie méditerranéenne dans l'aire métropolitaine marseillaise (source : RGA 2000)

Céréales et précarité foncière : von Thünen revisité

L'agriculture de l'aire florentine à la croisée des "Trois Toscane(s)"

Dans l'aire métropolitaine florentine, l'agriculture n'apparaît pas vraiment organisée en auréoles concentriques. En 1977, Giorgetti distinguait trois paysages principaux en Toscane ([290], p.382) : celui des collines (couvrant les deux-tiers du territoire régional

Évolution des superficies	**1982-1990 (%)**	**1990-2000 (%)**
SAU (hors fourrages)	-12	-9,3
céréales	-27,5	-20,4
vignes	-20,9	-17,8
oliviers	-4,1	1,6

TAB. 2.4 – Évolution des surfaces agricoles dans l'aire métropolitaine florentine (source : ISTAT 2000, 1990 et 1982)

Évolution des superficies	**1979-1988 (%)**	**1988-2000 (%)**
SAU (hors fourrages)	-10,6	-2,3
céréales	-5,1	-10,7
vignes	-18,7	-12
oliviers	-22,9	25,4

TAB. 2.5 – Évolution des surfaces agricoles dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille (source RGA 1979, 1988 et 2000)

au centre et au Sud), le paysages des montagnes structurales (couvrant un quart du territoire : la chaîne des Apennins, l'Amiata, les Collines Métallifères) et le paysage de plaine côtière de la Maremme auquel on peut adjoindre aujourd'hui la plaine centrale le long de la vallée de l'Arno (un dixième du territoire). On retrouve cette tripartition en bandes longitudinales à l'échelle de la région métropolitaine, avec des systèmes productifs agricoles très différents :

- fourrages et céréales dans la chaîne des Apennins,
- pépinières et céréales dans la plaine centrale
- blé, vigne et oliviers dans les collines du Chianti et du Montalbano.

Les céréales sont donc présentes dans tous les espaces et la répartition semble plutôt correspondre au relief.

Au Nord de la plaine centrale, dans la chaîne des Apennins, les surfaces en prés et pâturages dominent ainsi que les céréales (carte 2.5). Cette agriculture se maintient par la concentration des exploitations qui récupèrent des terres au-delà du cadre communal. Les exploitations sont donc assez peu nombreuses, en diminution depuis 1982, mais de grande taille (carte 2.2). La part de la SAU dans la superficie communale est limitée par le relief et l'extension de la forêt.

Autour de Prato, on trouve d'importantes surfaces en céréales, en progression dans les années 1990 : grâce aux primes européennes sur les céréales depuis 1992, les agriculteurs ont augmenté les superficies en céréales : avec l'aide spécifique au blé dur, les subventions représentaient en 2006 60 % du revenu payé à l'exploitant pour cette culture. En 2008 la

marge brute s'est aussi nettement améliorée grâce à l'augmentation des cours mondiaux des céréales. Un nouvel attrait s'est aussi fait sentir pour le tournesol, qui occupait en 2006 dans la région florentine plus de 2100 ha (en augmentation de 33 % depuis 2004). Selon les conditions climatiques et les subventions européennes, les agriculteurs substituent donc aisément céréales et oléagineux, notamment sur des parcelles proches des espaces urbains dont la destination agricole à moyen terme n'est pas assurée. On retrouve ce type de stratégie autour d'Aix-en-Provence.

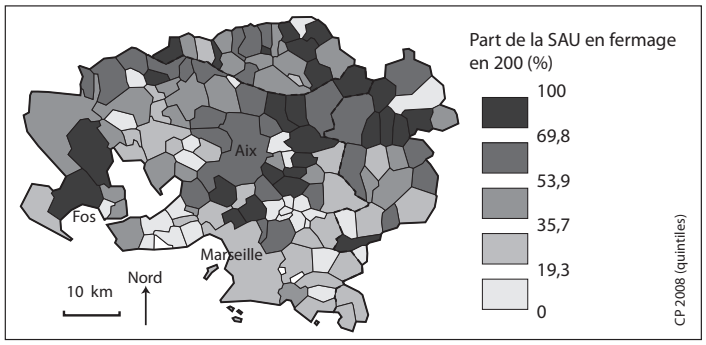
De grandes exploitations professionnelles pratiquent des cultures opportunistes autour d'Aix-en-Provence

Deux cultures, la vigne et les céréales, couvrent chacune 20 % de la SAU de l'aire métropolitaine marseillaise (*cf.* tableau 2.3), mais leur répartition traduit des formes très différentes d'adaptation à la proximité de la ville. À l'opposé du modèle de von Thünen, A.-M. Jouve et Cl. Napoleone observent une extensification précaire des céréales en première couronne et des stratégies d'intensification/restructuration des cultures pérennes en deuxième couronne (2003 [355]). Des liens similaires entre formes de faire-valoir et systèmes de production peuvent être observés en Toscane, comme autour de nombreuses villes (en Tunisie et en Albanie par exemple (Bachta et Ghersi, 2004 [31])).

Autour d'Aix-en-Provence, le maraîchage et la vigne ont régressé en première couronne alors que les surfaces occupées par les cultures annuelles ont augmenté. Les céréales représentaient plus de la moitié de la SAU à Aix-en-Provence et dans les communes de la première couronne en 2000 (carte 2.6). Et la superficie en céréales a même augmenté entre les deux derniers recensements dans certaines communes périurbaines où l'urbanisation diffuse a été pourtant importante.

Les exploitations sont de moins en moins nombreuses mais souvent de grande taille, ou en cours d'agrandissement. Dans une région traditionnellement en faire-valoir direct, le faire-valoir indirect se développe depuis les années 1960 (carte 2.4) : il favorise l'agrandissement des exploitations sans mobilisation du capital foncier, mais est aussi désormais pour les propriétaires une stratégie qui permet de maintenir en culture des terres en attente d'urbanisation et d'éviter la friche, notamment grâce aux conventions de mises à disposition (CMD) et autres baux verbaux échappant aux contraintes juridiques du fermage classique[17].

[17] Le classement en zone constructible d'une parcelle agricole autorise de toutes façons le propriétaire à résilier le bail de fermage, pour pouvoir éventuellement construire. L'article L.411.32 du Code Rural stipule que : *« le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé (...) La résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols. »* Comme le remarque le rapport Larcher (1998 [368]), cet article *« consacre le primat du droit de l'urbanisme*

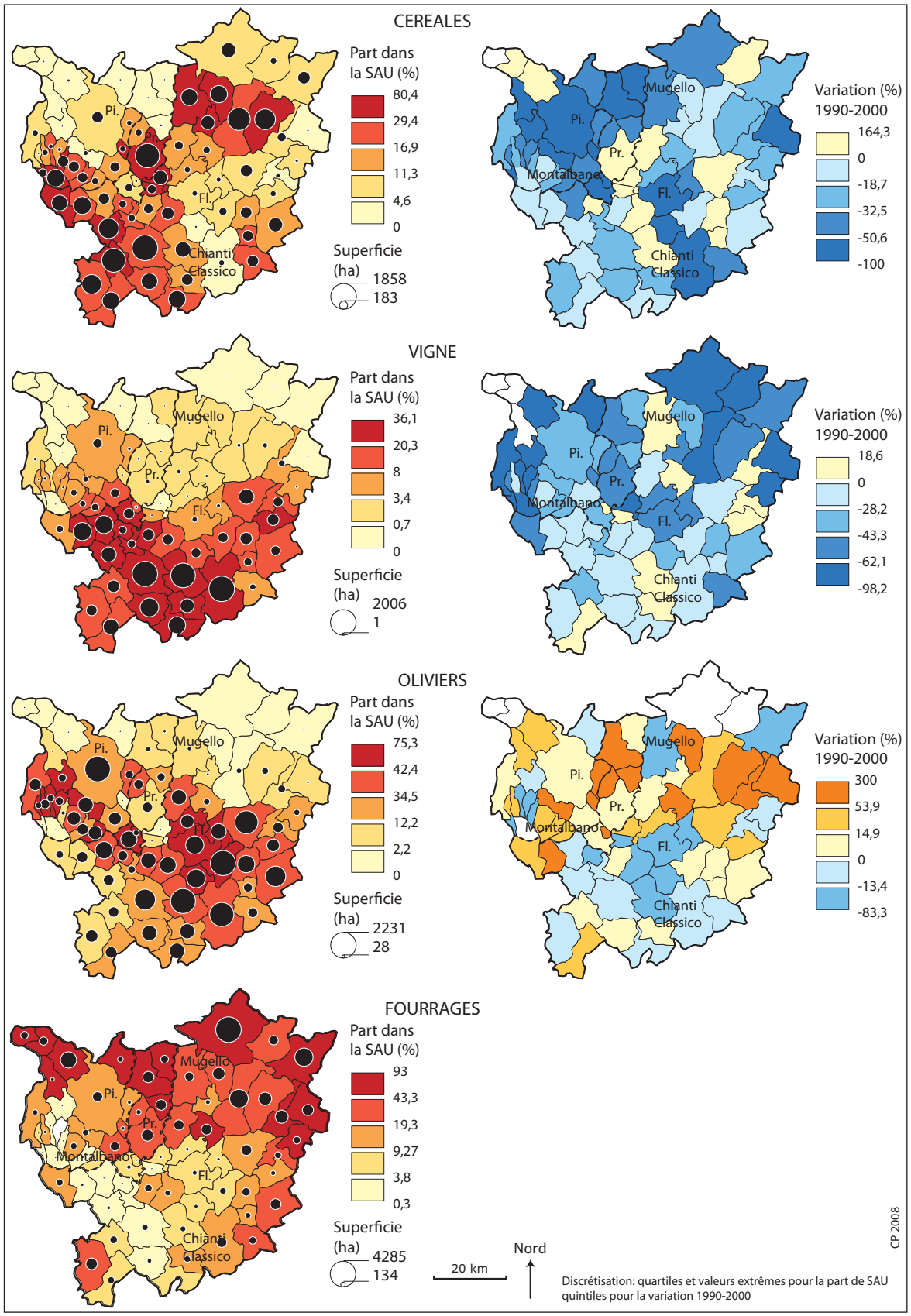


Carte 2.4: Part du fermage dans la SAU de l'aire métropolitaine marseillaise (source RGA 2000)

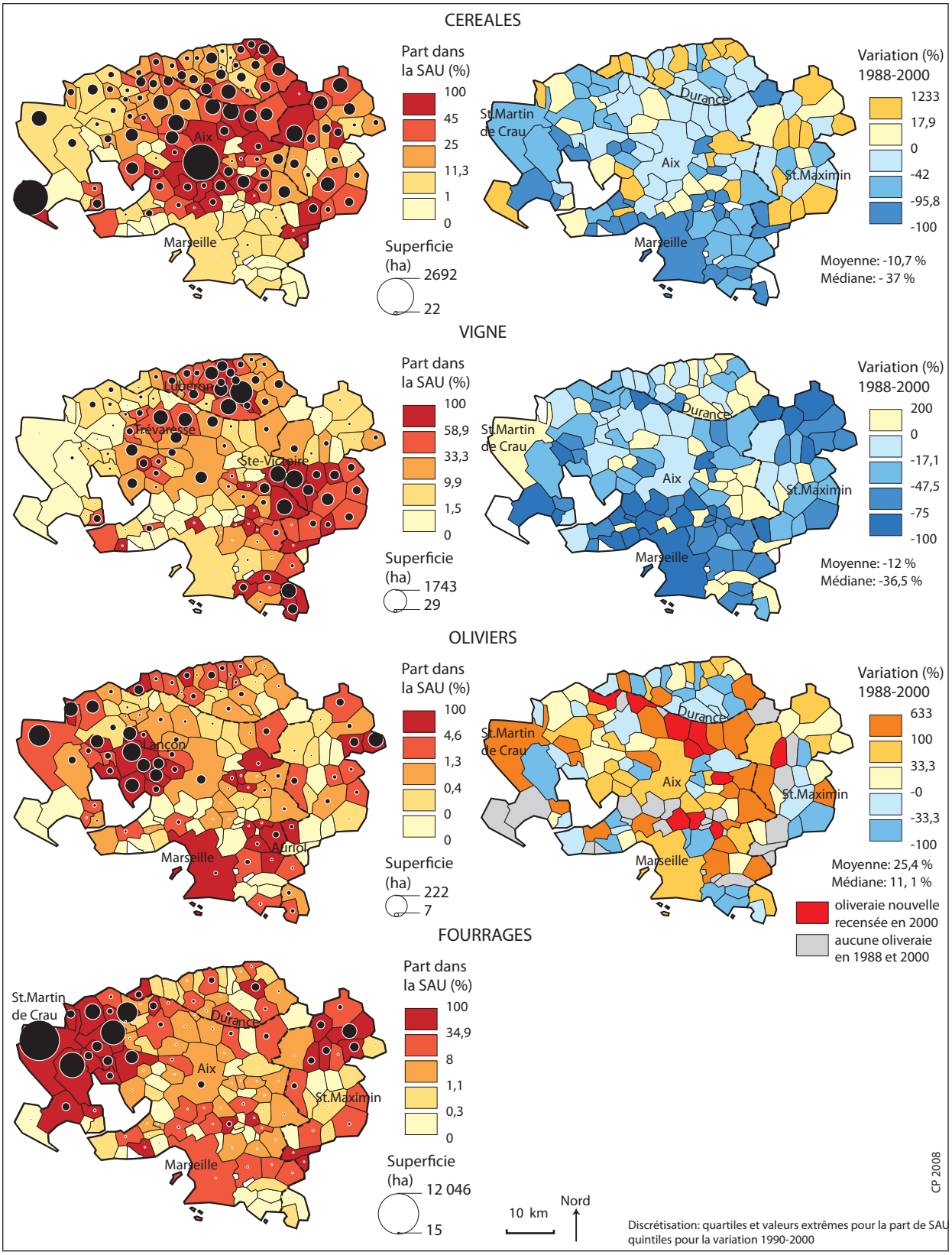
En première couronne, les exploitations céréalières fonctionnent ainsi avec un portefeuille "tournant" de terres en faire-valoir indirect dont les contrats parfois précaires peuvent être renégociés chaque année. L'agriculteur, souvent jeune, de type entrepreneur, exploite une superficie globale stable, mais avec des changements de parcelles chaque année autour d'un noyau dur en fermage classique. Il cherche une rentabilité "opportuniste" à court terme, par des cultures spéculatives et "chasse" les primes européennes (Napoleone, 2001 [446]. On retrouve des stratégies similaires autour de Montpellier : *« les céréales signent donc une occupation agricole précaire du foncier »* ce qui ne veut pas dire que l'exploitation agricole ne soit pas durable (Jarrige, 2003 [350] et 2004 [351]). Les cultures pérennes comme la vigne ou l'olivier constituent *« a priori un usage agricole de l'espace plus durable que la céréaliculture ou l'élevage extensif. La durabilité de l'activité agricole n'en découle pas immédiatement : un verger ou une vigne peuvent être arrachés du jour au lendemain ; à l'opposé, une exploitation céréalière peut se maintenir plusieurs années avec un volant foncier précaire mais tournant sur plusieurs communes périurbaines »*)

Culture méditerranéenne traditionnelle, les céréales sont ainsi devenues une culture opportuniste, dépendant des subventions et s'accommodant mieux que les cultures pérennes à l'insécurité foncière pesant sur les espaces agricoles de première couronne.

sur le droit rural. Le droit rural est, du fait de ces dispositions, "balayé par l'exceptionnelle plus-value née de l'urbanisation de la terre. Il ne peut préserver la destination agricole : protéger les agriculteurs ou les propriétaires de terres agricoles et protéger l'agriculture sont parfois antinomiques" (citation de L. Lorvellec, 1990, "la prise en compte du développement urbain dans les procédures d'aménagement rural", in *Revue de droit rural*, n° 179, p.48.



Carte 2.5: Céréales, vigne, oliviers et fourrages dans les provinces de Florence, Prato et Pistoia (source ISTAT)



Carte 2.6: Céréales, vigne, oliviers et fourrages dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille (source INSEE)

2.3.3 Le maintien des vignes d'appellation et des oliveraies

Les cultures pérennes résistent en deuxième couronne

Sur les terroirs de coteaux autour d'Aix-en-Provence

Autour d'Aix-en-Provence, la vigne et l'olivier sont concentrés dans certaines zones de la deuxième couronne. Cette localisation s'explique d'abord par le relief : les céréales sont cultivés dans les bassins tandis que la vigne et l'olivier occupent avantageusement les coteaux (de la Sainte-Victoire, du Lubéron, de la Chaîne de la Trevaresse).

Cette répartition est cependant accentuée par la pression foncière : les cultures pérennes régressent moins vite en deuxième couronne que les cultures annuelles et la part de la SAU qu'elles occupent augmente donc mécaniquement. Pour Maillé et Bouillon, les parcelles de vignes classées en AOC sont même les espaces agricoles *« qui résistent le mieux à la pression d'urbanisation »* (Maillé et Bouillon, 2005, p.56).

Ce maintien apparent est en fait le résultat d'un équilibre entre deux dynamiques spatiales différentes : les cultures pérennes avaient déjà largement disparu dans les situations de précarité foncière en première couronne dans les années 1970 et 1980. En revanche, un peu plus loin de la ville, là où le foncier n'était pas menacé d'urbanisation à court terme, les cultures pérennes s'étaient maintenues dans des grandes exploitations agricoles en faire-valoir direct dominant, héritées d'anciennes propriétés nobiliaires ou bourgeoises, ou constituées par agrandissements successifs d'exploitations paysannes dynamiques. Ces grands domaines exploitent leurs terres de manière intensive et cherchent une valorisation des produits par la qualité et la proximité du marché urbain (Jouve et Napoleone, *op.cit.*, Jarrige, 2003 [350]), Bonniel, 2000,[81], Alavoine-Mornas et Giraud, 2005 [11]).

Dans les collines du Chianti et du Montalbano

Au Sud de la plaine centrale, dans les collines du Chianti et du Montalbano, la SAU occupe encore environ la moitié du territoire des communes (carte 2.2). Les cultures pérennes dominent et notamment la vigne (*cf.* carte 2.5). Avec l'abandon de la *coltura promiscua*, les surfaces cultivées en céréales ont beaucoup diminué, ne se maintenant (avec 20 à 30 % de la SAU) qu'à l'Ouest du périmètre de l'appellation viticole Chianti Classico, autour du Val d'Elsa. L'olivier représente encore 15 à 30 % de la SAU.

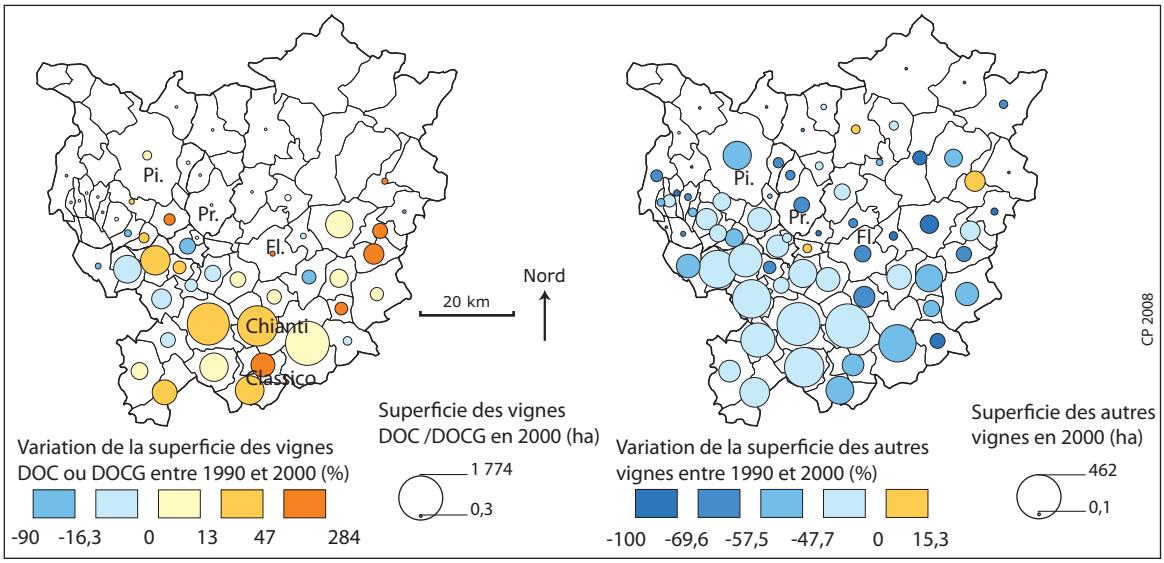
Une forte contraction spatiale du vignoble

Dans les deux régions métropolitaines, la vigne a beaucoup reculé : elle a perdu 28,5 % de ses surfaces autour d'Aix-Marseille depuis 1979 et 35 % autour de Florence depuis 1982. Auparavant répandue sur tous les types de terroirs, elle s'est concentrée sur les meilleurs sites de coteaux laissant les terres irriguées de la plaine au maraîchage et aux céréales. Ce

mouvement d'arrachage a été encouragé par des primes européennes depuis 1976.

À l'Ouest d'**Aix-en-Provence**, les arrachages ont d'abord concerné de grandes surfaces dans les exploitations céréalières et légumières de la Camargue, de la Crau et du Comtat : dans le département des Bouches-du-Rhône, la vigne avait déjà perdu près de la moitié de ses surfaces entre 1970 et 1988. Plus à l'Est, ils ont alors surtout touché de très nombreux petits ateliers viticoles des zones récemment irriguées par le canal de Provence (Durbiano, 1988 [244]). Dans l'aire métropolitaine, les arrachages ont été très importants chez les petits producteurs, notamment retraités ou à temps partiel, lesquels représentaient encore en 1980 plus de la moitié des viticulteurs des Bouches-du-Rhône (Durbiano, 1987 [243]).

Entre 1988 et 2000, le vignoble a encore diminué de 12 % dans l'aire métropolitaine (tableau 2.5). Ce sont les communes à plus forte concentration viticole qui se sont le mieux maintenues, dans des périmètres d'AOC du Haut Val de l'Arc (à Puyloubier, Trets, Rousset et Peynier notamment) et autour de Pertuis. Il existe donc un renouveau mais il est très concentré spatialement, localisé sur des appellations dynamiques. Occupant encore 19,3 % de la SAU, la vigne demeure une culture importante de l'aire métropolitaine.



Carte 2.7: Évolution des superficies viticoles produisant du vin d'appellation ou non dans l'aire métropolitaine florentine entre 1990 et 2000 (source ISTAT)

Dans la région florentine, la vigne a davantage reculé qu'en Provence et elle n'occupe plus que 12,2 % de la SAU, même si sa part dans les exportations et la production agricole en valeur (environ 15 %) reste significative (Agrisole, 2007 [7] p.47). Entre les deux derniers recensements, le recul de près de 18 % est le résultat de deux mouvements

contraires : les surfaces plantées en DOC et DOCG ont progressé (+12,3 %), notamment dans le Chianti Classico, entre Florence et Sienne, au moment où cette appellation connaissait un boom économique (*cf. infra* partie 3). Les autres vignes sont en retrait massif entre les deux derniers recensements (-47 %, *cf.* carte 2.7) : dans la plaine centrale, les arrachages définitifs ont laissé place à des cultures à cycle court (céréales, oléagineux), mais surtout à l'urbanisation autour de Florence et Prato. Au Nord de Florence, la vigne a pratiquement disparu des zones viticoles marginales des Apennins.

Le recul de la vigne dans la région métropolitaine s'explique également par un récent glissement des superficies viticoles vers d'autres provinces, notamment vers la Maremme (provinces de Grosseto et Livourne), nouvelle *"frontière"* viticole toscane dont les appellations d'origine sont en cours de reconnaissance (malgré le manque de profondeur historique de la viticulture locale). Les grandes maisons viticoles arrachent des vignes autour de Florence et transfèrent les droits de plantation dans la Maremme où les superficies viticoles sont en pleine expansion. Ces viticulteurs y ont développé avec succès les *supertuscans*, des *blends* issus de cépages appréciés sur le marché international mais ne correspondant pas à ceux préconisés par les appellations d'origine toscanes. Et la reconnaissance de leur nom est une bien meilleure publicité qu'une nouvelle appellation d'origine inconnue à l'étranger.

Le dualisme de la filière viticole

Coopérateurs et caves particulières en Provence

Dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille, le nombre d'exploitations cultivant la vigne a baissé de près de 68 % depuis 1979. La viticulture provençale s'organisait depuis un siècle autour de la cave coopérative, *« pilier de l'économie agricole locale »* (De Réparaz, 1988 [197]), *« centre de la vie économique et sociale des villages »* (Durbiano, 1988 [244], p.67). Suite à la chute des apports de raisin, de nombreuses coopératives ont fermé ou fusionné. Leur fonctionnement "démocratique" ("un homme = une voix") est devenu inadapté quand les deux tiers des apporteurs sont devenus des agriculteurs à temps partiel ou non agriculteurs, parfois vieillissants, et que l'essentiel de la production est assurée par 10 % des coopérateurs. Celles qui ont su investir et se moderniser ont cependant réussi à maintenir leur potentiel de production en élargissant leur rayonnement voire en intervenant sur le foncier (Durbiano, 1996 [246] p.237) : les caves coopératives de la région PACA ont conservé la même part de volume vinifié depuis 1979 (67 % en 1979, 72 % en 1988 et 64 % en 2000.

Le renouveau du vignoble doit cependant beaucoup au rôle leader de certaines caves particulières. Les jeunes viticulteurs dynamiques ont donc tendance à quitter les coopératives pour créer leur propre structure de vinification, monter en gamme et assurer eux-

mêmes la commercialisation de leur vin. Ils allient vente au domaine, approvisionnement direct des hôtels restaurants de la région et exportation.

Le vignoble provençal se partage donc entre des exploitations professionnelles intensives, généralement en monoculture et qui produisent l'essentiel du vin d'appellation dans des caves particulières (142 exploitations et 45 % de la production viticole des Bouches-du-Rhône en 2000) et un très grand nombre de petites exploitations plus fréquemment en polyculture, produisant l'essentiel des autres vins via les coopératives[18] (1 254 exploitations, 55 % de la production, chiffres Agreste PACA, 2008 [6]).

« Le double secteur viticole, coopération et domaine, chacun avec sa dynamique propre, a évolué dans le sens d'une concentration et d'une spécialisation avec régression des surfaces productives » (De Réparaz, 1988 [197]).

Le maintien d'une petite vinification artisanale en Toscane

Dans la région métropolitaine florentine, le nombre d'exploitations viticoles a baissé de 52 % depuis 1982, mais les viticulteurs sont encore très nombreux : 11 300 exploitations viticoles autour de Florence contre 2 750 autour d'Aix-Marseille en 2000, pour des surfaces plantées en vigne très proches, autour de 20 000 ha (*cf.* tableaux 2.2 et 2.3). Des données plus récentes élaborées à partir du cadastre viticole (tableau 2.6) donnent un nombre total d'unités techniques économiques (UTE) en baisse (7 000 UTE en 2008 autour de Florence) avec une moyenne de seulement 3 ha de vigne par UTE. Mais les ateliers de moins de 2 ha de vigne occupent encore près des trois quarts des UTE et correspondent à 15 % des superficies viticoles déclarées.

Classes de taille (ha)	moins de 0,5	0,5 à 2	2 à 10	10 à 50	plus de 50	**Total**
Nombre d'UTE	2761	2426	1336	431	43	6997
Part des UTE (%)	39,5	34,7	19,1	6,2	0,6	100
Superficie (ha)	763	2446	5854	8785	3321	21169
Part des sup. (%)	3,6	11,6	27,7	41,5	15,7	100

TAB. 2.6 – Le vignoble de la région métropolitaine florentine par classe de taille. UTE : unité technique économique (source : élaborations sur le cadastre viticole faites par l'ARTEA, 2008. Agrégation des données des trois provinces de Florence, Prato et Pistoia.)

La restructuration de la filière viticole est donc moins aboutie qu'en Provence : les petites exploitations continuent de vinifier de manière artisanale des vins de médiocre qualité destinés à l'autoconsommation. Sur l'impulsion des partis communistes locaux,

[18] Pour les petits producteurs, les contraintes accrues de l'AOC ne sont pas toujours compensées par la différence de prix de vente : le vin de pays, qui autorise des rendements plus élevés (90 hl/ha) peut se révéler plus rentable (on retrouve la même stratégie autour de Montpellier (Jarrige, 2004 [351]).

des municipalités et des syndicats agricoles, quelques caves coopératives ont été créées entre 1965 et 1973 après la fin de la *mezzadria* pour offrir aux nouvelles exploitations une structure de vinification auparavant assurée à l'échelle de la *fattoria* et pour proposer une alternative à la vinification artisanale. Mais elles eurent en Toscane moins de succès qu'en Emilie ou dans dans le Crémonais (Seronde, 1970 [533] p.81). Elles vinifient aujourd'hui moins de 15 % du raisin produit[19]. Dans le Chianti, les ventes des coopératives représentent 15 % du vin en vrac et 7 % du vin en bouteille (Dini, 1997 [221])[20]. Les caves coopératives n'ont donc pas la même importance historique et économique qu'en Provence.

Depuis les années 1960, de très nombreuses petites unités de production ont certes disparu et leur vignoble (ou les droits de plantation) ont été récupérés par des exploitations de taille moyenne ou de grandes maisons viticoles. Les statistiques soulignent cependant le maintien de la très petite exploitation souvent à temps partiel et de grandes structures productives modernisées : la dualité de la filière est plus forte qu'en Provence.

Autour de Florence comme d'Aix-en-Provence, la forte contraction des surfaces en vigne depuis les années 1970 reflète l'urbanisation mais traduit aussi une restructuration de la filière et une amélioration qualitative du vignoble. Les meilleures vignes se maintiennent sur des terroirs de coteau en deuxième couronne périurbaine. Les oliveraies apparaissent enfin comme la culture qui "résiste" le mieux à l'urbanisation.

La résistance des oliveraies périurbaines

Autour d'Aix-Marseille comme autour de Florence, l'olivier est la seule culture qui progresse entre les deux derniers recensements malgré la différence d'ordre de grandeur entre les deux oléicultures comparées (*cf.* tableaux 2.4 et 2.5, et cartes 2.5 et 2.6).

Une comparaison agricole difficile

On compte aujourd'hui dans toute la France environ 30 000 oléiculteurs, 220 moulins à huile en activité, 15 000 hectares et 90 000 parcelles (Sarfati, 2001 [525] et www.afidol.org). La production d'huile oscille entre 3 200 et 4 600 tonnes selon les années, soit environ 5 % de la consommation nationale. Dans la région métropolitaine d'Aix-Marseille, 1 300 exploitations cultivent 2 000 ha d'oliviers, soit tout juste 1,8 % de la SAU (RGA, 2000). Pourtant *« dans l'"ancienne" économie de la Basse-Provence et jusqu'au milieu du* XIX^{e} *siècle, c'est l'activité agricole la plus rémunératrice, dont les produits sont commercialisés et exportés hors de la région »* (Bromberger, 2002 [68] p.89).

[19] La région Toscane compte seulement 31 moulins à huile coopératifs (17 000 adhérents) et 27 caves coopératives viticoles (10 000 membres).

[20] Entre 15 et 17 % du vin Chianti Classico est produit en coopératives selon les rapports annuels du *consorzio* 2005 à 2007.

Dans la région métropolitaine florentine, l'olivier occupe 22,7 % de la SAU, plus de 36 000 ha et près de 20 000 exploitations (*cf.* tableau 2.2). En 2006, la production d'huile d'olive était de 5 670 tonnes[21]. Les trois provinces de la région métropolitaine florentine pèsent donc plus que l'ensemble de l'oliveraie française, même en tenant compte des insuffisances du recensement français (*cf.* cadre 2.3). L'olivier a par conséquent un impact paysager et une importance sociale et économique sans commune mesure en Toscane et en Provence.

Les deux sources disponibles sur l'oléiculture française posent un problème statistique renforcé par le fait qu'il s'agit souvent d'une culture d'appoint, de loisir pour des exploitants retraités, des pluriactifs et des résidents non-agriculteurs. Il est donc difficile d'évaluer pour l'instant le nombre d'oliviers et d'oléiculteurs.

- L'ONIOL (Office National Interprofessionnel des Oléagineux) est chargé de distribuer les subventions européennes et nationales. Pour cela, il centralise les déclarations de plantation et de récolte. Cependant, contrairement au secteur viticole où toutes les parcelles figurent au cadastre spécialisé, pour les oliveraies, la déclaration n'est obligatoire que pour avoir accès aux subventions. Les petits producteurs qui ne cultivent l'olivier que pour leur consommation déclarent donc rarement leurs arbres. De même, tous les oliviers à l'abandon et ceux à but ornemental ne sont pas recensés. Ces problèmes devraient être réglés avec l'instauration d'un système d'information géographique oléicole, outil conditionnant les aides européennes. L'ONIOL semble toutefois long à le mettre en place et ne souhaite pas diffuser de statistiques à un niveau infra-départemental pour le moment.
- Le RGA propose des statistiques des surfaces et des exploitations oléicoles au niveau communal. Comme l'ONIOL, il ne recense que les vergers entretenus et en rapport, ce qui sous-estime les surfaces plantées. De plus, la définition de l'agriculteur pour le RGA ne prend en compte que les exploitations atteignant une certaine dimension contrairement à l'Italie. Au titre des cultures spécialisées, l'oléiculteur peut être recensé à partir de 20 ares, et au titre du volume de production, il peut être recensé s'il cultive au moins 40 arbres isolés. Malgré cela, de très nombreux petits producteurs ne sont pas recensés, alors que leur production d'huile d'olive n'est pas négligeable, une fois cumulée. Ces questions de seuil sont particulièrement importante en périurbain où les superficies agricoles sont restreintes.

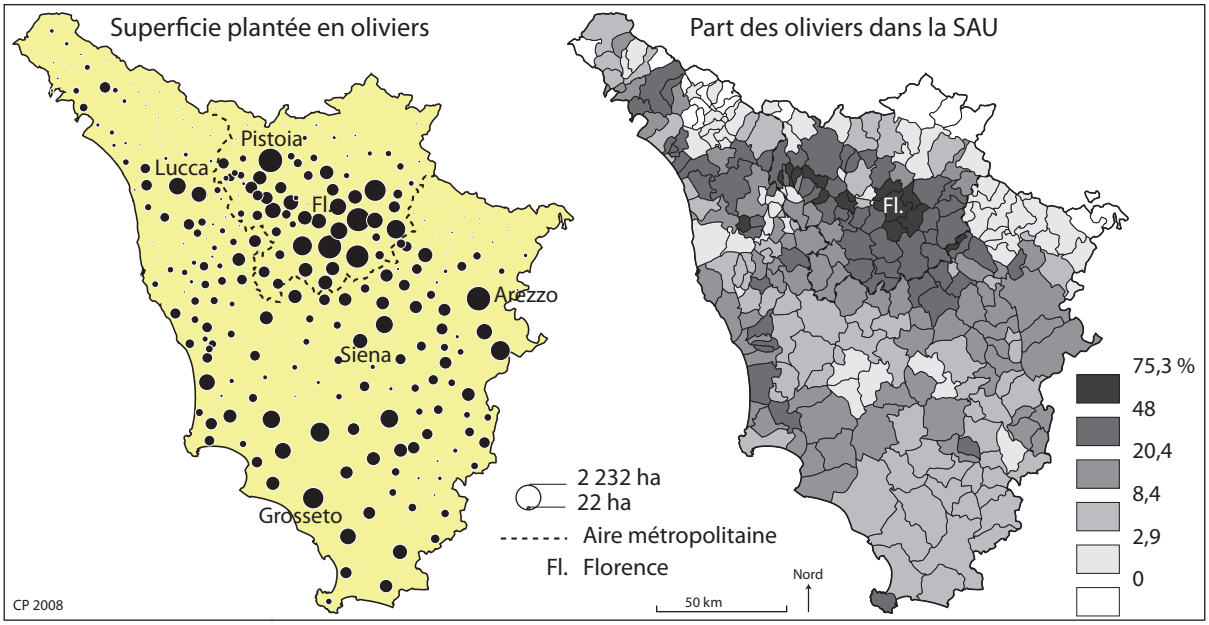
Cadre 2.3: Oliviers et statistiques

Le renouveau des oliveraies provençales

Autour d'Aix-Marseille, de vastes oliveraies s'étendent à l'Ouest du Pays d'Aix-en-Provence (dans les collines de la Fare-les-Oliviers et de Lançon-de-Provence) et dans les Alpilles, donc en deuxième couronne (carte 2.6 p. 113). En première couronne, dans la plupart des communes fortement urbanisées très proches d'Aix-en-Provence et de Marseille, les oliveraies représentent de petites superficies en valeur absolue, mais elles se maintiennent mieux que les autres cultures. Dans ces communes où la SAU est très faible et en forte régression depuis 1988, les superficies cultivées en oliviers, mal comptabilisées

[21] L'oléiculture est encore marquée par une forte alternance (variabilité interannuelle) en Toscane : elle atteignait 12 040 tonnes en 2004.

par le RGA, sont même en augmentation. Elles représentent souvent plus de 5 % de la SAU et jusqu'à 100 % (comme à Peypin, une petite commune où l'agriculture a quasiment disparu). Plusieurs communes qui n'avaient aucune oliveraie déclarée au RGA de 1988 en ont en 2000 (carte 2.6). Des exploitations non-professionnelles entretiennent notamment de multiples petites parcelles d'oliviers enclavées dans les espaces bâtis comme agriculture de loisir (*hobby farming*). On retrouve cette composante proprement périurbaine de l'olivier en Toscane.



Carte 2.8: L'oliveraie en Toscane (source ISTAT 2000)

L'oliveraie florentine : une relique en première couronne, une production complémentaire en deuxième couronne

L'aire métropolitaine florentine apparaît comme une région oléicole importante à l'échelle de la Toscane (carte 2.8) : la part de l'olivier dans la SAU semble même corrélée à l'urbanisation. À Florence et dans les collines limitrophes, l'olivier a subsisté tant comme relique de l'ancien système de culture que comme patrimoine culturel et paysager : il représente plus de 60 % de la SAU et jusqu'à 75,3 % à Fiesole. Même s'il recule en superficie dans certaines communes (2.5), sa part relative dans la SAU continue d'augmenter. Le bon maintien de l'olivier en périurbain s'explique tant par sa situation sur des pentes escarpées peu adaptées à la mécanisation ou à d'autres cultures, que par l'interdiction d'arracher les oliviers (*cf. infra* p. 401) et par l'attachement culturel des Toscans : chaque

famille possède quelques arbres qu'elle entretient au minimum indispensable (taille et récolte), avec une main d'œuvre essentiellement familiale (Piscolla et Zoppi, 2001 [480]). C'est l'oliveraie des retraités, des pluriactifs ou des citadins (Cianferoni, 1998 [147]).

En deuxième couronne autour de Florence, l'olivier représente encore une part essentielle de la SAU (entre 20 et 48 %). Les surfaces occupées par l'olivier augmentent dans le Montalbano où il était déjà très présent et sur le versant Sud de la chaîne des Apennins, dans des communes situées en limite climatique de culture, où il était presque absent en 1990 (carte 2.5 p. 112). Cela traduit probablement un rattrapage postérieur au gel de 1985 ou des pratiques résidentielles. Dans le Chianti, les oliveraies ont généralement été rénovées et densifiées par les exploitations viticoles dans un objectif de rentabilité. Toutefois, les superficies en olivier reculent face à la progression du vignoble d'appellation.

En dehors de quelques exploitations oléicoles dynamiques et productives, les vastes oliveraies toscanes sont donc davantage la traduction de la déprise agricole qu'une véritable spécialisation culturale à des fins spéculatives.

Conclusion du chapitre 2

Face à la pression foncière, l'agriculture périurbaine s'est ainsi transformée. D'un côté, l'insécurité foncière et le manque de successeur poussent les agriculteurs à se désintéresser progressivement de l'agriculture pour mener des stratégies foncières de valorisation de leur patrimoine foncier. La SAU continue de reculer autour d'Aix et de Florence. De l'autre, la proximité de la ville permet aux agriculteurs entrepreneurs de valoriser leur production et d'imaginer une nouvelle façon d'être agriculteur en périurbain.

Avec une histoire agricole différente et un poids inégal de l'oléiculture, les aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Florence présentent des réactions similaires des systèmes de culture face à l'urbanisation, reflétant la combinaison des stratégies agraires et foncières des agriculteurs.

Blé, vigne, olivier : les trois éléments de la trilogie méditerranéenne sont encore présents en périurbain dans des espaces différenciés par le milieu naturel et le contexte foncier. Alors qu'il avait pratiquement disparu en Provence, l'olivier est la culture qui se maintient le mieux face à l'urbanisation depuis 1990 dans les deux aires métropolitaines. Dans les communes les plus urbanisées, quelques poches de cultures intensives se maintiennent (maraîchage, pépinières) et des exploitations en faire-valoir indirect ou mixte peuvent supporter une certaine insécurité foncière grâce à des cultures annuelles opportunistes (céréales, fourrages, oléagineux). Après avoir beaucoup régressé, la vigne se concentre désormais en deuxième couronne, dans des exploitations professionnelles intensives en

faire-valoir direct, sur les coteaux en Provence et les collines en Toscane.

Ces dynamiques observées à l'échelle des deux régions urbaines se traduisent par des transformations paysagères importantes sur les sept communes étudiées.

Chapitre 3

La construction des paysages agraires historiques de la campagne périurbaine

Les campagnes provençales et toscanes ont produit des stéréotypes paysagers assez proches : la silhouette des constructions sur la colline (un village perché, une chapelle entourée de cyprès, une belle ferme) domine des pentes où alternent la vigne et l'olivier, parfois étagés en terrasses soutenues par des murets de pierres. Un *bel paesaggio* idéalisant l'harmonie de l'homme et de la nature. Cette image de campagne humanisée s'appuie sur certains éléments historiques d'un paysage rural qui s'est profondément transformé au cours du XX^{e} siècle.

Le paysage est un objet "hybride" de savoir, à la fois de l'ordre de l'espace concret, physique, et de l'ordre du phénoménal, de nos représentations (Latour, 1991 [370]). Les paysages agraires historiques des campagnes périurbaines provençales et toscanes ont donc été doublement construits. D'un côté, l'organisation de l'espace réel reflète des siècles de mise en valeur agricole et d'établissements humains successifs. De l'autre, l'image de ces paysages a été façonnée peu à peu par l'art comme un modèle an-historique et reflète une campagne vue, admirée et représentée par des citadins.

3.1 Les structures historiques de l'habitat rural

3.1.1 Une constante : le village perché

« Le village perché est sans aucun doute la forme d'habitat la plus répandue et la plus caractéristique des paysages ruraux méditerranéens » (Joannon *et al.*, 1975 [354]). On le retrouve en Grèce, au Liban (Isnard [345] p.25) comme en Provence et en Toscane.

En Provence, plusieurs *oppida* celto-ligures, tel le site d'Entremont au Nord d'Aix-en-Provence, témoignent de l'ancienneté de l'habitat perché qui remonterait ainsi au Néoli-

thique. Mais ces établissements ont fréquemment été abandonnés à l'époque romaine pour les *villæ* de la plaine. En Toscane, des vestiges étrusques ont de même été retrouvés sur des sites perchés comme Fiesole. Ainsi, dans les deux régions, les villages perchés actuels datent le plus souvent du Moyen Âge et notamment de la période de l'*incastellamento* (Toubert, 1992 [559]) entre le XI^e^ et le XIII^e^ siècle. Même si les remparts ont le plus souvent disparu, de nombreux villages perchés en gardent la trace : ils s'organisent selon un tissu très serré de hautes maisons en pierre disposées selon un plan concentrique, le long de rues sinueuses.

Ces villages compacts sur des sites rocheux et escarpés sont ainsi un héritage de civilisation. Ils s'expliquent certes par des motifs défensifs, mais aussi climatiques (site plus aéré), par une nécessaire économie de l'espace (occuper un sol non cultivable) et par des facteurs sociaux et culturels, *« l'appel du rocher »* a de plus en Provence une dimension symbolique (Livet, 1962 [393], p.231).

Les sept communes comparées offrent un panel de sites perchés (*cf.* figures 3.1 et 3.2).

- Eygalières occupe le sommet et la pente Sud d'une butte peu élevée, un promontoire dominant la plaine du Comtat (carte 3.1). Le village est ainsi visible de loin sur son piton rocheux (photo 4.1.C p. 157). On retrouve le même site pour le hameau des Artauds au Tholonet (photo 4.17.A et B p. 191).
- Comme la plupart des villages du Chianti, le gros bourg de San Casciano Val di Pesa occupe de même le sommet aplati d'une colline culminant à 300 m d'altitude (photo 4.5.C p. 162). La carte de 1900 montre bien l'emplacement des anciens remparts (carte 3.2). Dans la même commune, de nombreux hameaux sont également situés sur des lignes de crêtes (Mercatale par exemple, photos 4.6.A et B p. 163). Carmignano et Fiesole sont sur des replats en hauteur, dans une position dominante, plus accessible que les sommets voisins (photos 4.4.C p. 161 et 4.2.D p. 158).
- Eguilles est l'exemple type d'un village dissymétrique de bord de plateau :

  > *« le village s'est installé comme en équilibre instable le long de la crête, à la fois sur celle-ci et un peu en dessous. Il ne s'étend jamais sur le plateau, il descend rarement le long de la pente (. . .) Du fond de la dépression qu'il paraît commander, c'est comme un village perché qu'il se présente. Son église, ses maisons se découpent sur le ciel avec une netteté vigoureuse. On y accède par une route en lacets à forte pente. Ses habitations, pressées les unes contre les autres, tournent généralement leurs façades de ce côté. »* (Livet, *op.cit.*, p.197).

  Depuis le rebord du plateau de Puyricard, Eguilles domine ainsi la basse vallée de l'Arc jusqu'à l'Étang de Berre (photo 3.1.A).

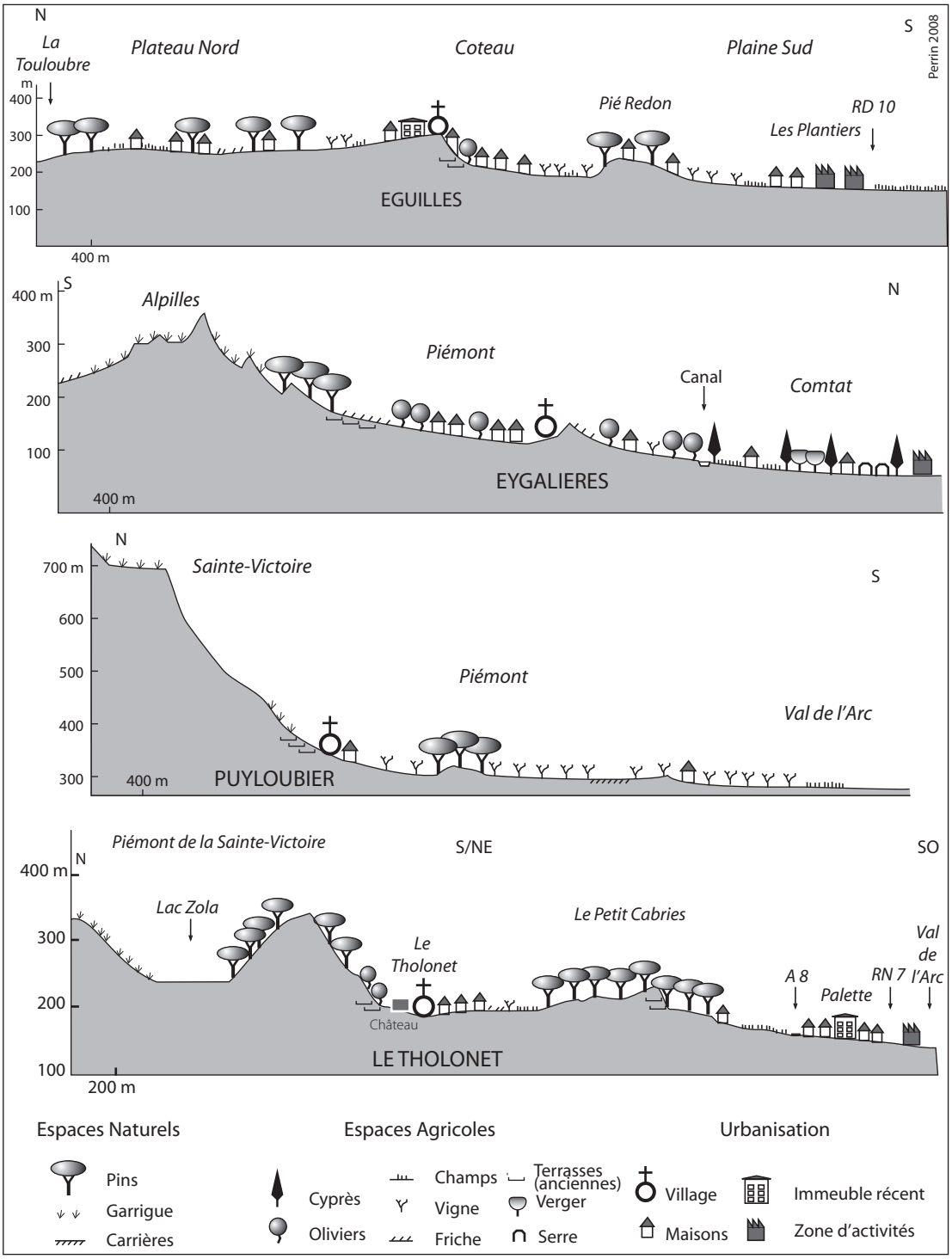


FIG. 3.1 – Coupes de l'occupation actuelle des sols des communes provençales

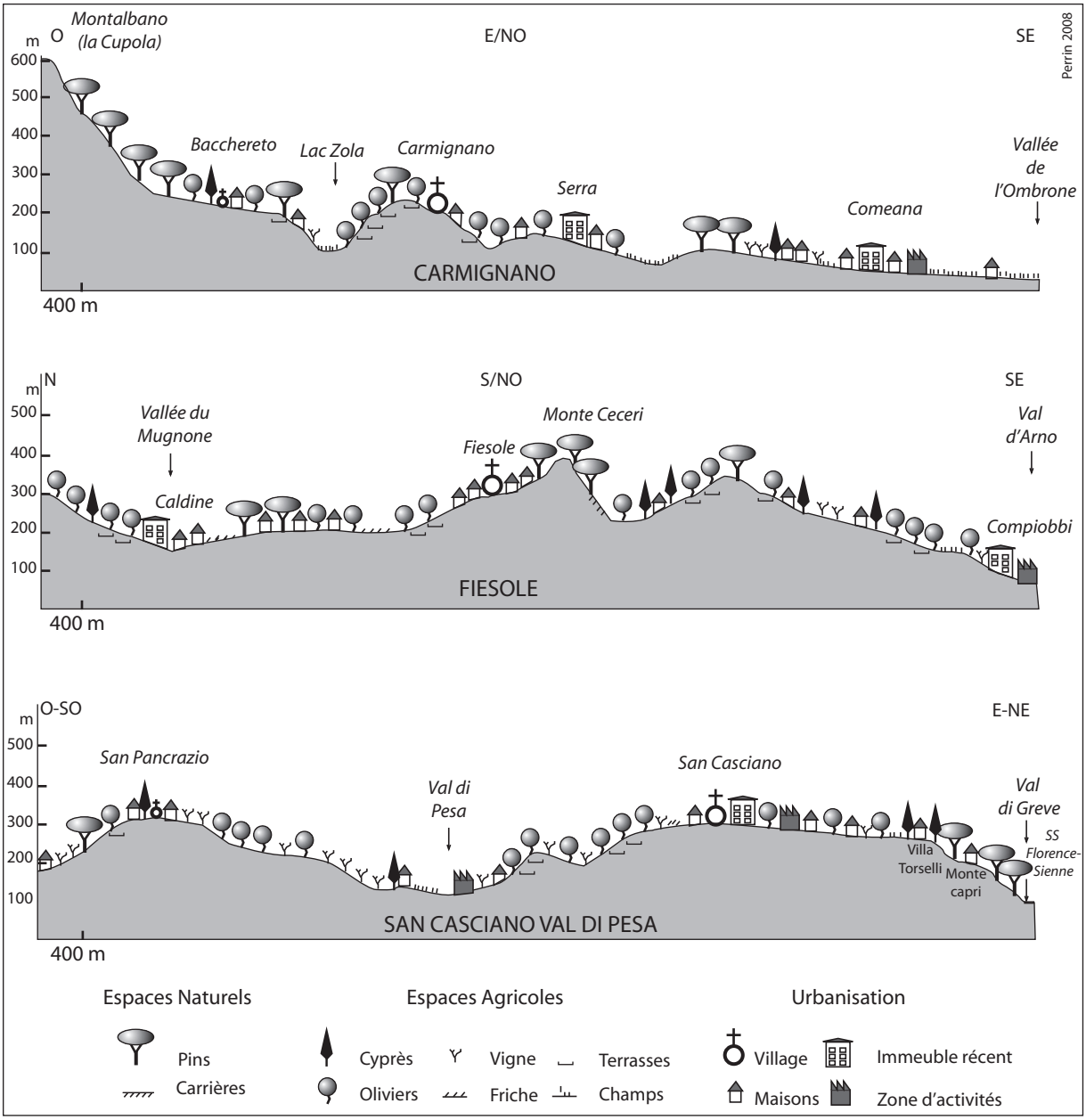
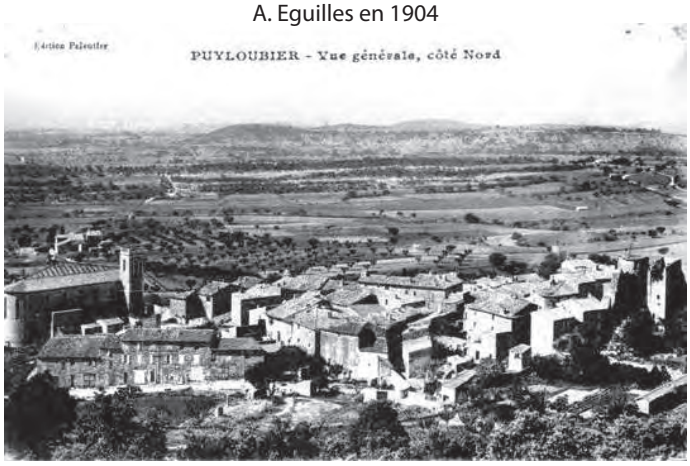
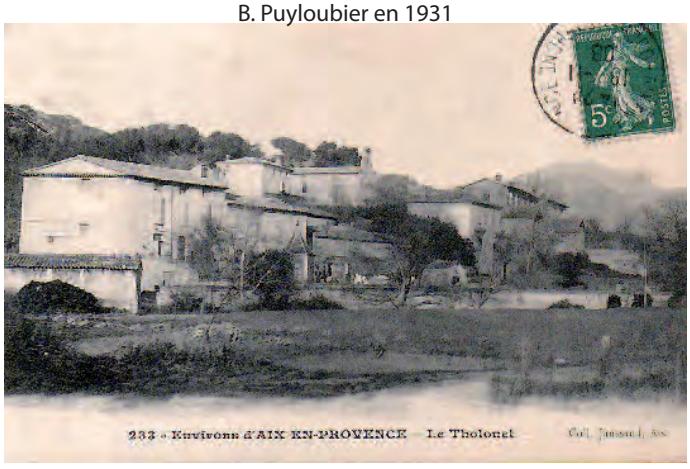


FIG. 3.2 – Coupes de l'occupation actuelle des sols des communes toscanes

A. Eguilles en 1904



B. Puyloubier en 1931



C. Le Tholonet vers 1930

Photos 3.1: Les villages provençaux au début du siècle (source http ://dlo-renzo.club.fr/fr/pr.html)

Eygalières
Les Molassis
Les Grioos
Mas Blanc
Mas de Chabaud
Mas de Monfort
Les Pechets
Les Paluds
Martine
Boulgue
Chantarot
Roman
Arbengue
Rebrond
Magnan
Les Gaudins
Blache
Pechier
Claude
Michel
Jaisse
Lagalin
Brunet
Brunet
Grand
Magnan
Reboul
Crema
Epine
Dupin
Micmac
Mas de Gilles
Branche
Mas de Meuniers
Mas Blanc
Mas de la Lone
Mas de Bruyn
Mas de Barbe
Mas de Barbe
Mas de Barbe

– Puyloubier et Le Tholonet sont enfin des villages de pied de pente. *« Fuyant les espaces plats et fertiles, l'homme va souvent à la limite des terres aisément cultivables plaquer ses demeures sur les premières pentes abruptes des collines les plus proches »* (Livet, *op.cit.*, p.194). Puyloubier se situe ainsi en haut du piémont de la Sainte-Victoire, à la lisière de la garrigue ou de la forêt, d'où il domine les espaces cultivés en contrebas (photo 3.1.B). Le Tholonet occupe plutôt les derniers espaces plans en bas du piémont (photo 3.1.C).

Le village perché est donc une constante des communes étudiées, mais tandis qu'il concentrait en Provence la grande majorité de la population rurale (80 % au XIX^e^ siècle selon Martinelli (1983 [406])), il ne rassemblait dans les collines toscanes qu'une fraction de la population, la majorité vivant jusqu'en 1950 disséminée sur le territoire communal. Depuis le Moyen Âge coexistent en Provence et en Toscane un habitat groupé et un habitat dispersé, mais pas dans les mêmes proportions.

3.1.2 La dispersion ancienne de l'habitat dans la Toscane de la *mezzadria*

De l'habitat groupé à l'habitat dispersé

Au haut Moyen Âge, les campagnes toscanes étaient organisées autour de villages parfois fortifiés (*castelli*), marquant la domination de l'habitat groupé. Les seigneurs féodaux et la grande propriété (noble ou ecclésiastique) contrôlaient le territoire. Les terres cultivées étaient divisées en de multiples petites parcelles concédées à long terme (souvent 29 ans renouvelables) à une foule de paysans groupés autour du château du seigneur dont ils dépendaient par un lien de servitude et de protection (système du *curtes*)(Cherubini, 1996 [140] p.15).

Au bas Moyen Âge, l'affirmation progressive des villes principales de Florence et de Sienne se traduisit par l'élargissement de leur *contado*[1] et de leur *distretto*[2]. Soumettant les seigneurs féodaux, les villes permirent alors l'établissement d'une sécurité nouvelle dans les campagnes.

À partir du XIII^e^ siècle, la population s'accrût, l'espace agricole s'élargit et une profonde réorganisation foncière commença. Tandis que les paysans les plus aisés s'installaient en ville, la bourgeoisie urbaine commença à acheter des terres dont elle confia l'exploitation à des familles de paysans libres, par des contrats de métayage à court terme (de un à cinq ans renouvelables). La terre retrouvait ainsi une valeur économique, elle devint un place-

[1] l'aire soumise à l'autorité de la ville.

[2] l'aire sous domination de la ville, mais qui conserve une autonomie juridique et politique partielle et parfois un *contado* propre, comme San Gimignano.

ment financier et une source d'approvisionnement pour les citadins. Par défrichement ou rachat progressif de petites parcelles, le propriétaire formait un ensemble foncier cohérent (*podere*) dont la dimension correspondait aux capacités de travail d'une famille de paysans (7-8 personnes) et sur lequel il faisait construire une ferme souvent imposante (*casa colonica*, photo 3.2). Fréquemment, il se construisait pour lui-même une belle demeure, lieu de villégiature et d'entrepôt des produits agricoles (la *villa*, photo 3.4.C et 4.5.F p. 162). Même si une petite propriété paysanne se maintenait souvent autour des villages, le métayage devint le mode de faire-valoir dominant, produisant un habitat dispersé.

La genèse de la fattoria et son succès à l'époque du Grand Duché

À partir du XV^e^ siècle et surtout au XVI^e^ siècle, les stratégies d'acquisition de terres dans une même zone et une volonté de rationalisation de l'exploitation conduisirent à un regroupement des *poderi* en *fattoria* (Conti, 1965 [165] ; Rombai, 1996 [512]). Le propriétaire citadin confia à un régisseur (*fattore*) la coordination administrative et la gestion de l'activité productive d'un groupe de *poderi*. De grandes fermes et certaines maisons de maître se transformèrent donc en *fattoria* par l'adjonction de bâtiments agricoles spécialisés pour la transformation et la conservation des produits (entrepôts, caves, greniers, celliers, moulins, *etc.*). Le terme de *fattoria* en vint à désigner tant un domaine agricole composé de plusieurs *poderi* que l'édifice central d'une grande propriété avec ses annexes agricoles (et parfois sans *poderi*).

La structure foncière est ainsi dominée par de grandes propriétés (les *tenute*) qui s'étendent sur quelques centaines, voire quelques milliers d'hectares. Ces grandes propriétés sont divisées en plusieurs unités de gestion : les *fattorie*, qui regroupent selon le cas jusqu'à une trentaine d'exploitations en métayage (les *poderi*, de 8 à 12 ha en moyenne dans les collines florentines) (figure 3.3).

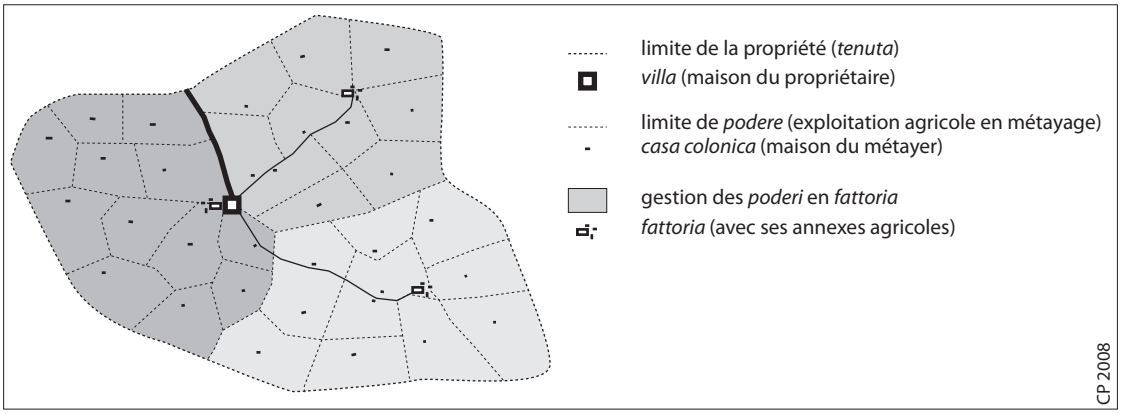


FIG. 3.3 – L'organisation hiérarchique de la *mezzadria* en *fattoria*

Photos 3.2: La villa *Le Corti* et quelques unes des *case coloniche* de ses *poderi* situés à San Casciano (reproduction d'un *cabreo in* Morozzi, 1967 [438] (première édition 1770))

Cette organisation économique et territoriale centralisée rationalise le travail des métayers sur leur *podere* et les rend disponibles pour d'autres travaux : des défrichements, des bonifications et des terrassements de grande ampleur, qui n'auraient pu être entrepris de manière indépendante. Elle favorise des investissements en capital fixe, l'expansion de la vigne et de l'olivier, dont les produits se vendent bien sur les marchés, et fait le succès du modèle économique de la *mezzadria*, véritable soubassement productif de la Toscane du Grand Duché.

En 1753 l'Académie des Géorgophiles fut créée à Florence pour soutenir les réformes entreprises par la dynastie des Lorraine dans le secteur agricole. Elle encouragea l'implication des propriétaires dans la gestion des domaines et la diffusion des innovations. Bettino Ricasoli est un exemple de ce nouveau type de propriétaire. Sur sa propriété de Brolio dans le Chianti, il acheta à partir de 1834 des terres pour former un fonds d'un seul tenant (50 *poderi*, 2086 ha) ; il déboisa et planta vignes et oliviers ; il introduisit une sole fourragère dans la rotation des cultures et améliora les procédés de vinification (Biagioli, 2000 [71]). Il obtint ainsi un vin homogène d'une année à l'autre et qui pouvait être transporté sans dommages : il contribua à la renommée du Chianti (Tachis, 1996 [545] p.259).

Au XIX^e^ siècle, tandis que l'engouement pour les investissements fonciers s'étendit à toute la bourgeoisie urbaine (*cf. supra* p. 78), la grande propriété nobiliaire se renforça en rachetant les terres des petits paysans et d'anciennes propriétés ecclésiastiques. La distribution de la propriété s'organisait donc selon un triptyque inégal : une minorité de propriétaires exploitants se maintient à côté de la grande propriété nobiliaire puis bourgeoise et de la grande propriété ecclésiastique et hospitalière (l'hôtital de Santa Maria Nuova de Florence possédait à la fin du XIX^e^ siècle 21 *fattorie* et 310 *poderi*).

La *mezzadria* et son organisation en *fattoria* expliquent ainsi la dispersion progressive de l'habitat rural à partir d'une structure groupée au Moyen-Âge.

L'héritage de la mezzadria : un habitat rural semi-groupé

L'habitat se dispersa suite au fractionnement des grandes propriétés en petites exploitations et à la construction d'une *casa colonica* sur chaque *podere*.

Avec l'installation des métayers sur leur fonds, les hameaux et les petits villages ont souvent été abandonnés ou récupérés par les grands propriétaires : *« dans la campagne, la structure égalitaire des* castelli *et des villages qui étaient habités par des paysans indépendants disparaît progressivement »*[3]. L'*appoderamento*[4] conduit à un *« déficit de vitalité des anciens centres urbains allant jusqu'à la nécrose ; un phénomène qui peut déboucher sur une issue hautement révélatrice de l'emprise citadine sur la campagne : la transformation des villages en* fattorie*, c'est-à-dire en centres de domaine agricole divisé en* poderi*. Cette privatisation de l'espace construit du village est le signe ultime du monopole foncier urbain sur la zone »*[5] (Vecchio, 1999 [577] p.44).

[3] *« quanto alla campagna, essa vede progressivamente deperire la struttura egualitaria dei "castelli" e dei villagi, insediamenti in gran parte di contadini independenti »*.

[4] La division d'une propriété foncière en *poderi* à des fins d'exploitation agricole.

[5] *« ciò comporta il deficit di vitalità, fino alla necrosi, degli antichi insediamenti accentrati ; fenomeno che può sfociare in un esito altamente simbolico della presa cittadina sulla campagna, come la trasmutazione dei villagi in fattorie, vale a dire centri aziendali della proprietà appoderata : una privatizzazione*

Les principaux bourgs se sont néanmoins maintenus : ils sont devenus d'importants centres de services, habités par de nombreux artisans, un maréchal ferrant, une petite bourgeoisie de professions libérales (médecins, notaires...). Les métayers s'y rendent les jours de marché ou de fêtes. Les seuls paysans qui y habitent sont les quelques exploitants propriétaires et les travailleurs sans terre (*pigionali* ou *braccianti*) qui s'emploient à la journée sur les exploitations agricoles, dans l'artisanat ou la proto-industrie.

Photos 3.3: Vue des collines du Chianti florentin, avec la vallée de l'Arno et la ville de Florence en arrière-plan. On distingue bien l'habitat rural dispersé sur les crêtes et l'alternance de vignes, d'oliviers et de cyprès (cliché Rodolico, 1959 [508]).

La Toscane de la *mezzadria* présente ainsi un habitat semi-groupé avec une armature de gros bourgs ruraux, des hameaux et un réseau très dense de *ville*, *fattorie* et *case coloniche* construites entre le XIII^e^ et le XIX^e^ siècles et souvent de grande valeur architecturale, disséminées sur l'ensemble du territoire communal, de préférence sur les crêtes (cartes D.9, D.11 et D.13 en annexe p. 688).

En Provence, l'habitat ancien dispersé existait, mais il était moins important.

dello spazio costruito del villagio che è l'ultimo atto di un ormai perfezionato monopolio fondiario sulla zona ».

3.1.3 Une dispersion de l'habitat moins importante et plus récente en Provence

Contrairement à la Toscane, en Provence, *« les "cultivateurs", propriétaires microfundiaires ou simples journaliers*[6]*, formaient de loin la catégorie la plus nombreuse de la population agricole »* et vivaient tous au village (Bromberger, 2002 [68] p.130). Néanmoins, dans toutes les communes existaient des formes traditionnelles de dispersion : les cabanons, mas et bastides provençaux.

Les cabanons

Les petits propriétaires exploitants possédaient généralement des parcelles disséminées dans tout le territoire communal. Au milieu des champs, ils construisirent dès le XVIII^e^ siècle de petites maisonnettes en pierres pour abriter leurs outils, une partie de la récolte ou du troupeau, ou pour se reposer durant la journée de travail aux champs. Ces cabanons dispersés étaient encore nombreux sur les cartes d'occupation des sols des années 1950 (à Puyloubier, carte D.7 ou à Eguilles, carte D.3). Avec la diffusion du tracteur, certains ont disparu (ou subsistent comme ruines) mais la plupart ont changé d'usage.

Dès la fin du XIX^e^ siècle sur le littoral et après la Seconde Guerre mondiale dans la campagne aixoise, les couches populaires citadines réinvestirent d'anciens cabanons ou en construisirent de nouveau comme lieu de repos dominical, de retrouvailles familiales ou de convivialité entre hommes (cabanons de chasse) (Collectif, 1977 [153]). Ces cabanons de loisir étaient plutôt localisés dans les collines boisées : la plaine de Richard, à l'Ouest du village d'Eguilles ou le versant Sud du Grand Cabries au Tholonet étaient des sites particulièrement prisés par les Marseillais.

Depuis les années 1950, certains de ces cabanons de loisir, agrandis, se sont transformés en résidences principales.

Les mas

La dispersion de l'habitat commença en Provence avec la croissance démographique des XVI^e^ et XVII^e^ siècles : des travailleurs sans terres défrichèrent près des collines. Les constructions de fermes en dehors du village s'intensifièrent avec l'extension des périmètres irrigués aux XVIII^e^ et surtout à la fin du XIX^e^ siècle, notamment dans le Comtat maraîcher. *« Seule l'extrême intensification des cultures légumières et primeuristes, l'espoir de gain élevé et rapide qu'elles procurent, la joie triomphante de sentir proche l'accession à*

[6] Parfois appelés "brassiers", ces travailleurs sans terre sont exactement l'équivalent des *pigionali* toscans.

la propriété personnelle rendent de nouveau possible une nouvelle vague de colonisation rurale, qui s'accompagne d'une véritable pulvérisation de l'habitat » (Livet, *op.cit.*, p.160).

Au début du XX^e^ siècle, les paysans vivant à l'écart du village — appelés "ménagers" parce qu'ils se sont construits des *mas* — sont désormais plus aisés que les "cultivateurs" vivant au village. Ils emploient souvent des ouvriers agricoles voire des domestiques et ils possèdent plus de terres, lesquelles sont généralement regroupées autour du mas contrairement à l'éclatement de la petite propriété traditionnelle.

Sur les cartes des années 1950 de Puyloubier ou d'Eguilles, les espaces agricoles sont ainsi ponctués de gros mas entourés de bâtiments agricoles éventuellement disposés autour d'une cour. À Eygalières au contraire (carte D.5), les nombreux mas au Nord du canal des Alpines prennent la forme typique du Comtat : des maisons-blocs, tout en longueur, fréquemment construites au bord des routes dans le sens de la parcelle. La façade Nord est aveugle, adossée à une haie de cyprès et la maison s'ouvre au Sud, sur une cour plantée de platanes, de tilleuls ou de micocouliers (photo 3.4.D p. 136).

> *« Les campagnes provençales nous offrent donc, l'un à côté de l'autre, deux types d'habitat complètement différents. D'un côté, le bloc serré des demeures villageoises, hautes bâtisses étriquées où la place manque, où l'espace disponible ne peut se gagner qu'en haussant la maison vers le ciel, où l'on vit par conséquent les uns sur les autres, dans un entassement qui touche à la promiscuité. De l'autre, le semis des mas individuels, étalés à leur aise au ras du sol, s'allongeant à leur gré, selon que le nécessite l'accroissement des familles et des récoltes, mais vivant dans un isolement jaloux les uns des autres »* (Livet, *op.cit.*).

Les bastides : un monde à part

Les grands domaines et bastides sont souvent situés à la périphérie du finage communal. Ils associent terres cultivées, garrigues et bois dans des blocs d'un seul tenant de quelques dizaines à quelques centaines d'hectares. Ils forment des enclaves autonomes, plus en lien avec la ville de provenance du propriétaire qu'avec le village de la commune où ils sont situés. En 1958, A. de Réparaz étudiant les cadastres de trois communes au Nord-Ouest d'Aix-en-Provence soulignait encore *« l'opposition fondamentale, caractéristique, entre une masse de petits possédants villageois, aux terres morcelées dans le terroir de village et une minorité de quelques dizaines de grands propriétaires au plus, résidant sur leurs terres, dans les "quartiers" périphériques, ou souvent en dehors de la commune »* ([196] p.151-152). Ce sont les héritiers de la noblesse d'Ancien Régime, de la bourgeoisie aixoise d'affaires, de robe ou d'offices ou bien des hommes d'affaires ayant fait fortune à Marseille dans l'huile, le savon ou le sucre (*cf. supra* p.76).

TOSCANE

A. et B. D'anciennes *case coloniche* réhabilitées et entourées de vignes et d'oliviers entretenus (San Casciano)

C. La villa de la Tenuta il Corno (San Casciano, fraction de San Pancrazio)

PROVENCE

D. Un mas typique de la zone maraîchère d'Eygalières allongé, situé en bord de route, avec une cour de platanes et une haie de cyprès en arrière plan. Des serres au premier plan.

E. La bastide de Fonscolombe (Puy Ste Réparade, au Nord-Ouest d'Aix)

F. Le château du Tholonet (Sté du Canal de Provence)

Photos 3.4: Exemples d'habitat ancien dispersé en Toscane et en Provence

Par rapport au simple mas, *« la bastide forme un ensemble plus complexe et comme doté d'une double nature »* (Livet, *op.cit*, p.249) ; elle associe la maison d'apparat du propriétaire et le siège de l'exploitation agricole.

Il existe une grande variété de bastides, selon l'ampleur des constructions destinées à la fonction résidentielle et de celles destinées à la fonction agricole, mais ce sont souvent de grandes bâtisses carrées en pierres de taille, avec un toit en tuiles canal à quatre pans et de faible pente, deux étages, un jardin embelli par des statues, des allées ou une grille en fer forgé (*cf.* photo 3.4.E et F). S'y adjoignent toujours la maison du paysan (métayer ou fermier) et ses dépendances : remise, cellier, étable, grange...

Conclusion

Villages perchés, maisons de maître (bastides et *ville*), grosses fermes isolées (mas et *case coloniche*) permettent de comparer presque terme à terme les formes d'habitat rural en Provence et en Toscane. Cependant le centre de la vie rurale provençale était le village, alors que c'était le *podere* dans les collines toscanes : l'importance respective de ces différents types oppose fondamentalement un habitat ancien majoritairement groupé en Provence et plus dispersé en Toscane, ce qui s'explique aussi par l'organisation agraire.

3.2 Les paysages agraires au lendemain de la Seconde Guerre mondiale

Fondé sur la trilogie méditerranéenne complétée par un peu de maraîchage et un petit élevage, le système de cultures est très similaire en Provence et en Toscane au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Les paysages produits sont toutefois assez différents.

En 1976, di Pietro opposait en Toscane deux structures agraires types [219] :

- la combinaison habitat groupé, petite propriété cultivatrice, polyculture au sein du territoire communal, exploitations et propriétés fragmentées en de nombreuses parcelles dispersées dans différents terroirs : une organisation typique des montagnes en Toscane qui correspond aussi à la Provence des collines calcaires et des bassins.
- la combinaison habitat dispersé, *appoderamento* et métayage, polyculture au sein du *podere*, exploitations et propriétés avec des fonds d'un seul tenant : une organisation typique de la Toscane de la *mezzadria*, dans le large rayon de l'appropriation foncière urbaine autour des villes.

Cette différence d'organisation des paysages agraires reflète les spécificités tant du milieu naturel que du système d'exploitation.

3.2.1 L'adaptation des cultures au milieu naturel : un étagement différent en Provence et en Toscane

Le milieu naturel et notamment la composition des sols contribuent à expliquer les différences de distribution des cultures et l'organisation des finages.

En Provence, même si l'habitat est perché, les terres cultivées sont concentrées dans les bassins et remontent avec la pression démographique sur les coteaux, parfois grâce à l'aménagement de terrasses (*faisses*, *restanques* et *bancaous*). La répartition des cultures reflète la séquence des sols.

> Les collines sont armées de roches dures (calcaire urgonien des Alpilles et de la Sainte Victoire, brèche dorée plus tendre du Tholonet et de Bibémus) et présentent des lithosols ou des sols très minces, caillouteux. Elles sont le domaine du *saltus* et de la *silva*, avec très peu d'habitat.
>
> Sur les pentes, l'érosion différentielle a produit des sols de *colluvium* composés d'éboulis calcaires (à Eygalières). Le haut des pentes aux sols minces est occupé par les oliviers, tandis que la vigne occupe le bas des pentes aux sols plus épais de glacis et bien drainés (à Puyloubier par exemple).
>
> Les bassins aux sols plus profonds (grès, marnes et marno-calcaires, argiles...) sont propices aux céréales et aux cultures maraîchères tandis que les zones les plus humides sont laissées en prairies.

En Toscane au contraire, les formations issues de dépôts d'origine fluviale, lacustre ou marine sont essentiellement composées de roches tendres comme les argiles et les marnes très plastiques. Il en résulte un relief de collines douces où la répartition des cultures dépend surtout du drainage des sols et de l'exposition.

> Toute la maille rurale s'organise depuis les sommets (photo 3.3). Au Sud de Florence, les collines culminant en plateau à 300-350 m d'altitude sont propices aux cultures : elles sont ensoleillées l'hiver et bien ventilées l'été. Vignes et oliviers alternent sur des sols argilo-calcaires (ou sableux sur les grès).
>
> Dans les étroites vallées interstitielles, les phénomènes d'inversion thermique sont fréquents à la mi-saison et le bas des pentes présente parfois des sols hydromorphes mal drainés. Les fonds de vallées les plus larges sont occupés par les prés et les céréales (comme le Val di Pesa à San Casciano), tandis que la forêt (de chênes verts, de châtaigners) couvre les pentes les plus raides et borde les rives (peupliers).
>
> Les villages, les fermes isolées et les routes sont donc situés sur les sommets et les terres cultivées descendent sur les coteaux comme des langues jusqu'à mi-pente, au besoin à l'aide de terrasses en pierres sèches ou de gradins herbus. Le paysage agraire se voit donc du haut, la succession des collines masquant *« une spectaculaire*

> *ramification labyrinthique de petits fonds de vallées alluviaux qui serpentent ainsi prisonniers du cadre visible des collines*[7] » (Pardi, 2002 [461]).

Contrairement à la "colline" provençale souvent inculte, les collines toscanes présentent donc un paysage de polyculture intensive typique de la *mezzadria* dans le Chianti et le Montalbano, autour du Valdinievole, du Valdipesa, du Valdelsa et du Valdarno di Sopra.

À une grande échelle, le milieu naturel contribue à rendre compte de la distribution des cultures, mais les déterminants sociaux et économiques et le système d'exploitation expliquent l'organisation des finages : la complémentarité des terroirs est trouvée à l'échelle communale en Provence alors qu'elle est recherchée à l'échelle du *podere* dans les collines toscanes.

3.2.2 La *« mélodie de base »* : les auréoles du finage villageois

Les cartes d'occupation du sol et le cadastre ont permis d'établir une *« mélodie de base »* (Bromberger, 1989, rééd. 2002 [68] pp.73–78) du paysage provençal à partir des auréoles concentriques d'organisation du finage. À la fin de la Seconde Guerre mondiale, ce schéma liant distribution de la propriété et disposition des espaces cultivés et boisés était encore lisible dans la plupart des communes autour d'Aix-en-Provence (de Réparaz, 1958 [196]).

- En écharpe autour du village, sur les pentes et près des sources, se trouvaient des jardins potagers et des vergers cultivés de manière très intensive. Ces *ferrages, condamines* ou *clos* encore présents dans la toponymie fournissaient la nourriture quotidienne des familles villageoises : amandiers, figuiers, oliviers et vignes ombrageaient les cultures de légumes et légumineuses (lentilles). Cette ceinture de jardins et d'arbres fruitiers est visible au pied du village d'Eguilles (vers l'Ouest) ou de Puyloubier dans les années 1950 (photo 3.1).
- Au-delà s'étendait le puzzle inextricable des petites parcelles irrégulières des centres de bassin dont le morcellement a longtemps été expliqué par les partages successoraux égalitaires de droit romain[8]. Sur ces petits champs ouverts ou bordés d'oliviers, des rangs de vignes (*outins*) divisaient les parcelles en bandes longitudinales de céréales (*oulières*). Le complantage disparut à la fin du XIX^e^ siècle au profit du maraîchage sur les terres irriguées et d'un encépagement massif conforté par le développement des caves coopératives dans la première moitié du XX^e^ siècle. Jusqu'à la généralisation du tracteur dans les années 1960, les champs étaient encore fréquemment piquetés d'arbres (oliviers, amandiers, mûriers).

[7] *« una spettaculare ramificazione labirintica di piccoli e serpeggianti fondovalle alluvionali così prigionieri del quadro visivo collinare »*.

[8] Dès le Moyen Âge, les successions pouvaient en fait privilégier l'aîné (primogéniture) ou les héritiers mâles (Livet, *op. cit.* p.350).

- Dans la couronne suivante, l'espace agricole plus tardivement conquis, comme celui dépendant des mas et des bastides, dessinait une mosaïque de champs ouverts aux parcelles plus massives, quadrangulaires, occupées par une seule culture. Dans les années 1950, il s'agissait essentiellement de parcelles de vigne à Puyloubier, de céréales, de quelques cultures légumières (ail, melon) et fourragères au Tholonet et à Eguilles, d'oliviers et de maraîchage spécialisé (tomates, haricots, artichauts, courgettes, petits pois, betteraves rouge) à Eygalières.
- Dès le Moyen-Âge, le finage des communes associait l'*ager*, le *saltus* et la *silva*. Chaque communauté possèdait ainsi une partie de terres "gastes" dans les collines, souvent à la périphérie : le massif des Quatre Termes à Eguilles, le Petit et le Grand Cabries au Tholonet, le Contras et le piémont des Alpilles à Eygalières, la barre du Cengle et le piémont de la Sainte-Victoire à Puyloubier. La "colline" se présentait fréquemment en Provence comme une forêt de chênes blancs ou verts et de pins dégradée en taillis, lande et garrigue buissonnante. Elle était régie par des règlements communautaires et *« fournissait un terrain de pâturage (...), une réserve de terres arables (...), de produits de collecte (...), l'indispensable combustible (...), les matériaux nécessaires aux diverses "industries" locales »* (Bromberger, *op.cit.* p.76–77).

Au X^e^ siècle, les villages toscans étaient aussi entourés d'auréoles de cultures concentriques. Une première couronne était *« constituée d'un espace cultivé de manière extensive (avec des rotations prévoyant un temps long de vaine pâture après la récolte), des terres de labours semées de céréales et de légumineuses, avec la présence rare de petites vignes et de petites oliveraies entourées de murs ou de haies (les "*chiuse*", champs fermés) afin de protéger ces cultures de grande valeur de la dent du bétail. La couronne plus éloignée du centre habité était habituellement laissée en forêt ou non cultivée (...), elle constituait une réserve pour d'éventuels accroissements de la population*[9] *»* (Rombai et Stopani, 1999 [515] p.97).

Cette organisation du finage en auréoles concentriques que l'on trouvait encore en Provence en 1950 s'estompa toutefois en Toscane dès le XIII^e^ siècle avec le développement de la *mezzadria*.

[9] *« costituita dallo spazio coltivato estensivamente (con avvicendamenti che prevedevano lunghi riposi per la pastura dopo la mietitura) a seminativi nudi come cereali o legumi, con rada presenze di piccole vigne e di piccoli oliveti circondati da muri o siepi (le chiuse), al fine di diffendere queste colture di pregio dal morso del bestiame. La "corona" più distante dal centro abitato era abitualmente lasciata a bosco o incolto (...), costituendo la riserva per eventuali sviluppi della popolazione ».*

3.2.3 Le paysage historique de la *mezzadria* : la *coltura promiscua* à l'échelle du *podere*

Comme en Provence, on retrouve dans les collines toscanes la trilogie méditerranéenne, les terrasses de culture et la nécessité de conserver des espaces naturels et forestiers. Néanmoins le système d'exploitation en *mezzadria* a agencé ces différents éléments paysagers à l'échelle du *podere*, sur une dizaine d'hectares d'un seul tenant (figure 3.4), et non à l'échelle du finage d'une communauté villageoise, sur quelques milliers d'hectares. La structure foncière et le mode d'exploitation ont donc un impact direct sur les paysages agraires.

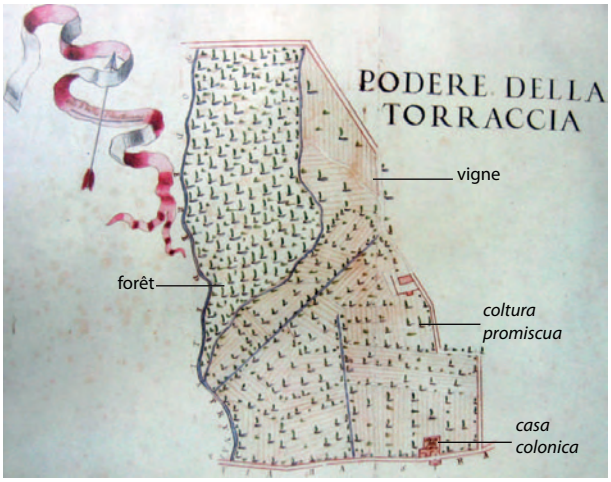


FIG. 3.4 – Le *podere* de la Torraccia appartenant à la *fattoria* de Maiano (Fiesole), propriété de l'hôpital Santa Maria Nuova de Florence (anonyme, vers 1780). La forêt couvre près d'un tiers de l'exploitation. Toutes les parcelles cultivées sont complantées d'oliviers et de rangs de vignes.

Les métayers produisaient sur leur *podere* tout ce dont leur famille avait besoin au quotidien : céréales (blés, avoine), légumineuses (fèves, lupin), fruits et légumes, huile, vin, viande, fibres textiles, bois, fourrages, fumier, *etc.* La maison était souvent située en haut du *podere*, pour surveiller le fonds. Un jardin potager lui était accolé ainsi qu'un petit élevage de poulets et de porcs[10]. Tout autour s'étendaient d'étroites parcelles de céréales, si densément piquetées d'arbres fruitiers, de mûriers pour l'élevage de vers à soie (Azzari et Rombai, 1991 [28]) et d'oliviers que les céréales disparaissaient sous les feuillages

[10] Au Moyen âge, avant la diffusion importante de l'olivier aux XVII^e^ et XVIII^e^ siècles, le lard était la principale source de gras. Les métayers étaient même réticents à planter des oliviers trop lents à pousser, moins nutritifs que les céréales. Les cochons se nourrissaient d'ailleurs aisément des glands des forêts de chênes.

(Pardi, 2002 [461] p.59). La vigne pouvait déjà être cultivée en monoculture — au Sud du Chianti, près de Radda par exemple —. Près de Florence, elle était plutôt mariée à l'érable champêtre, en rangs intercalés entre les oliviers et les céréales ou en bordure de parcelle.Desplanques a décrit cette *coltura promiscua* comme une *« polyculture horizontale et verticale »* en raison de la densité des plantations d'arbres (1977 [215], p.98). Même sur les terres les plus ingrates du *podere* laissées en prés et pâturages, des oliviers étaient souvent plantés en quinconce. Chaque *podere* avait enfin quelques ares de forêt, dont le bois était indispensable au chauffage et à la cuisine. Des cyprès étaient plantés à l'entrée des cimetières ou des riches propriétés, le long des routes ou pour tenir le sol des pentes (photo 3.3). Ce paysage très arboré des collines toscanes était donc intensément cultivé.

Le cadastre Léopoldino donne une image de l'occupation des sols au début du XIX^e^ siècle (tableau 3.1). Dans les trois communes comparées, les parcelles complantées en céréales, vigne et oliviers représentaient alors plus de 40 % des superficies communales et la forêt entre 20 et 33 %. À la fin du XIX^e^ siècle, au moment où disparaissaient en Provence les *outins* et les *oulières* et où l'exode rural était déjà largement entamé, en Toscane, la *coltura promiscua* s'étendait pour répondre à la croissance démographique : de nombreuses terrasses furent construites pour élargir l'espace cultivé et les superficies en céréales complantées sont celles qui ont le plus augmenté entre 1826 et 1929 (Pazzagli, 1992 [465]). *« Le "système" mezzadrile avec son paysage classique apparaît donc non seulement en mesure de résister vigoureusement à l'usure du temps, mais aussi de continuer à se développer presque jusqu'à nos jours »*[11] (*ibid.*). La dispersion des fermes, le système d'exploitation et les aménagements des pentes ont d'ailleurs freiné une possible reconversion culturale. *« Le paysage agraire de la mezzadria peut donc être comparé à un édifice complexe et raffiné dont la construction, commencée dans des temps reculés, se poursuit jusqu'au milieu du XX^e^ siècle, où elle semble s'interrompre subitement »*[12] (Pazzagli, *op.cit.*, p.75).

Après la Seconde Guerre mondiale, les cartes d'occupation des sols à Fiesole, Carmignano et San Casciano Val di Pesa (cartes D.9, D.11 et D.13) montrent la pérennité de la *coltura promiscua*. La forêt occupe les massifs au dessus de 300 m, mais aussi les fonds de vallons et les pentes les plus raides. Les terres cultivées associent sur la même parcelle céréales, vignes et oliviers dans les collines, et céréales et vignes dans les vallées. Il nous a été impossible de distinguer clairement par photointerprétation puis de représenter à cette échelle les subtiles variations de cette polyculture : la strate des céréales est parfois absente, le mode de culture de la vigne varie (mariée à l'arbre, en haies, en rangs, *etc.*), les

[11] *« il "sistema" mezzadrile con il suo classico paesaggio appare dunque non solo in grado di reggere vigorosamente all'usura del tempo, ma anche di continuare a svilupparsi quasi fino ai nostri giorni ».*

[12] *« Il paesaggio agrario della mezzadria infine può essere paragonato a un complesso e raffinato edificio la cui costruzione, iniziata in tempi lontani, procede fina alla metà del nostro secolo, quando appare interrompersi improvvisamente ».*

	céréales et vignes	**céréales, vigne et oliviers**	**céréales**	**forêt**	**prés**	**pâturages et friches**
Carmignano	19 %	41 %	1 %	21 %	1 %	17 %
Fiesole	6,5 %	47 %	1,5 %	33 %	0,5 %	11,5 %
San Casciano	10,5 %	45 %	5,5 %	33 %	1,5 %	4,5 %

TAB. 3.1 – Occupation des sols en 1826 à Carmignano, Fiesole et San Casciano selon le cadastre *Leopoldino* (Biagioli, 1975 [70])

plantations d'oliviers sont plus ou moins denses. Nous avons donc simplement distingué les parcelles nues (céréales, friches, prés) des parcelles complantées (ou bordées) de vignes et de celles associant en plus l'olivier.

Conclusion

En Toscane, les paysages ruraux ne trouvent donc pas de lisibilité particulière à l'échelle communale. Les communes, beaucoup plus vastes qu'en Provence, rassemblent autour d'un bourg principal plusieurs villages (*frazioni*) et une importante population rurale dispersée. À l'organisation en auréoles concentriques du finage villageois provençal se substitue ici un pavage de *poderi*, présentant une marqueterie de petites parcelles toutes intensément cultivées en *coltura promiscua*.

Avec le milieu naturel, le système d'exploitation a ainsi déterminé la construction du paysage : *« pas seulement la construction des champs (...) mais aussi la "construction d'une ville agraire diffuse" prenant des formes non intensives mais ordonnées sur le territoire*[13] *»* (Bellicini, 1989 [55] p.80). L'organisation de l'espace réel reflète donc la mise en valeur agricole et les rapports sociaux de production. L'image de ces paysages a quant à elle été façonnée peu à peu par l'art et les représentations citadines.

3.3 La "belle campagne" : un stéréotype urbain

Les images de la "belle campagne aixoise" ou "florentine" se sont formées progressivement au XX^e^ siècle en idéalisant l'harmonie des paysages de la fin du XIX^e^ siècle.

[13] *« L'agricoltura non è solo* costruzione *dei campi (...) ma è* costruzione di una città agraria diffusa *in forme non intensive, ma ordinate, sul territorio ».*

3.3.1 Le paysage comme mémoire et construction mentale

> *« Tout paysage est mental, tout paysage est "paysage de la mémoire" (...). Lieu de la mémoire, le paysage est, à son tour, convoqué pour servir de mémoire »* (Guérin dalle Mese, 1998 [314] p.5).

Le paysage a un contenu physique dont on peut décrire les éléments concrets. Cette matérialité évolue, mais elle garde aussi des traces de ses états passés. Sereni parle de "loi d'inertie" du paysage agraire (1961 [532]) : les formes se perpétuent après que les rapports techniques, productifs et sociaux qui en ont été à l'origine ont disparu. Le paysage est ainsi une mémoire des évolutions de la nature et des relations de l'homme à son environnement. *« Regarder la campagne, c'est éprouver et reprendre à son compte le sens du travail qui l'a produit ; c'est saisir dans son propre corps, une dynamique de réalisation ; c'est retrouver les lignes de partage, les seuils, les recouvrements successifs. C'est comprendre confusément l'histoire des générations qui se sont succédées et qui ont dressé cette draperie »* (Corajoud, 1982 [167]). Le paysage peut donc être considéré comme une mémoire du territoire.

Le paysage est aussi une construction mentale, différente pour chaque observateur et qui évolue aussi dans le temps. Il prend sa signification dans le lien (la médiation) entre l'observateur (le sujet) et la portion de nature observée (l'objet) (Berque, 1990 [62]). Il est balisé de signes qui renvoient à notre expérience individuelle et à l'histoire des représentations collectives (Schama, 1995 [527]). Ainsi, les paysages d'oliveraie traditionnelle mal entretenue, avec des murs en pierre sèche à demi-écroulés ou des terrasses envahies par la végétation peuvent être perçus comme suggestifs et romantiques par les touristes, notamment en automne, mais ils sont jugés négativement par les anciens exploitants pour lesquels ils renvoient à la déprise agricole (Baldeschi et Zanchi, 2007 [36]).

Par la production d'images, l'art est un de ces filtres sociaux et culturels qui permettent de percevoir la beauté d'un paysage observé, ce que Roger appelle un processus d'*« artialisation »*. *« On ne peut passer du pays au paysage que par la médiation de l'art, une médiation lente, diffuse, complexe ; souvent difficile à reconstituer, mais toujours indispensable »* (1994 [510]). Le pays n'est pas d'emblée un paysage ; l'artiste sélectionne certains éléments dans la nature pour constituer une œuvre d'art, une image reflétant une conception esthétique de son environnement. Souvent, ces images sont même mieux connues que la réalité qui leur a servi d'inspiration. Elles contribuent à la construction des stéréotypes paysagers.

Par l'enchevêtrement des échelles de temps, le paysage constitue donc une mémoire des territoires nécessitant des clefs de lecture chez l'observateur, c'est-à-dire le recours à

sa propre mémoire, individuelle et collective, qui devient à la fois un référent et un filtre dans l'acte de perception.

La Provence et la Toscane sont particulièrement évocatrices aux yeux de l'observateur occidental, leurs paysages sont "chargés" de mémoire au point de devenir des stéréotypes. Aux portes des villes, les campagnes périurbaines ont été au premier plan dans la construction de ces représentations.

3.3.2 Le concept de *bel paesaggio* : la campagne comme projection de la ville

> *Le premier [paysage] qu'ait connu (apprécié) l'Occident est tout à fait déterminé : l'invention de citadins, un lieu domestiqué, cultivé, paisible, un pays sage, un paysage, la Campagne, proche et visible de la ville* (Roger, 1994 [510]).

Une organisation agro-urbaine de l'espace

Se démarquant de la longue tradition des paysages pastoraux, bibliques ou héroïques, le réalisme paysager est né en Italie vers le XIV^e^ siècle, avec la pratique de la *veduta* : la représentation de la vue observable depuis une fenêtre. Il s'agit donc d'un regard de citadin, porté depuis la ville (ou une *villa*) sur la campagne voisine. La place des paysages "périurbains" est donc essentielle dans la construction du stéréotype urbain de la belle campagne comme dans la conception du *bel paesaggio*.

Cette nature habitée, entretenue, parcourue et fertile est la première à avoir été instituée en modèle pictural, en beau paysage, tandis que la nature sauvage – la mer ou la montagne par exemple – n'a été apprivoisée et esthétisée qu'au siècle des Lumières (Corbin, 1990 [169]). Les campagnes proches des villes plaisent aux observateurs : Léonard de Vinci admirait la plaine irriguée autour de Florence à cause de la régularité de ses champs, de ses canaux et de ses plantations en rangs. L'équivalence suggérée entre le Bon (la fertilité, l'utile) et le Beau (l'esthétique, l'agréable) est le fondement du concept de *bel paesaggio* depuis les plantations en rangs de l'époque romaine (Sereni, *op.cit.* p.59-61) et persiste jusqu'à aujourd'hui, malgré la domination progressive de l'esthétique avec l'art des jardins (pour le seul plaisir visuel, sans production).

Les paysages périurbains sont aussi d'autant plus appréciés qu'ils témoignent de l'histoire des relations ville-campagne et de l'emprise foncière et économique citadine.

> En Toscane, *« l'habitat dispersé hérité de la mezzadria forme, avec le complantage qui l'environne, un ensemble historique-paysager de valeur inégalable. Une valeur,*

> *concluons, dans laquelle les Toscans peuvent voir se refléter une partie de leur histoire, qui, bien sûr, est une histoire des villes et même de villes célèbres et anciennes, mais de villes imprégnées du parfum des champs même aux moments les plus prestigieux de leurs succès dans la banque, les commerces et les manufactures, et une histoire de campagnes profondément pénétrées et dirigées par les aspirations et les idéaux des propriétaires urbains*[14] *»* (Cherubini, 1996 [140], p.34).

À l'approche d'Aix-en-Provence, Livet déclare : *« nulle part, en Provence, la campagne n'est à la fois aussi variée, aussi harmonieuse, aussi aimablement humanisée. On sent ici l'approche et la marque d'une grande et vieille cité »* (Livet, 1978 [394] p.124). C'est donc de même la campagne façonnée par la ville et intensément mise en valeur qui est admirée.

> *« Et si l'on ne peut comparer terme à terme le paysage toscan si proche de nous et celui de la Provence, la notion de* bel paesaggio *pourrait dans une certaine mesure s'appliquer au terroir provençal où c'est l'espace entier qui devient jardin. La bastide s'inscrit de façon magistrale dans son terroir en permettant le mariage du paysage agraire ordonné pour produire et du paysage artifice ordonné pour plaire ».* (Fuste-Dautier, 1995 [280] p.33).

Le concept de *bel paesaggio* valorise ainsi *« une organisation agro-urbaine de l'espace »* fréquente en Méditerranée (Isnard, 1973 [345] p.21) et importante dans la construction des stéréotypes des campagnes florentine et aixoise.

La campagne périurbaine toscane érigée en prototype du paysage culturel

Les "Effets du bon gouvernement" urbain sur la campagne

Les fresques d'Ambrogio Lorenzetti peintes vers 1340 au Palazzo pubblico de Sienne *« entendent célébrer le "bon gouvernement" (...) d'une campagne intégrée à la ville, au sens où sa base productive diversifiée concourt à la prospérité urbaine*[15] *»* (Bruscoli, 1999 [577] p.41). Des citadins richement vêtus partent à cheval à la chasse au faucon, les paysans entrent en ville avec des produits agricoles : un cochon ou des mulets chargés de céréales (photo 3.5.A). Sous la figure de la *securitas*, la campagne aux portes de la ville est bien tenue et entièrement exploitée. Les collines, parsemées de fermes et de villages fortifiés,

[14] *« insieme alle consociazioni delle piante che le circondano, un insieme storico-paesaggistico di valore ineguagliabile. Un valore, concludiamo, nel quale i Toscani possono vedere riflessa una parte della loro storia, che è si storia di città, e di illustri e antiche città, ma di città impregnate del profumo dei campi anche nei momenti più alti dei loro successi nella banca, nei commerci e nelle manifatture, e di campagne profondamente permeate e dirette dalle aspirazioni e dagli ideali dei proprietari cittadini ».*

[15] *« intende celebrare il "buon governo" (...) di una campagna integrata alla città, nel senso che la sua diversa base produttiva è complementare alla prosperità urbana ».*

A. Détail des *Effets du bon gouvernement* d'Ambrogio Lorenzetti représentant de manière idéalisée la belle campagne aux portes de Sienne (vers 1340).

B. Détail du *Cortège des mages* de Benozzo Gozzoli ressemblant à la colline de Fiesole (vers 1460).

C. *Sainte-Victoire vue de la route du Tholonet*, Paul Cézanne (1895-1900). Saint-Pétersbourg, Musée de l'Ermitage. Oliviers, pins et garrigue au premier plan.

D. Vue de la vallée de l'Arno prise depuis la colline de Fiesole (premier plan). Au second plan: la ville de Florence. À l'arrière-plan: les collines du Chianti (à gauche) et le massif du Montalbano (à droite)

Photos 3.5: Représentations picturales de la campagne aux portes des villes autour de Florence, de Sienne et d'Aix-en-Provence. Photo de la ville de Florence.

présentent la polyculture de la *mezzadria* telle qu'on pouvait la trouver entre Sienne et Florence, mais avec des vignes plantées selon les lignes de niveau et non dans le sens de la pente (à *rittochino*), comme ce devait pourtant être le plus souvent le cas. Les champs sont très réguliers, fermés par des haies et bordés d'oliviers. Au-delà commencent les terres de parcours et la forêt en arrière-plan, tandis que dans la plaine, les céréales rappellent les paysages du Sud de la Toscane (zone des *crete*).

La représentation de cette campagne aux portes de la ville est ainsi réaliste dans ses détails — et cela est nouveau pour l'époque —. Elle permet ainsi, *« malgré la schématisation et la dimension idéologique de la fresque, de lire certains aspects du paysage agraire médiéval de la Toscane, certains rapports de propriété entre habitants du* contado *et citadins*[16] *»* (Cherubini, 1976 [139] p.42). Toutefois, ces fresques sont aussi volontairement idéalisées par opposition à la représentation du mauvais gouvernement : elles montrent comment devrait fonctionner la collectivité, comment devrait être la campagne sous l'effet d'un bon gouvernement urbain.

L'artialisation des collines dominant Florence

Après s'être inspiré de la nature pour produire une représentation, l'art peut devenir, suite à la diffusion de ces images, le modèle à copier dans la réalité. Les tableaux de la Renaissance italienne ont parfois servi de référence paysagère aux nouveaux venus du XIX^e^ et du début du XX^e^ siècle pour aménager les parcs de leurs propriétés. Pour la reconstruction de son château de Vincigliata, l'anglais John Temple Leader se serait notamment inspiré du *Cortège des mages* de Benozzo Gozzoli dont l'arrière-plan rappelle les collines de Fiesole (photo 3.5.B).

Au XIX^e^ siècle, les voyageurs étrangers ont effectivement contribué à ériger une certaine image de l'Italie en stéréotype du paysage culturel.

> La Toscane est alors assimilée au *« paysage de la colline florentine, avec son dense maillage de maisons de métayers et de maisons patronales, avec ses chemins ruraux, ses sentiers, ses petits fossés, ses cyprès, ses oliviers et ses vignes. Un paysage sur lequel les propriétaires citadins ont déversé au cours des siècles de l'attention, des capitaux et de la culture. Un paysage marqué depuis les origines par la diffusion de cette coltura promiscua de céréales et de plantes pérennes – en premier lieu la vigne, mais aussi, dans une certaine mesure, l'olivier et les arbres fruitiers*[17] *»* – (Cherubini,

[16] *« pur attraverso la schematizzazione e l'ideologizzazione dell'afresco, di leggere certi aspetti del paesaggio agrario medievale della Toscana, certi rapporti di proprietà tra contadini e cittadini ».*

[17] *« paesaggio della collina fiorentina, con la densità delle sue case mezzadrili ed il fitto reticolo delle sue case padronali, con le sue vie vicinali, le sue viottole, i suoi fossetti, i suoi cipressi, i suoi olivi e le sue vigne. Un paesaggio su cui i proprietari cittadini hanno riversato nel corso dei secoli cure, capitali e cultura. Un paesaggio connotato sin dalle origini dalla diffusione di quella coltivazione promiscua di cereali e di piante – in primissimo luogo la vite, ma anche in qualche misura l'olivo e gli alberi da frutto –. »*

1996 [140] p.26).

« Chaque petit champ est entouré d'une élégante palissade de vignes et ombragé par des arbres fruitiers » (Sismondi, 1801 [536] p.224).

Anatole France s'exclamait de même en regardant depuis Fiesole vers le Sud, c'est-à-dire vers Florence et les collines du Chianti et du Montalbano (photo 3.5.D) : *« c'est unique au monde, élégant et fin, une œuvre d'art parfaite et régulée »* (1894 [277]). De nouveau, le *bel paesaggio* est associé à la campagne périurbaine ; la polyculture de la *mezzadria* apparaissait aux étrangers comme un jardin cultivé, fertile et ordonné : une projection de l'ordre de la ville.

« Si l'on monte au jardin du palais Pitti, sur la colline méridionale, et que de là on fasse le tour des murs jusqu'au chemin d'Arezzo, on prendra une idée du nombre infini de petites collines dont la Toscane se compose ; couvertes d'oliviers, de vignes et de petites plates-bandes de blé, elles sont cultivées comme un jardin » (Stendhal, 1826, *Rome, Naples et Florence*, cité par Hersant, 1988 [320] p.434).

Connaissant bien ces références artistiques et paysagères, Desplanques constate :

« La campagne a été construite comme une œuvre d'art (...) : ce peuple s'est construit ses paysages ruraux comme s'il n'avait d'autre préoccupation que la beauté. La campagne toscane est organisée comme un jardin et, de leur côté aussi, les peintres de la ville ont contribué à idéaliser la campagne, surtout celle des basses collines proches des centres urbains »[18] (1977 [215], p.99).

Cette vue de la Toscane est ainsi doublement partielle par rapport à la réalité : elle privilégie le paysage des collines intérieures par rapport aux montagnes et aux plaines fluviales et littorales et elle se limite aux espaces proches des principales villes d'art et d'histoire, les étapes du Grand Tour des voyageurs cultivés.

La construction plus tardive du stéréotype de la campagne provençale

L'évolution des représentations picturales de la campagne provençale

Imprégnés de cet idéal paysager toscan, les peintres français trouvent dès 1780 en Provence, sur la route du Grand Tour ou comme destination spécifique, un *« succédané de l'Italie »*, plus rustique et moins historique (Cogeval, Vial et Corty (dir.), 2005 [152] p. 7–11). Puis les motifs de la campagne provençale attirent pour eux-mêmes, devenant après Cézanne un stéréotype autonome.

[18] *« La campagna è stata costruita come un'opera d'arte (...) : questa gente si è costruita i suoi paesaggi rurali come se non avesse altra preoccupazione che la bellezza. La campagna toscana è sistemata come un giradino e da parte loro anche i pittori della città hanno contribuito a idealizzare la campagna, soprattutto quella delle basse colline vicine ai centri urbani »*

Au cours du XIX^e siècle, les peintres provençaux passent progressivement des motifs mythiques ou allégoriques à des motifs plus directement inspirés des paysages réels, représentant une Provence aux couleurs vives, baignée de soleil. Vers 1850, Émile Loubon, chef de file de l'École de Marseille, peint des scènes paysannes ayant pour cadre la campagne proche de la ville. Ses troupeaux grisâtres figurent une Provence intérieure ensoleillée, poussiéreuse et dure (Biass-Fabiani et Coutagne (dir.), 1995 [72]).

Cézanne propose à partir de 1870 une nouvelle image de la Provence : il construit ses paysages par la forme et la couleur en s'affranchissant des codes du dessin traditionnel et des gris de Loubon. Il s'agit de *« traiter la nature par le cylindre, la sphère, le cône, le tout mis en perspective »* (lettre à E. Bernard du 15 avril 1904). La Sainte-Victoire, imposant triangle, domine un chemin, un talus ou quelques arbres au premier plan (photo 3.5.C). Son côté géométrique, les oppositions de couleurs et d'intensité sont accentuées (tons de verts, bleu vif, ocre). Après les lumières tamisées par les brumes du Nord de l'Europe mises à l'honneur par les peintres du XVIII^e siècle, les couleurs franches du Midi séduisent les peintres. Dès son arrivée en Arles, Van Gogh est marqué par *« la limpidité de l'atmosphère et les effets de couleur gaie »* : le *« vert apaisant, (...) les eaux (...) d'un bel émeraude »* et les *« couchés de soleil orangé pâle ». « La couleur est ici vraiment très belle »* (lettres à sa sœur et à E. Bernard de 1888). Suivant les traces de Cézanne, plusieurs peintres se sont établis au Tholonet, par exemple Pierre Tal-Coat au Château Noir et le surréaliste André Masson dans un atelier aménagé par Fernand Pouillon face à la Sainte-Victoire.

Les écrivains, enfin, tels *« Frédéric Mistral, Alphonse Daudet, Henri Bosco, Marcel Pagnol et René Char font naître une Provence tout aussi imaginaire que réelle, odorante, rustique, intime, sauvage, nostalgique et terrienne, entre vignes et oliviers, chênes verts et cyprès, lavandes et amandiers »* (Donadieu, 1998 [230] p. 118).

Un véritable stéréotype de la campagne provençale se construit ainsi entre 1870 et 1950 par le choix des motifs des peintres et les descriptions littéraires, illustrant le processus d'*« artialisation »* dans la perception paysagère.

L'artialisation de la Montagne Sainte-Victoire

Van Gogh et Cézanne participent à l'identification de la Provence : Van Gogh permet de percevoir la beauté des cyprès flammes et les *« nodosités rugueuses des oliviers »* (Roger, 1978 [509], p.109). Et ces deux arbres font désormais partie du stéréotype de la belle campagne provençale alors même qu'ils sont aujourd'hui peu présents dans le paysage réel, bien moins qu'en Toscane par exemple.

D'espace rural *« sans qualité »*, la Sainte-Victoire est devenue après avoir servi de motif pictural à Cézanne un *« haut lieu (...) saturé de sens »* (Vidal-Naquet, 1992 [592]). Parlant de son château de Vauvenargues, Picasso aurait dit à son marchand qu'il venait d'acheter la Sainte-Victoire. *« Laquelle ? »* aurait demandé ce dernier, pensant aux

tableaux de Cézanne. Picasso aurait répondu : *« L'originale. »* Cette anecdote montre un *« transfert entre la nature et l'œuvre d'art (...). La montagne est devenue par la seule force d'un peintre une œuvre d'art en soi »* (Coutagne, *in* Cogeval, Vial et Corty (dir.), 2005, p. 158).

L'observateur reconnaît devant la montagne le modèle cézannien ou les *« schèmes équivalents »* véhiculés par d'autres artistes, par l'enseignement scolaire, par les média ou les affiches publicitaires[19]. *« Si bien que la Sainte-Victoire en tant que telle (...) n'est que peu de choses au regard de tout ce que nous savons d'elle, sans le savoir, il est vrai »* (Roger, *op.cit.*, p. 118). Les touristes sont d'ailleurs fréquemment étonnés de découvrir le massif sous les autres profils que celui peint par Cézanne.

Signe de cette artialisation réussie, la Montagne Sainte-Victoire et les sites cézanniens ont été inscrits sur la liste indicative des sites éligibles au classement au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Conclusion

Certains éléments du paysage acquièrent ainsi une résonance mondiale grâce à l'art. Ils sont érigés en symbole du territoire, avec une valeur marchande (ils font vendre) et non marchande (image inaliénable). Ils sont perçus aujourd'hui comme un patrimoine culturel, une mémoire à préserver, alors même que les images véhiculées ne correspondent pas ou plus aux paysages actuels.

Les stéréotypes paysagers des campagnes toscanes et provençales illustrent cette manipulation de la mémoire par une idéalisation du passé et une confusion entre le réel et les représentations.

3.3.3 L'idéalisation des paysages agraires historiques

> *« Le paysage méditerranéen correspond à un espace fragile, à la fois témoignage de civilisations révolues et objet de convoitise immobilière, de spéculation intellectuelle et de désir de territoire. Son avenir dépend, entre autres, d'une capacité à accorder entre eux imaginaire et rationalité ».* (Hubert Mazurek et Catherine Thebault, 1992 [415]).

Les discours sur la mort des paysages s'appuient autant sur la prise de conscience de l'inadéquation de la réalité avec les référents culturels dont nous venons de voir la prégnance que sur la constatation de la transformation rapide des paysages depuis quelques décennies. Cette attitude substitue en effet à la ligne continue du temps un état mythique

[19] La communauté d'agglomération du Pays d'Aix a inclus le profil cézannien de la Sainte-Victoire dans son logo.

an-historique servant de référent à la comparaison avec le présent. Elle méconnaît les évolutions paysagères passées.

> *« Ni naturel, ni artificiel mais hybride, le paysage n'est pas figé. Il ne dure que si l'on s'en sert et le fameux "ordre éternel des champs" n'est qu'une grossière erreur de perspective historique fondée sur une interprétation tendancieuse du blocage économique et sociale des campagnes françaises au milieu du* XIX^{e} *siècle »* (Bertrand, 2002 [67]).

Déconstruire le mythe d'un âge d'or du paysage permet de relativiser l'idée d'une mort actuelle des paysages (Raffestin, 2005 [495]).

> *« Bien entendu, l'âge d'or est toujours ailleurs, dans l'exotisme ou dans le passé. En fait, l'idée d'un âge d'or est un symptôme compensateur, elle naît des insuffisances du présent et sert à prendre la mesure des disharmonies que l'on observe dans la réalité »* (Chabason, 1989 [134]).

Véhiculée par des hommes, la mémoire se *« cristallise et se réfugie »* dans *« des lieux de mémoire parce qu'il n'y a plus de milieux de mémoire »* (Nora, 1984 [450] p.23-25). Ainsi la fin des paysans (Mendras, 1964) fait craindre à la fois la fin des paysages agraires et la perte d'un patrimoine culturel.

L'idéalisation des paysages agraires historiques repose aussi sur l'illusion d'une harmonie passée entre l'homme et la nature (dont le beau paysage serait la conséquence).

> *« Aujourd'hui, l'œil tourné vers le passé, on tend à exagérer l'harmonie des travaux et des choses dont on trouve une mémoire réconciliée même dans les témoignages des protagonistes ; mais dans la réalité paysanne, la recherche de l'équilibre devait apparaître à beaucoup comme une course sans fin. La fuite des campagnes [toscanes] dans les années 1960 en est la preuve*[20] *»* (Pardi, 2000 [460] p.156).

L'impression de rupture avec le passé vient donc souvent de la tension entre le réel et l'idéel, du décalage entre le paysage matériel en évolution et l'image mentale ou artistique, plus durable, qui devient mythique et favorise la nostalgie quand elle se fige comme en Provence et en Toscane dans un stéréotype.

Conclusion

Le paysage, objet hybride, réalité et représentation, est toujours appréhendé par l'observateur à travers le filtre de sa propre mémoire et de son capital d'images. Les "belles campagnes" provençales et toscanes sont ainsi admirées et représentées par des citadins

[20] *« Ora, con l'occhio rivolto al passato, si tende a enfatizzare l'armonia delle opere e delle cose, di cui si trova una memoria riconciliata anche nelle testimonianze dei protagonisti, ma nella realtà contadina la ricerca dell'equilibrio doveva apparire a molti come una rincorsa senza fine. La fuga dalle campagne negli anni Sessanta ne è la riprova. »*

imprégnés des valeurs du *bel paesaggio*. Les images de ces paysages ont été façonnées peu à peu par l'art. Puis ces images se sont autonomisées par rapport à la réalité dont elles s'étaient inspirées : elle sont devenues des stéréotypes esthétiques. Les "belles campagnes" périurbaines provençales et toscanes sont même des lieux qui ont participé de l'invention du paysage en général et du paysage méditerranéen en particulier.

Conclusion du Chapitre 3

En 1950, on trouvait sur toutes les communes les mêmes cultures, des villages perchés, des maisons de maître et de grosses fermes isolées, mais ces éléments s'organisaient différemment. En Provence, l'habitat rural ancien avait une structure majoritairement groupé. Les polyculteurs, généralement propriétaires de leurs terres, habitaient au village et exploitaient des parcelles dispersées sur tout le finage communal organisé en auréoles concentriques. Seuls quelques mas et bastides étaient disséminés dans les espaces cultivées. Dans les collines de Toscane en revanche, l'habitat rural ancien était dispersé dans une marqueterie de petites parcelles intensément exploitées en *coltura promiscua*. Les métayers pratiquaient une polyculture à l'échelle du *podere* au centre duquel était bâtie la *casa colonica*. Les paysages ruraux ne trouvaient donc pas de lisibilité particulière à l'échelle communale.

Les paysages agraires reflètent ainsi l'histoire de la relation de l'homme à son environnement : l'implantation de l'habitat et l'organisation des cultures témoignent de la lente construction des paysages. Proche de la ville, la campagne périurbaine a parallèlement été réinterprétée par les représentations artistiques successives, construite en stéréotype du *bel paesaggio*.

Les transformations récentes des paysages, particulièrement rapides et visibles dans les campagnes périurbaines, sont donc parfois perçues comme la "mort" des paysages et la mise en danger d'un patrimoine culturel. Comme les campagnes périurbaines polarisent aussi la demande sociale pour un espace de loisir et un cadre de vie de qualité, elles sont au cœur de la problématique paysagère.

Chapitre 4

Les transformations du *bel paesaggio* dans sept communes périurbaines

Autour de Florence et d'Aix-en-Provence, les paysages ruraux ont été profondément transformés depuis les années 1950. L'analyse diachronique de l'occupation des sols sur sept communes périurbaines[1] (dont les résultats figurent en annexe : cartes D.1 à D.14) nous permettra de comparer la progression du bâti puis l'évolution des espaces cultivés. Nous tenterons ensuite de synthétiser ces dynamiques spatiales conjointes des constructions et de l'agriculture par l'élaboration de modèles graphiques.

4.1 Constructions dans le paysage : la progression du bâti depuis les années 1950

En Provence comme en Toscane, l'urbanisation contemporaine s'est appuyée sur l'extension des centres urbains, le développement de zones d'activités dans les espaces plans, la reconversion du bâti rural dispersé et une certaine diffusion de l'habitat. Mais ces processus similaires ont produit une morphologie différente selon les espaces agricoles et les communes étudiées.

4.1.1 L'étalement des centres anciens perchés

Dans toutes les communes comparées, l'urbanisation contemporaine s'est d'abord localisée autour des centres anciens, de manière diffuse en Provence et plus dense en Toscane.

[1] Toutes les photographies ont été prises par nous entre 2004 et 2007, sauf lorsqu'un autre auteur est précisé en légende. Les photographies aériennes récentes sont des extraits de la BDOrtho 2003 de l'IGN pour la France, du vol AIMA de 2002 pour l'Italie. Les photographies aériennes anciennes sont issues du vol GAI de 1954 pour l'Italie et de clichés pris par l'IGN entre 1948 et 1958 pour la France.

Les nébuleuses pavillonnaires en Provence

Le centre ancien des communes provençales était exigu, il ne comptait que quelques rues bordées de maisons mitoyennes. L'interface village/espaces cultivés était donc une ligne nette. Elle est aujourd'hui remplacée par un espace d'habitat lâche, une nébuleuse pavillonnaire progressant sur les espaces agricoles.

L'ancienne ceinture de jardins (les *ferrages*), ces petites parcelles proches du village, inadaptées à la mécanisation de l'agriculture et à la propriété très morcelée ont été souvent les premières bâties alors qu'elles étaient des terres agricoles très productives (maraîchage, vignes bien exposées). *« Les pentes qui dominent la plaine de part et d'autre du village, orientées vers le Sud, sont le lieu d'installation préférentielle des villas isolées et en lotissements, qui occupent ici un ancien "ager de pente" cultivé en terrasses, dont il reste quelques parcelles de vignes et d'oliviers »* (Courtot, 1991 [177] p.188). C'est exactement le cas à Eguilles, comme on peut le constater en comparant les photos aériennes de 1949 et 2003 (planche photo 4.3) et les cartes d'occupation des sols (cartes D.3) : le centre ancien s'est agrandi non seulement par auréoles successives sur les pentes exposées au Sud et le plateau au Nord, englobant l'ancien hameau des Logissons, mais aussi par des extensions linéaires en tentacules le long des routes (la Cébo le long de la RD 17 vers Aix). L'étalement pavillonnaire est si important qu'il est désormais difficile de délimiter le centre urbain. Beaucoup d'espaces agricoles ont donc disparu et de nombreuses friches sont intercalées entre les espaces bâtis (photo 4.3.B). Au-delà de cette nébuleuse, les autres noyaux d'habitat sont nombreux : *« le vieux village ne représente plus qu'une partie négligeable de l'espace bâti, témoin fossile d'une époque passée, enserré dans une vaste zone bâtie périurbaine »* (Joannon *et al.*, 1975 [354] p.309).

Parfois au contraire, le village ancien *« demeure absolument prépondérant et reste le seul élément d'habitat concentré communal auquel s'ajoutent seulement quelques constructions dispersées »* (Joannon *et al.*, *op.cit.*) : à Puyloubier l'habitat récent ne forme pas une nébuleuse. Il est plus limité qu'à Eguilles, concentré autour du village ancien sur d'anciennes parcelles d'oliviers (*cf.* planche photo 4.3).

Les centres anciens d'Eygalières et du Tholonet montrent une situation intermédiaire entre les deux communes précédentes, avec des lotissements pavillonnaires lâches (photo 4.1). Au Tholonet, la plupart des terres proches du chef-lieu appartenaient aux propriétaires du château : la famille de Gallifet du XVII^{e} au XIX^{e} siècles, l'industriel marseillais Adrien Pichard entre 1889 et 1913, la famille de Bovis ensuite. Il était donc très difficile de construire à proximité de celui-ci. Les paysans habitaient alors au hameau des Artauds (photo 4.17.A p. 191). Avec le rachat du château par la Société du Canal de Provence en

1959, puis l'installation à proximité du CEMAGREF[2] et de la DIREN[3], le chef-lieu est aujourd'hui davantage un pôle d'activités orienté vers l'environnement (environ 400 emplois liés) qu'un véritable village, malgré les extensions pavillonnaires bien visibles vers le Sud (photos 4.3.E).

A. 1955 : Un petit village entouré d'oliveraies.

Eygalières

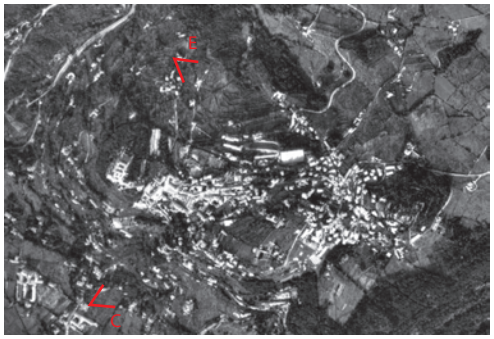
B. 2003 : De vastes extensions pavillonnaires denses au Sud, plus lâches au Nord du Chemin Jean-Moulin.

C. Le vieux village sur son piton rocheux a été entièrement restauré, notamment par des résidents secondaires.

D. Au-delà du vieux centre, les extensions pavillonnaires s'étalent jusqu'aux pieds des Alpilles. On remarque une parcelle d'oliviers entretenus au milieu des villas.

Photos 4.1: Le village d'Eygalières

[2] Institut de recherche pour l'ingénierie de l'agriculture et de l'environnement
[3] Direction régionale de l'environnement

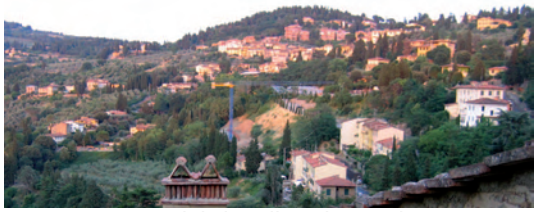


A. Fiesole en 1954 et 1998 : le village a peu changé.

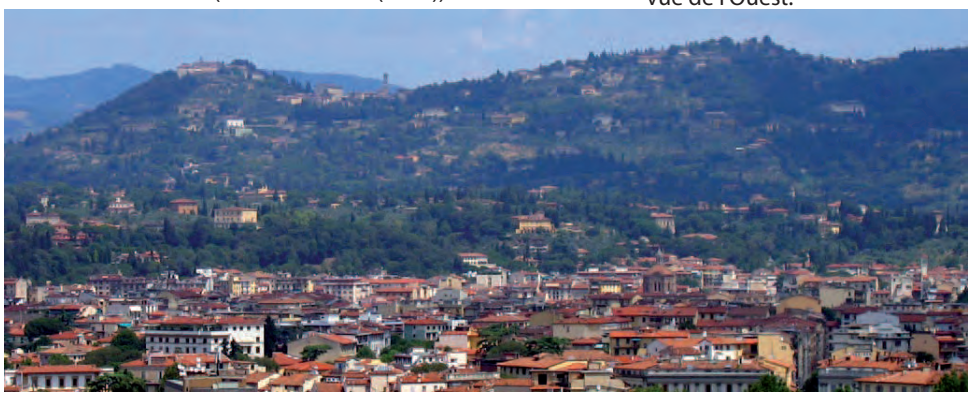
B. Face Sud de la colline de Fiesole .
Vue du Sud-Ouest en 1958 (cliché Rodolico (1959)).

C. Face Sud de la colline de Fiesole vue de San Domenico.
Des maisons neuves au premier plan. Oliveraies plus clairsemées.

D. Face Nord de la colline de Fiesole
vue du Nord-Est en 1958 (cliché Rodolico (1959)).



E. Face Nord de la colline de Fiesole
vue de l'Ouest.



F. Depuis San Miniato vers le Nord, la ville de Florence et la colline de Fiesole en arrière-plan.

Photos 4.2: La colline de Fiesole

Les extensions plus denses des villages toscans

Tandis qu'en Provence, les villages se sont étalés par la multiplication des maisons individuelles sur de vastes parcelles, avec jardins et piscine, en Toscane, l'étalement a pris la forme d'extensions urbaines denses.

Les photos aériennes des villages toscans des années 2000 montrent des extensions plus denses et plus limitées en surface qu'en Provence, une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles : la limite entre la ville et les espaces non bâtis reste nette.

À **Carmignano**, des maisons de village mitoyennes ouvrant sur la rue ont été construites dans le prolongement du centre ancien. Sur la photo 4.4.C, on repère même un immeuble de quatre étages en arrière plan au centre, à la sortie du village, après les maisons individuelles récentes. Plus loin sur la gauche, on aperçoit une rangée de maisons en ligne (*a schiera*), une forme privilégiée des extensions urbaines toscanes. Les photos aériennes montrent un étalement en tentacules le long des routes, ainsi que le développement de lotissements denses de maisons individuelles ou de petits immeubles (photo 4.4.D).

En dehors des chefs-lieux, de petits hameaux (les anciens villages médiévaux devenus pendant quelques siècles le simple centre d'une *fattoria*) sont en effet redevenus des lieux de concentration de l'habitat. Ils ont désormais la morphologie d'un centre urbain, mais sont rarement pourvus de services et de commerces. Comme Bacchereto, ce sont des villages résidentiels, avec de grosses maisons plurifamiliales (photos 4.4.E et F).

À **San Casciano**, le chef-lieu s'est étendu en étoile le long des crêtes par de l'habitat collectif et des maisons jointives sur rue (photos 4.5.C, D et E). Un lotissement dense a été construit à Bardella au Nord-Ouest, limitrophe d'une zone industrielle et un lotissement moins dense est détaché à l'Est (Decimo, visible sur la photo aérienne de 2002). À Mercatale (photos 4.6.A et B), on retrouve de l'habitat collectif et des maisons en ligne autour du centre ancien, un unique quartier pavillonnaire au Nord-Ouest et une zone industrielle au Sud-Est. Autour du hameau de San Pancrazio, on distingue des maisons en ligne au Sud et des petites villas isolées dans les vignes et les oliviers (photos 4.6.C, D, E et F).

Fiesole fait un peu exception à cette évolution. C'est le seul des trois centres urbains toscans dont la limite avec les espaces non bâtis n'est pas nette, et cela dès 1954, à cause de la dissémination des villas sur les pentes en contrebas du village (photos 4.2.A à D). Le chef-lieu s'est peu étendu depuis 1954, sauf vers l'Est à Borgunto. En dehors du quartier de Pian di San Bartolo (photo 4.9.C p. 168) construit sur une crête, toutes les extensions contemporaines de Fiesole se sont en effet concentrées dans les vallées..

1949 : Le village sur le rebord du plateau, entouré des étroites parcelles complantées des ferrages (terrasses dans la pente).

A. Eguilles

2003 : Des extensions pavillonnaires peu denses. Quasi absence d'habitat collectif.

B. Des friches entre les lotissements d'Eguilles.

C. Le village d'Eguilles vu depuis la plaine Sud.

1958 : Un village de pied de pente dominant les vignes. Quelques oliveraies autour du village.

D. Puyloubier

2003 : Des extensions pavillonnaires limitées. Le découpage parcellaire est absolument identique. Les oliviers ont disparu autour du village, comme les arbres dans les vignes.

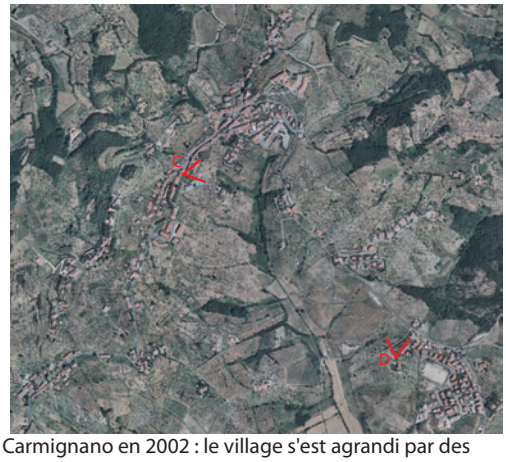
1958 : Un hameau près du chateau. Vignes au Sud, oliveraies au Nord Ouest. Forêt assez ouverte.

E. Le Tholonet

2003: Extensions pavillonnaires et grands bâtiments du pôle environnement autour du château. Agriculture résiduelle. Reconquête forestière.

Photos 4.3: Les villages d'Eguilles, du Tholonet et de Puyloubier

A. Carmignano en 1954 : un village rue entouré de micro parcelles en *coltura promiscua*.



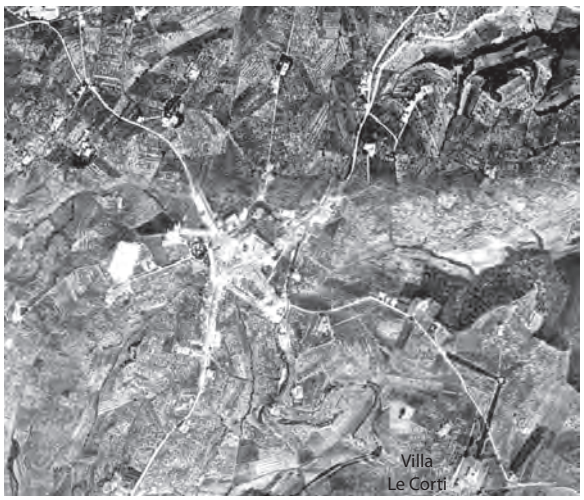
B. Carmignano en 2002 : le village s'est agrandi par des nouveaux noyaux d'habitat collectif et des lotissements denses. Vastes oliveraies plus ou moins entretenues.

C. Le centre de Carmignano: maisons de village, petits immeubles et maisons en ligne.

D. Lotissement entre Carmignano et Serra (Montalbiolo).

E. / F. Grosses maisons plurifamiliales récentes à Bacchereto. Omniprésence de l'olivier.

Photos 4.4: Le village de Carmignano



A. Le petit bourg fortifié de San Casciano Val di Pesa en 1954 entouré de villas et de *case coloniche*.

B. En 2002, desservi par la voie rapide, le village s'est étendu en étoile sur les crêtes. La forêt a progressé.

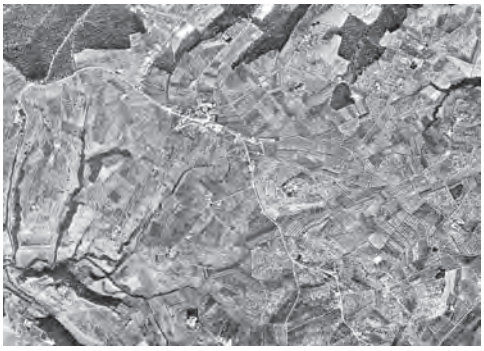
C. Le village s'étale au sommet d'une colline, entouré d'oliveraies plus ou moins entretenues et de vastes parcelles de vigne.

D. Immeubles en construction au chef-lieu.

E. Maisons jointives.

F. La villa Le Corti entourée de ses bâtiments d'exploitation. Vastes parcelles de vigne au premier plan.

Photos 4.5: Le chef-lieu de San Casciano Val di Pesa



A.Mercatale (commune de San Casciano) en 1954. Paysage de *coltura promiscua* classique.

B. Mercatale en 2002. Développement de l'habitat dans un paysage agraire patchwork structuré, alternant vignes, oliveraies et bois.

C. San Pancrazio (commune de San Casciano) en 1954 *Coltura promiscua* typique au Sud avec des oliviers entre les rangs de vigne.

D. San Pancrazio en 2002. Quelques constructions. De nombreuses parcelles spécialisées de vigne. Une parcelle en *coltura promiscua* (F.) et des oliveraies parfois clairsemées. Les espaces boisés ont peu changé.

E. San Pancrazio : des maisons récentes autour d'une ancienne *pieve*.

F. Maison récente au milieu des vignes. A gauche, rangs alternés de vigne et d'oliviers sur la même parcelle (San Pancrazio).

G. Ancienne *casa colonica* à droite et maison récente à gauche. Oliveraie avec de vieux ceps de vigne, témoins de l'ancienne *coltura promiscua* (à Romola).

Photos 4.6: Les *frazioni* de Mercatale et de San Pancrazio à San Casciano

A. La plaine Sud d'Eguilles en1949. Petites parcelles spécialisées plantées en vigne ou en céréales.

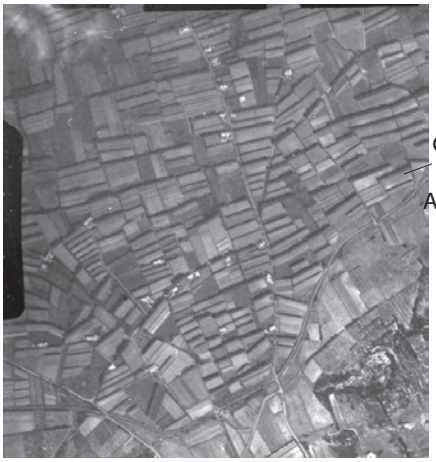
Eguilles

B. L'urbanisation de la plaine Sud en 2003. Quartier des Grès à l'Ouest et des Plantiers à l'Est.

C. Le hameau de Palette en1958 le long de la RN7. Parcelles de céréales et de vigne.

Le Tholonet

D. En 2003, le quartier de Palette s'étend de l'Arc au Sud et au delà de l'autoroute au Nord. Agriculture résiduelle.



E. La zone maraîchère le long de la RD 74 en1955. Absence de serres.
(La Gare de Mollégès n'est pas sur le cliché).

Eygalières

F. En 2003, La petite zone industrielle de la Gare de Mollégès est entourée de serres. L'habitat dispersé s'est densifié. Le maillage des parcelles est plus lâche.

Photos 4.7: Photos aériennes des zones d'activités d'Eguilles, du Tholonet et d'Eygalières

En Provence comme en Toscane, les anciens villages perchés se sont souvent élargis au détriment des anciens jardins potagers, des vignes et des oliveraies en terrasses. Toutefois, comme les cartes D.1 et suivantes le confirment (p. 680 en annexe), la morphologie de cet étalement oppose nettement une construction assez dense de petits collectifs et de maisons en ligne en Toscane et la nébuleuse de maisons pavillonnaires en Provence. À ces extensions résidentielles s'ajoutent des zones d'activités et des infrastructures en plaine.

4.1.2 Bâti, zones d'activités et infrastructures en plaine

Déperchement et dédoublement des villages provençaux

Dès la fin du XIX^e^ siècle, le bâti s'est développé à proximité des voies de communications dans la plaine, provoquant un dédoublement ou un "déperchement" du village. *« Le village perché est abandonné parce qu'il s'avère de plus en plus inadapté aux formes modernes de l'économie agricole et industrielle(...). Le vieux noyau, dès lors, entre dans une phase d'agonie... à moins que le tourisme ne vienne lui redonner une jeunesse artificielle »* (Collectif [153] 1977, p.176).

Eygalières a ainsi connu un début de dédoublement au XIX^e^ siècle (carte D.5 p. 684). Le lieu-dit la Gare de Mollégès, au bord de la RD 99 et de la voie de chemin de fer, sur la limite communale, était après-guerre le centre dynamique de la commune avant que le tourisme et les nouveaux résidents ne revitalisent le centre ancien situé sur le piémont. Après une période de latence, le vieux village perché est donc de nouveau le centre de la vie locale, autour duquel a eu lieu l'importante poussée pavillonnaire des trente dernières années en fer-à-cheval autour du village (photo 4.1.B et D). Depuis les années 1980, le centre secondaire de la Gare de Mollégès a empiété sur la zone maraîchère par l'implantation d'une petite zone d'activités tandis que les serres se sont multipliées (photo 4.7.F).

Au Tholonet, dès le XIX^e^ siècle, le hameau de Palette s'est développé le long de la RN 7 (photo 4.7.D), devenant peu à peu le véritable centre fonctionnel de la commune avec les commerces, le marché hebdomadaire et les équipements scolaires. L'ouverture de l'A 8 sur les terrasses alluviales au Nord de l'Arc en 1973 délimita un vaste espace plan en amande dans le Val de l'Arc, aujourd'hui presqu'entièrement bâti (carte D.1). Dans les années 1980, la construction de petits immeubles, de maisons en ligne et de lotissements très denses provoqua le doublement brutal de la population communale. Une zone industrielle s'implanta au Sud de la RN 7 et une zone commerciale entre la RN 7 et l'A 8 vers Aix. De petits collectifs sont aujourd'hui en construction entre la RN 7 et

l'autoroute. Des équipements scolaires ont été construits au Nord de l'autoroute.

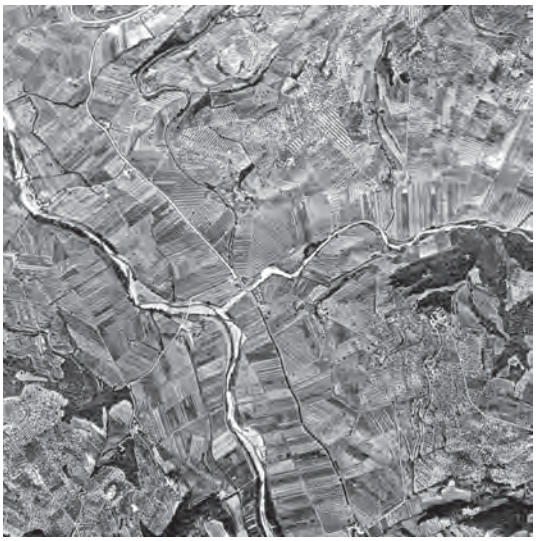
Au Sud d'Eguilles, au carrefour de la RD 10 menant à Aix-en-Provence et de la RD 18, le quartier des Plantiers, encore entièrement agricole en 1949, comporte aujourd'hui des usines, des établissements commerciaux et des entrepôts à l'Ouest, des lotissements pavillonnaires entrecoupés de terres agricoles à l'Est (photo 4.7.A et B). Il s'étend progressivement vers le Nord en direction d'Eguilles, avec le risque de rejoindre les extensions pavillonnaires du centre.

Les quatre communes comparées sont ainsi délimitées du côté de la plaine par une route importante, doublée aujourd'hui par l'autoroute à Eguilles et au Tholonet. Cet axe de passage a attiré l'urbanisation et les activités. Un nouveau noyau d'urbanisation s'est développé au carrefour avec la route menant au village ancien, combinant fonctions résidentielles, industrielles et commerciales, consommant des surfaces agricoles importantes, anciennement cultivées en vignes et en céréales à Eguilles et au Tholonet, en maraîchage à Eygalières. Le vieux village n'a pas pour autant été abandonné : il reste d'ailleurs le centre de la vie locale (sauf au Tholonet avec Palette) et a gardé la Mairie. Puyloubier fait exception à cette évolution : la commune ne comporte ni zone industrielle ni dédoublement du village.

L'urbanisation importante des vallées de l'industrie diffuse en Toscane

En Toscane, tandis que la trame rurale s'organisait traditionnellement depuis les sommets, dès les années 1950 on observe des processus assez similaires au déperchement provençal, à une échelle différente toutefois : le développement industriel est plus important et les nouveaux quartiers qui occupent les vallées peuvent compter plusieurs milliers d'habitants.

La commune de **San Casciano** compte ainsi pas moins de sept zones industrielles (carte D.14). Trois sont près des villages : à Bardella (Nord-Ouest du chef-lieu), à Mercatale et à Cerbaia. Quatre sont dans la vallée de la Pesa, bien accessibles par la voie rapide Florence-Sienne (photos 4.8). Le site de Calzaloio concentre par exemple une douzaine d'établissements industriels et quelques rangées de maisons en ligne. À Bargino, se mêlent petit habitat collectif récent et zones d'activités. Ces sites ont accueilli des équipementiers automobiles (aménagement intérieur de caravanes), des établissements viticoles (une coopérative, les établissements Antinori), l'ancienne imprimerie Stianti. La vallée de la Grève concentre enfin les industries les plus polluantes : une cimenterie et un incinérateur. San Casciano est ainsi une commune représentative de la campagne urbanisée des



A. Calzaloio en 1954. Le val di Pesa est occupé par les petits champs de céréales complantés de rangs de vignes. Oliveraies en terrasses sur les pentes.

B. Calzaloio en 2002. Vaste zone industrielle desservie par la nouvelle voie rapide. Vastes parcelles spécialisées de vigne ou de céréales. Progression de la forêt.

C. Ponterotto et San Casciano en arrière-plan.

Une *pieve*

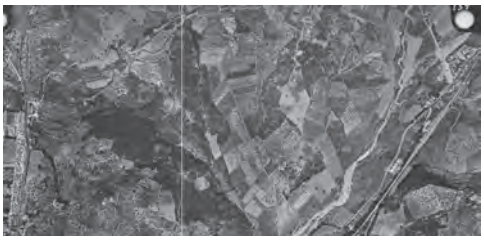
Oliveraie en terrasses abandonnée

vigne à *rittochino*

D. Bargino et le versant Est de la vallée de la Pesa.

E. Cerbaia: chaumes, vignes et prés au premier plan.
La zone industrielle est dissimulée derrière les arbres sur la gauche en continuité avec les nouveaux quartiers résidentiels.

Photos 4.8: L'urbanisation de la vallée de la Pesa à San Casciano



A. Haute vallée du Mugnone en 1954

B. Pian di Mugnone en 1954

D.Pian di Mugnone.

C. Vallée du Mugnone en 1998.

E. La zone d'activités de Pian di Mugnone en premier plan. Des villas cachées entre cyprès et oliviers. Caldine en arrière-plan (habitat collectif et industries).

F. San Iacopo al Girone en 1954 et 1998: un nouveau quartier s'est développé sur les terrasses alluviales dans un méandre de l'Arno.

G. Compiobbi en 1998 un autre nouveau quartier au bord de l'Arno.

H. San Iacopo al Girone et la vallée de l'Arno.

Photos 4.9: L'urbanisation des vallées du Mugnone et de l'Arno à Fiesole

districts industriels de Becattini (1975 [48]), avec une forte tradition industrielle qui se maintient jusqu'à aujourd'hui grâce à la vitalité de certains systèmes productifs locaux typiques de la Troisième Italie (Bagnasco, 1977 [33]).

À **Fiesole**, quatre nouveaux quartiers de logements sociaux ont été réalisés entre 1970 et 1994 dans la vallée de l'Arno et du Mugnone (*cf.* carte D.9). Dans la vallée du Mugnone, la localité de Caldine a beaucoup grandi. Outre le développement du vieux noyau urbain et d'une zone d'activités au Sud, des barres d'immeubles ont été construites sur le versant Ouest du Mugnone, surplombant le village. Pian di Mugnone n'existait pratiquement pas en 1954 (photos 4.9.A à E). La localité longe aujourd'hui la voie ferrée en fond de vallée mais remonte aussi sur les pentes par l'implantation d'établissements industriels et la diffusion de maisons individuelles en partie masquées sur la photo E par les cyprès et les oliviers mais bien visibles sur la photo aérienne C. Cette urbanisation a occupé les parcelles de céréales complantées du fond de vallée mais aussi de nombreuses petites parcelles de maraîchage. Il reste quelques jardins potagers dans les zones inondables.

Dans la vallée de l'Arno, les petits hameaux de San Iacopo al Girone et Compiobbi/ Ellera sont devenus de véritables centres urbains, avec un développement industriel important pour Compiobbi autour d'une usine de sulfates et autres engrais (photos 4.9.F, G et H et carte D.9). Comme les deux fractions du Val di Mugnone, ils rassemblent chacun plus de 1 000 habitants et n'ont que peu de liens fonctionnels avec le chef-lieu mal accessible de Fiesole : les habitants travaillent sur place ou à Florence. Ces quartiers populaires et industriels des vallées périphériques ont conforté la ségrégation socio-spatiale sur la commune de Fiesole.

Le chef-lieu et les pentes n'ont en revanche pas beaucoup changé depuis 1954, les villas sont occupées par des professions libérales, des étrangers, des institutions culturelles de prestige. L'urbanisation contemporaine a été reléguée dans les espaces périphériques plans et les vallées aisément accessibles depuis Florence.

La commune de **Carmignano** a été divisée en 1962 et amputée de ses espaces de plaine en très fort développement, le long de la route de Signa à Quarrata. Les raisons affichées étaient d'ordre socio-économique : dans l'orbite de Prato, la *franzione* détachée de Poggio a Caiano présentait *« un très fort dynamisme économique et démographique et une large prévalence des activités industrielles »* tandis que la commune de Carmignano ainsi réduite avait des caractéristiques sociales *« plus rurales qu'urbaines et tertiaires »*[4]. En réalité, la division s'appuyait sur une forte opposition politique droite – gauche : Poggio a Caiano était devenu un bastion de la démocratie chrétienne tandis que Carmignano était restée fidèle à la gauche (communiste dans les années 1960).

[4] A. Marradi, 1979, « Aggregazione dei comuni in comprensori socio-economicamente omogenei mediante l'analisi fattoriale : il caso della Toscana » *Quaderno dell'osservatorio elettorale*, n.5

Après cette division, les espaces plans résiduels de la commune de Carmignano suivirent une évolution similaire aux espaces urbains voisins de Poggio a Caiano. La fraction de Seano est devenue une vaste zone d'activités et d'habitat collectif, une périphérie de Prato (*cf.* photos 4.10.D, E et F). Le paysage typique de l'*alberata* de plaine, avec ses petits champs enclos par des haies avec des vignes mariées à l'arbre, bien visibles sur la photo D (et qui ne sont pas sans rappeler les paysages du Comtat) ont disparu. Les rares espaces non bâtis restants sont de vastes parcelles de céréales, de prairies ou en friches. Le complantage a disparu. À Comeana, le village d'origine s'est de même beaucoup étendu, par de l'habitat collectif et individuel dense (des maisons en ligne) et deux zones d'activités (photos 4.10.A, B et C). L'important développement industriel de Carmignano s'explique par la proximité de la ville de Prato située au Nord-Est, à un quart d'heure en voiture. Les zones d'activités de Seano et de Comeana sont occupées par des entreprises de confection, d'assemblage textile, des sous-traitants du district de Prato.

Depuis les années 1950, l'essentiel de l'urbanisation des trois communes toscanes considérées a donc été localisé dans des vallées souvent périphériques à la commune, d'anciennes petites *frazioni* devenant de véritables centres urbains secondaires où l'habitat jouxte les zones d'activités. Seule la commune de San Casciano montre une évolution un peu différente, avec une multiplication de petites zones industrielles et le développement important des hameaux de plaine (Cerbaia, Chiesanuova), mais aussi des villages perchés (chef-lieu, Mercatale)

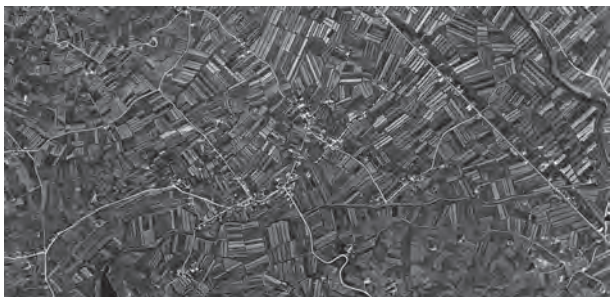
Conclusion

En Provence comme en Toscane, les vallées étroites comme les espaces de plaine ont ainsi été le site privilégié d'implantation des infrastructures (nouvelle autoroute) et des zones d'activités, empiétant pour cela sur des terres agricoles fertiles, auparavant occupées par les céréales, la vigne ou le maraîchage. Ces nouveaux quartiers présentent aujourd'hui un paysage périurbain de zones d'activités industrielles et commerciales, traversé de voies de communication, moins attractif que les espaces des collines voisines où s'est développé l'habitat diffus.

A. Comeana en 2002 (fraction de Carmignano).

B. Habitat collectif et industries.

C. Lotissements de maisons en ligne et relique d'oliveraie au premier plan.



D. Seano en 1954 dans un paysage agraire de plaine, des petits champs de céréales bordés de haies de vignes mariées à l'arbre (érable champêtre).

E. Seano en 2002, un paysage périurbain de plaine: zones industrielles, habitat collectif, lotissements, vastes parcelles de céréales, friches et prés.

F. Seano et la plaine vers Prato et Pistoia.

G. Nouveau quartier entre Capezzana et Seano.
Grandes parcelles de vignes en fond de vallée. Oliveraies sur les pentes.

Photos 4.10: Les espaces de plaine de Carmignano : *frazioni* de Comeana et Seano

A. Un ancien mas réhabilité et agrandi par de riches résidents secondaires sur le piémont des Alpilles à Eygalières.

B. Un mas de Puyloubier racheté et restauré par un Allemand devenu viticulteur. Plantations ornementales de cyprès flammes, de pins et d'oliviers. La Sainte-Victoire en arrière-plan.

C. Un mas du Tholonet racheté par des citadins.
La propriétaire a entrepris un élevage de chevaux.

D. Un ancien cabanon agrandi et transformé en résidence principale au Tholonet (lieu-dit le Grand Côté).

E. La plan de Camaïsse à Eguilles. Un ancien mas en arrière-plan à gauche, une maison récente à droite.

F. La commune de Puyloubier vue de la Sainte-Victoire.
Le domaine de Saint-Ser au premier plan.
Très peu d'habitat dispersé.
Presque toutes les terres cultivées sont en vigne.
On repère les carrières d'argile rouge.

Photos 4.11: L'habitat diffus ancien reconverti en Provence

4.1.3 La reconversion de l'habitat dispersé ancien

La transformation du bâti rural par des citadins en résidence permanente ou temporaire n'est pas immédiatement un facteur d'urbanisation des terres agricoles. Néanmoins, ces nouveaux habitants n'ont pas le même rapport à l'espace et au paysage que les agriculteurs. De plus ces changements de destination des fermes s'accompagnent souvent de l'adjonction de nouveaux bâtiments, d'une piscine, d'un garage ou de l'aménagement d'un jardin. La rupture du lien entre le bâti et l'exploitation agricole a donc des conséquences paysagères.

Des changements d'usage progressifs en Provence

En Provence, certaines bastides sont encore le siège d'un grand domaine agricole et ont été maintenues en état par de riches propriétaires (c'est le cas des domaines de Fonscolombe au Puy-Sainte-Réparade (photo 3.4.E p.136) ou de Beaupré à Saint-Cannat). D'autres ont été abandonnées pendant les Trente Glorieuses avant un rachat par la collectivité (domaine du Mazet racheté par la commune d'Eguilles avec des projets d'ouverture au public) ou par une entreprise (Château du Tholonet, photo 3.4.F) et parfois classées ou inscrites en monument historique.

De nombreux mas sont restés des sièges d'exploitation agricole. Les agriculteurs évoquent souvent les offres d'achat faites par des "étrangers" ou des "Parisiens" qu'ils ont refusées : ils sont conscients de la grande valeur monétaire de leur patrimoine. Mais beaucoup ont également été vendus et transformés en résidences principales ou secondaires, entourées de jardins ornementaux avec piscine (photo 4.11.A, B et C).

De très nombreux cabanons ont disparu depuis les années 1950. Certains sont en ruines, mais la plupart ont été agrandis et ont servi de base pour le développement d'une résidence permanente. C'est un élément capital pour comprendre l'habitat dispersé provençal actuel. Là encore, les espaces mitoyens ont été transformés en jardins clôturés (photo 4.11.D) ou sont en friches (photo 4.14.G).

L'ancien habitat dispersé provençal a enfin servi de modèle architectural à des constructions nouvelles : pavillons type "mas" avec des toits à double pente et des auvents imitant les remises ouvertes et, depuis les années 1990, des maisons type "bastide" avec des toits à quatre pentes, des génoises ou des frontons (photos 4.14.H et 4.13.D et E).

Des changements d'usages problématiques et contestés en Toscane

En Toscane jusqu'en 1979, les *case coloniche* ne pouvaient légalement être reprises que par des agriculteurs pour permettre à une hypothétique nouvelle génération agricole de s'installer (Pardi, 2002 [461] p.73). De nombreux édifices de grande valeur ont ainsi été

abandonnés (photos 4.12.E et F.). Les paysans quittaient leurs fermes parfois vétustes pour s'installer dans des logements neufs et mieux équipés construits autour des noyaux villageois. Cet abandon temporaire a toutefois permis d'épargner certains complexes de grande valeur d'une rénovation qui, dans les années 1970, ne respectait pas toujours des règles architecturales strictes (taille des fenêtres, couleur du crépit, *etc.*).

En 1976, Di Pietro expliquait aussi le nombre des abandons par la spéculation immobilière : grâce au *« mythe de la maison individuelle sur la colline (...), avoir une ferme vide et invendue est probablement aujourd'hui la forme d'investissement la plus rentable »*[5] ([219] p.62).

Après une loi régionale de 1979 (*cf.* partie 2), de nombreuses métairies ont pu être vendues et reconverties en résidences principales ou secondaires de citadins *« en dehors de tout contrôle qualitatif (...). Le modèle de restauration des complexes ruraux [était] celui du pavillon périurbain, avec une prédilection pour les aspects un peu rustiques, comme les murs en pierres apparentes, les petits toits, les arceaux »*[6] (photo 4.12.C) (Greppi, 1996 [305] p.213-214). Certains propriétaires, par manque de moyens financiers, ont fait construire une maison neuve sur les fondations anciennes plutôt que de restaurer une ferme en état de ruines (photo 4.16.D). Les cartes diachroniques de l'urbanisation sont donc trompeuses en cela que l'habitat diffus marqué comme "ancien" en 2002 (parce qu'un édifice était visible à cet endroit sur les photos aériennes en 1954) a pu entre-temps être remplacé par une villa récente sans valeur architecturale. Enfin, comme en Provence, les maisons neuves imitent parfois le style des anciennes *case coloniche* avec un succès inégal (photo 4.16.C) même si ce style "néo" reflète une tentative d'intégration de la tradition (Berque, 1990 [62]).

De nombreux grands domaines ont aussi été fragmentés et les *poderi* divisés en unités de taille plus petite : l'urbanisation permet alors une nouvelle valorisation de la propriété rurale, *« le passage de la rente agraire à la rente foncière urbaine »*[7] (Di Pietro, *op.cit.*). C'est alors la situation des terres par rapport à la ville qui compte. Ainsi, les domaines de la villa Le Corti (cadre 4.1) et de Capezzana (cadre 4.2 p. 203) ont été d'autant plus urbanisés qu'ils sont aux portes de la ville.

En outre, la *casa colonica* a le plus souvent été vendue indépendamment des anciennes terres du *podere* : le jardin potager traditionnellement ouvert sur les champs environnants a rapidement été transformé en jardin ornemental *« clôturé et peuplé d'essences allogènes*

[5] *« mito della casa unifamiliare in collina (...) tenere una casa colonica vuota e invenduta è oggi, probabilmente, la forma di investimento più remunerativa. »*

[6] *« al di fuori di qualsiasi controllo qualitativo (...) Il modello del restauro dei complessi rurali è quello della villetta suburbana, con particolare predilezione per gli aspetti un po' più rustici, come muri in pietra, tettini, archetti ».*

[7] *« il passaggio della rendita agricola alla rendita fondiaria urbana »*

et de décorations standardisées[8] » (Greppi, *op.cit*).

Enfin, de nombreux édifices ruraux ont été partagés en plusieurs logements indépendants avec chacun un bout de jardin clôturé dans le prolongement (photo 4.12.G).

B. Récemment restructuré, le hameau d'Artimino a été transformé en agritourisme (appartements en location).

A. La villa d'Artimino (Carmignano).
Une ancienne maison de chasse des Médicis.

C. Une ferme rénovée entourée d'un jardin.

E. La vieille ferme est en partie en ruine et une petite maison neuve a été construite à côté par l'agriculteur (San Pancrazio, San Casciano).

D. Le domaine d'Artimino. Grandes parcelles de vigne et d'oliveraies. Les seules constructions récentes sont les pavillons bordant la route au Sud du hameau.

G. Le panneau offre une portion de villa restructurée avec jardin (Montecapri, San Casciano).

F. Ruines
(San Casciano).

Photos 4.12: L'habitat diffus ancien reconverti en Toscane

[8] *« recintato e poplato di essenze improprie e arredi standard »*.

Après le corps principal des anciennes fermes, ce sont aujourd'hui tous les bâtiments agricoles (granges, étables, *etc.*) qui sont transformés en logements ou en agritourisme. Chaque ferme ancienne a quelques dépendances que son propriétaire peut ainsi valoriser.

La famille Corsini commença à acheter des terres à San Casciano en 1427 et organisa peu à peu des *poderi* autour de l'actuelle villa Le Corti (qui date du début du XVII^e siècle, photo 4.5.F p. 162). La propriété comptait plus de 600 ha et 32 *poderi* au milieu du XIX^e siècle (*cf.* figure 3.2 p. 131). Après avoir servi de résidence d'été pour les princes Corsini, la villa resta inoccupée de 1919 à 1992. Avec la fin de la *mezzadria*, la propriété fut en partie fragmentée dans les années 1960. Certaines terres furent expropriées au profit de cultivateurs directs. Après le départ des métayers, l'exploitation fut conduite par un gérant et une main-d'œuvre venue d'Ombrie. La famille Corsini n'était pas connue pour son vin : la production de masse de raisins était vendue à un négociant.

Entre 1980 et 1983, la moitié de la propriété fut vendue *« pour payer les droits de succession »* (d'après l'héritier, Duccio Corsini). La propriété occupe désormais environ 250 ha au Sud de la voie rapide Florence-Sienne, entre le massif boisé à l'Est de Decimo au Nord et la Terzona au Sud (carte D.14). Mais elle s'étendait auparavant de Montecapri au Nord jusqu'à Mercatale à l'Est et comprenait les terres sur lesquelles l'extension Sud-Est du bourg de San Casciano a été construite (les lieux-dits Massuce, le Rose et Castagnolo sont d'anciennes *poderi* des Corti). De nombreux *poderi* ont donc été vendus à la périphérie de la propriété (certains ont été lotis aux abords de San Casciano) et la propriété ne compte plus aujourd'hui qu'une quinzaine de *case coloniche*.

Duccio Corsini a repris la gestion de la propriété en 1992 à 28 ans avec l'idée de faire *« de l'immobilier, puis de l'agriculture et puis du vin »*. Il a entièrement rénové le vignoble, planté des vignes à *rittochino* sur de grandes parcelles, modernisé le matériel et créé une cave de vinification. Parallèlement, il a restauré la villa et vendu certaines fermes à des citadins et à des résidents secondaires. Outre son rétrécissement, la propriété comporte donc désormais des enclaves autour de chaque ancienne *casa colonica* louée ou vendue avec un ou deux hectares attenants.

Cadre 4.1: Le fractionnement du domaine de la villa Le Corti à San Casciano

Étant donné le nombre d'édifices de valeur disséminés sur les territoires communaux, la reconversion du patrimoine bâti constitue un des enjeux majeurs de la préservation des paysages des collines toscanes. L'entretien de beaucoup d'espaces agricoles environnants en dépend. La dispersion ancienne étant beaucoup moins importante en Provence, les questions liées à la reconversion du bâti agricole polarisent moins l'attention que la diffusion des nouvelles constructions. Cette dissémination récente est en effet perçue comme une dégradation des paysages et une atteinte aux espaces agricoles alors que l'habitat dispersé ancien est au contraire valorisé.

4.1.4 Un habitat récent plus dispersé en Provence qu'en Toscane

Dès les années 1960, l'étalement urbain s'est concentré autour des anciens noyaux urbains dans les communes toscanes alors qu'il s'est plutôt traduit par un essaimage de

maisons individuelles isolées en Provence.

Le mitage des espaces agricoles par les maisons individuelles en Provence

Les agriculteurs et leur famille habitaient pour la plupart au village en Provence et sur leurs terres en Toscane. Dans les années 1960, tandis que les paysans toscans rejoignent les centres urbains, le mouvement inverse se produit en Provence : de nombreux agriculteurs quittent le vieux village pour une maison individuelle isolée dans l'espace communal, *« un logement plus commode, plus vaste, plus ensoleillé »* (Joannon, *op.cit.*, p.313). La population agricole s'est donc concentrée dans et autour des villages en Toscane et au contraire diffusée dans les espaces agricoles en Provence. Au-delà de ce transfert des agriculteurs, l'essaimage de maisons individuelles depuis les années 1960 est dû à l'installation de nouveaux résidents d'origine citadine.

Venus de la ville, les nouveaux résidents rejettent les formes de logement collectif : la part de l'habitat collectif est de 17 % à Eguilles, de 8 % à Puyloubier et de 0,2 % à Eygalières. Les plus aisés rejettent aussi les lotissements *« porteurs de promiscuité, mais aussi d'anonymat »* (Pinson et Thomann, 2002 [477]). Même les lotissements des classes moyennes sont très lâches, chaque maison disposant d'un véritable jardin.

Souvent, le mitage commence par la construction de villas en bord de route sans opération d'aménagement visible. Cette urbanisation en "dent creuse" augmente le nombre de contacts entre les espaces bâtis et les terres agricoles. Elle tend ensuite à se prolonger le long de la route au lieu de combler les dents creuses par "obturation", ce qui permettrait de réduire la longueur de l'interface agricole/bâti. Dans cette configuration, les parcelles agricoles se retrouvent finalement enclavées et difficiles d'accès derrière les maisons, ce qui gène leur exploitation mais aussi une éventuelle urbanisation (Slak, 2000 [537]).

Les zones de "mitage" sont difficiles à délimiter car elles forment un véritable continuum entre bâti en noyaux denses et espaces cultivés. Les premières constructions isolées ne semblent pas remettre en cause le caractère agricole de l'espace. Avec leur densification progressive ne subsistent que des cultures résiduelles et des friches. Cette évolution aboutit fréquemment à l'abandon des dernières parcelles cultivées et à la formation d'une zone pavillonnaire dense.

À Eygalières, les paysages du Comtat forment désormais *« un vaste jardin grignoté par la ville »* (Dérioz et Grosso [208] p.18) : la desserte en eau de chaque parcelle et la fragmentation de la propriété ont favorisé le mitage de manière insidieuse. Cachées derrière les haies de cyprès, les nouvelles constructions sont peu perceptibles au sol mais bien visibles sur les photos aériennes. Les agriculteurs ont souvent fait bâtir une maison moderne à proximité de l'ancienne, pour eux-mêmes et leur famille. Ces petites maisons sont très différentes des mas traditionnels et sont construites vers l'intérieur des parcelles

(photo 4.13.A). Les maraîchers ont bâti des bâtiments d'exploitation, ils ont supprimé des haies devenues inutiles avec les serres. De nombreuses parcelles sont devenues des jardins d'agrément clôturés, d'autres sont en friches.

Sur le piémont à sec, au Sud du canal des Alpines, les nouvelles maisons individuelles ont une apparence totalement différente. Sans lien avec l'agriculture, ce sont de grosses villas entourées de parcs arborés, souvent des résidences secondaires (photo 4.13.C). Elles sont disséminées dans les parcelles de vigne et d'oliviers qui leur servent de cadre paysager valorisant. Sur la photo aérienne 4.13.B, on repère au centre le tracé d'une allée d'accès plantée de cyprès pour une nouvelle maison en construction, comme une incision dans la parcelle de vigne. Ces villas sont donc différentes tant des constructions récentes de la zone maraîchère que des résidences principales plus modestes des lotissements au Sud du village (photo 4.1.D p. 157).

Au sein de la même commune, le mitage des espaces agricoles diffère ainsi selon la proximité du noyau villageois, mais aussi selon la trame agraire préexistante et notamment la structure foncière : la fragmentation de la propriété comtadine a favorisé le mitage.

À Eguilles, la dispersion de l'habitat s'est localisée principalement sur les coteaux boisés de part et d'autre du village (carte D.3). En 1949, les pentes à l'Ouest du village étaient aménagées en terrasses étroites plantées d'oliviers (photo 4.14.A et B). En 2003, les villas se sont multipliées tandis que plus à l'Ouest, les terrasses abandonnées ont été reconquises par la forêt.

Les quartiers pavillonnaires du chef-lieu se sont aussi prolongés vers le Nord en destructurant complètement un espace agricole mixte fait de petites parcelles allongées piquetées d'oliviers et d'arbres fruitiers (amandiers et fruits à confire) aujourd'hui devenues des jardins arborés (photo aérienne 4.3.A et photo 4.13.E) ou des friches (photo 4.13.D).

La plaine agricole au Sud de la commune est relativement moins mitée, mais elle est menacée par l'avancée du front d'urbanisation du chef-lieu au Nord, de la zone industrielle des Plantiers au Sud et du hameau des Grès à l'Ouest (carte D.3). On peut craindre à terme une urbanisation continue le long de la RD 18.

Le plan de Camaïsse enfin, à l'Ouest de la commune, est presque épargné de l'urbanisation récente (photo 4.11.E) tout comme le massif des Quatre Termes. S'opposant aux petites propriétés entourant le village, ces espaces plus périphériques ayant appartenu aux grandes propriétés des bastides ont été peu fragmentés et moins construits.

A. Une petite maison neuve de la zone maraîchère d'Eygalières (le long de la RD 74).

B. Au Nord-Ouest du village d'Eygalières: de grosses villas en construction dans les vignes et les oliviers

C. Les nouvelles villas construites par les riches résidents secondaires à Eygalières.

D. À Eguilles, les constructions d'habitat diffus se poursuivent. Ici sur de vastes parcelles à la Cébo, les maisons imitent le style des bastides. (Certaines sont divisées en deux logements).

E. Une "néo"bastide en construction à Eguilles (aux Bastidonnes). Le jardin a été planté en oliviers, des jeunes plants au premier plan, d'anciens oliviers transplantés près de la maison.

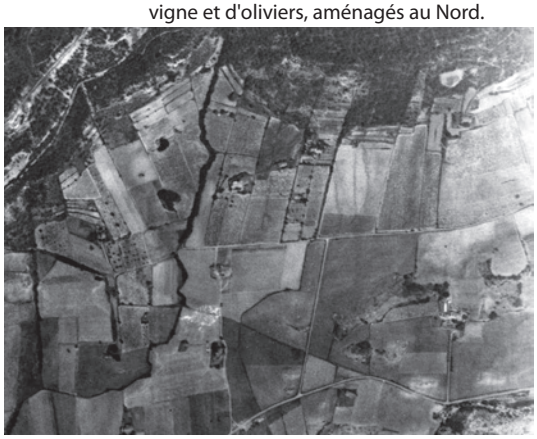
Photos 4.13: L'habitat diffus récent en Provence

A. En 1949, les coteaux d'Eguilles sont aménagés en terrasses étroites plantées d'oliviers

B. En 2003, les villas ont remplacé les oliviers près du village. La forêt a reconquis les coteaux plus à l'Ouest.

C. En 1958, au Tholonet, la route Cézanne à l'Ouest du Château traverse des champs de vigne et d'oliviers, aménagés au Nord.

D. En 2003, les villas avec piscine ont mité l'espace agricole et notamment les terrasses.
La vigne a disparu, la forêt a beaucoup progressé.



E. En 1958 au Tholonet, le Grand Côté est constitué de vastes parcelles de vignes et de céréales. On repère quelques maisons.

F. En 2003, le paysage agricole n'a pas beaucoup changé. Les parcelles de vigne et les espaces boisés sont presque identiques. Mais des friches sont visibles à l'Ouest et de nombreuses villas ont été construites.

G. Une parcelle en friche du piémont. On distingue un cabanon rénové à gauche, une maison dont la construction a été interrompue et des villas dans les pins en arrière plan.

H. Une villa neuve type "bastide" au milieu des vignes.

Photos 4.14: Mitage des espaces agricoles par l'habitat diffus en Provence

Au Tholonet, de vastes espaces agricoles ont été mités par les maisons individuelles. De part et d'autre de la Route Cézanne, de nombreuses villas avec piscine ont été construites sur les anciennes terrasses. Les parcelles de vigne (pourtant en AOC Côtes de Provence) ont disparu et les oliviers font désormais partie des jardins (photo 4.14.C et D). La forêt a aussi beaucoup progressé.

Au Grand Côté, au Sud-Est de la commune, le versant Sud du Grand Cabries et l'interface entre les espaces agricoles et la forêt ont été largement mités. De grosses villas ont même été construites au milieu des parcelles viticoles (photos 4.14.E à H).

Puyloubier fait de nouveau exception à ce processus d'urbanisation. La commune ne présente aucune diffusion de l'habitat individuel en dehors des extensions pavillonnaires du chef-lieu : les espaces agricoles n'ont pas été mités par l'urbanisation récente. L'habitat traditionnel de mas et de bastides ponctue le paysage, seuls quelques édifices ont été construits depuis, essentiellement des bâtiments d'exploitation (hangars, caves viticoles, *etc.*). Les villas modernes sont rares, peu visibles malgré l'ouverture du paysage de vignes (photo 4.11.F). Toutes les communes voisines (Rousset, Trets, Pourrières) ont pourtant connu un mitage similaire à celui d'Eguilles ou du Tholonet.

En Provence, la construction de maisons individuelles a donc consommé mais aussi destructuré de vastes espaces agricoles : l'impact spatial du mitage déborde largement les espaces urbanisés. L'urbanisation et l'artificialisation des espaces connexes ont *« un effet consommateur absolu d'espace, qui ampute l'activité agricole, de façon définitive d'une partie de son moyen de production le plus essentiel »* mais elles ont aussi *« un effet destructurant de l'espace agricole en le morcelant, ce qui compromet son exploitabilité »* (Maillé et Bouillon, 2005 [404] p.18).

En Toscane, les nouvelles constructions ont été implantées différemment.

Nouveaux lotissements et renforcement de l'habitat diffus en Toscane

L'essaimage de nouvelles maisons individuelles a été moins important en Toscane. Le seul endroit où l'urbanisation est dispersé est la colline de Fiesole (planche photos 4.2). Ses constructions datent toutefois du XIX^{e} siècle et ne sont pas des maisons individuelles (les villas sont souvent divisées en plusieurs logements si elles ne sont pas le siège d'une institution).

Le développement de l'habitat diffus est néanmoins souligné par les acteurs locaux. Sur les cartes de l'urbanisation à deux dates distinctes et les photos aériennes, on repère des constructions dans les espaces agricoles en petite propriété autour du chef-lieu de Carmignano et au Nord de la commune de San Casciano. Ailleurs, les extensions récentes

sont plutôt groupées.

Quelques lotissements résidentiels

Au Sud du chef-lieu de Carmignano, le hameau de Santa Cristina a Mezzana a beaucoup grossi (photo 4.15.A et B). De nombreuses villas ont été construites au bord de la route par agrégation autour des édifices plus anciens, formant comme un village-rue très lâche. On repère par ailleurs un lotissement isolé au Sud-Est : ce sont de grosses maisons plurifamiliales très visibles parce qu'elles sont construites sur une crête, probablement par un même promoteur sur une seule grande propriété.

Au Nord de la commune de Carmignano, l'urbanisation a été importante autour du grand domaine de Capezzana. Les espaces de plaine ont été vendus et ont permis l'extension de la fraction de Seano vers le Sud-Ouest. Même certains terrains sur les pentes en contrebas de la villa ont été bâtis (photo 4.16.B). La grande propriété de Capezzana n'a donc pas résisté à l'urbanisation (cadre 4.2 p. 203).

On retrouve aussi des lotissements pour familles aisées dans les collines, éloignés des centres urbains, tant à San Casciano (à Montecapri, photos 4.12.G et 4.16.F, carte D.14 pour la localisation) qu'à Fiesole (à Monte Muscoli ou à Montebeni, photos 4.15.D et E et carte D.9). Ces lotissements d'une quinzaine de maisons sont plus denses qu'en Provence et consomment moins de superficie agricole. Ils sont souvent construits près des espaces boisés, sur d'anciennes grandes propriétés, par des promoteurs. On retrouve le même processus dans le Var (Daligaux, 1996 [186]), mais pas dans les quatre communes provençales considérées où domine la petite et moyenne propriété et où de tels projets similaires ont été bloqués[9].

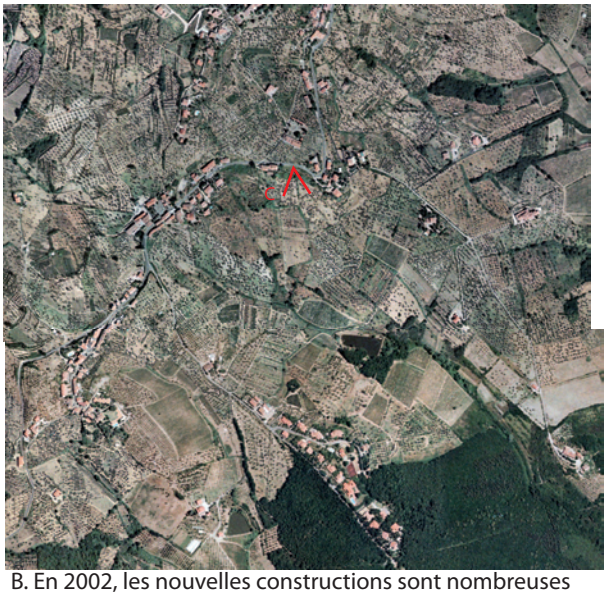
Dans les trois communes toscanes étudiées, l'urbanisation récente en dehors des centres urbains a ainsi pris la forme de lotissements isolés, mais elle s'est surtout traduite par l'agrégation de nouvelles constructions autour d'édifices anciens.

Des constructions neuves entourent l'habitat diffus ancien

Autour des anciennes *case coloniche*, d'autres logements ou de nouveaux bâtiments agricoles ont souvent été construits sans considération esthétique (ils sont par exemple en ciment avec enduit de couleur claire, très visibles dans le paysage).

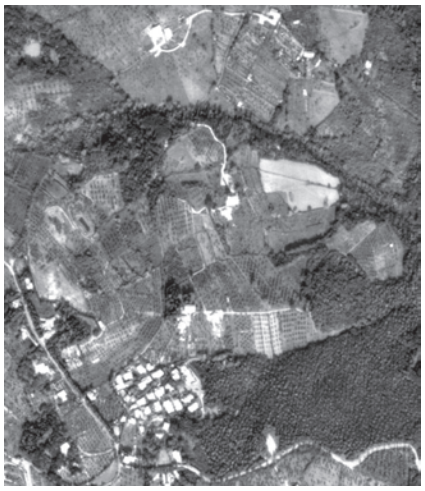
[9] Au Tholonet, l'ancien propriétaire du château avait conservé des terres autour du barrage Zola afin de réaliser dans les années 1960 un grand lotissement de villas au bord de l'eau. Son projet ne vit jamais le jour.

A. Santa Cristina a Mezzana en 1954 (Carmignano). Puzzle de petites parcelles en *coltura promiscua*. La vigne est mariée à l'arbre ou en rangs serrés intercalés entre les oliviers.



B. En 2002, les nouvelles constructions sont nombreuses et groupées. Certaines parcelles ont été remembrées et nivelées puis plantées en vignes.

C. Lotissement récent de grosses maisons plurifamiliales au Sud-Est de Santa Cristina. Oliveraies bien entretenues, dont certaines encore en terrasses. Vigne principalement *a rittochino*. Une parcelle encore complantée.



D. (à gauche) La *fattoria* de Montebeni en 1954.

E. Montebeni en 1998. Un lotissement a été construit. L'oliveraie est bien entretenue, mais moins dense.

Photos 4.15: Consommation des espaces agricoles par l'habitat diffus en Toscane

A. La fraction de Spedaletto (San Casciano) s'agrandit de manière compacte (deux grues visibles à gauche et à droite).

B. Autour de Capezzana (Carmignano), maisons récentes au premier plan et sur la crête. Sur la pente, la plupart des constructions sont anciennes et restaurées.

C. Une "néo" *casa colonica* (Mercatale, San Casciano).

D. Une maison récente construite sur les ruines d'une ancienne ferme (San Casciano).

E. et F. Maisons récentes (San Casciano).

Photos 4.16: L'habitat diffus récent en Toscane

> Di Pietro notait déjà en 1976 *« l'abandon du vieux logement aux fonctions productives et la construction d'une nouvelle maison selon les modalités périurbaines de masse ou de nouvelles maisons pour les enfants, actifs agricoles ou non, selon un nouveau type d'association de la fonction résidentielle et de la fonction productive, ayant pour conséquence la multiplication des espaces bâtis jusqu'à créer un paysage suburbain de périphérie qui se délite »*[10] ([219] pp.59-60).

Suite aux coûts croissants des loyers et de la construction dans les années 1970, les anciens métayers ou leurs enfants sont retournés sur le *podere*, revalorisé comme résidence : le *« monde agricole est devenu un monde agro-résidentiel »*[11] (*ibid.* p.59). Une ancienne ferme peut être doublée d'une maison neuve (photo 4.12.E et 4.6.G) puis devenir un hameau de quelques villas formant une enclave dans l'espace agricole environnant. D'anciens centres de *fattoria* sont devenus des villages mêlant pavillonnaire et petit collectif : c'est le cas de Spedaletto au Nord de San Casciano, qui ne comptait en 1954 que quelques maisons et est en extension continue depuis (photo 4.16.A et carte D.14).

Conclusion

Dans les espaces de petite propriété, le bâti rural ancien a été complété ou étendu pour créer de nouveaux logements indépendants, chaque propriétaire cherchant à valoriser au mieux son petit patrimoine. Dans les zones de grande propriété, l'urbanisation des années 1960-1970 a plutôt pris la forme de lotissements isolés. En outre, la reconversion des fermes et des bâtiments agricoles en logement a favorisé la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation par les agriculteurs.

4.1.5 Interpréter la progression du bâti : croissance démographique ou redistribution de la population à l'échelle communale

Nous avons déjà constaté l'inégal dynamisme démographique de la Provence et de la Toscane depuis 1950 (figure 1.1 p.37) et des sept communes d'étude (figure 2 p.2). La population de Fiesole est stable depuis 1971 (après une légère baisse), les autres communes ont connu un accroissement démographique constant et parfois très fort (Carmignano,

[10] *« l'abbandono della vecchia abitazione a funzioni di servizio e la costruzione di una nuova casa secondo modalità suburbane massificate o di nuove case per i filgli, adetti o meno all'agricoltura, secondo uno nuovo tipo di associazione della funzione residenziale a quella produttiva, con un conseguente infittimento delle localizzazioni di manufatti edilizi fino a creare un paesaggio suburbano di rarefatta periferia ».*

[11] *« per l'alto costo degli affitti, per l'impossibilità pratica di farsi una casa, per i costi crescenti dell'edilizia, il coltivatore diretto e i suoi figli ritornano sul fondo valorizando il podere come residenza. Siamo così di fronte a un mondo agricolo che è diventato un mondo agricolo-residenziale ».*

Eguilles). Le tableau 4.1 nous permet de comparer cette évolution démographique à l'accroissement du nombre de logements depuis trente ans, pendant la phase de périurbanisation.

En Provence, le nombre de logements semble être une conséquence de la croissance démographique. En Toscane en revanche, la progression du nombre de logements dépasse nettement l'accroissement démographique. L'étalement urbain ne peut donc pas être "justifié" par l'augmentation de la population.

Les constructions et la progression rapide du nombre de logements s'expliquent d'abord en Toscane par la diminution récente de la taille des foyers, sous l'effet de la décohabitation des générations et de la baisse du taux de fécondité, deux processus intervenus plus tardivement qu'en Provence : les sept communes étudiées ont aujourd'hui des tailles de foyers très similaires (entre 2,4 et 2,5 personnes/logement) alors que les trois communes toscanes comptaient autour de 3,2 personnes par logement en 1971.

	Évolution de la population	**Évolution du nombre de logements**
	entre 1975 et 1999 (%)	**entre 1975 et 1999 (%)**
Eguilles	135	152
Eygalières	44	63
Puyloubier	85	78
Le Tholonet	99	105
	entre 1971 et 2001 (%)	**entre 1971 et 2001 (%)**
Fiesole	-0,2	37
Carmignano	55	97
San Casciano	14	45

TAB. 4.1 – Évolution comparée de la population et du nombre de logements depuis les années 1970 (sources recensements INSEE et ISTAT)

La progression du bâti s'explique ensuite en Toscane par une redistribution de la population à l'échelle communale[12]. Le tableau 4.2 montre ainsi que depuis 1951, ce sont essentiellement les villages qui ont grossi, au détriment des hameaux et de l'habitat dispersé.

[12] Le recensement italien a l'intérêt de fournir des données de population à l'échelle infracommunale, en distinguant les villages, les hameaux et les constructions isolées, pour chaque *frazione*.

- Les villages sont définis par la présence d'un certain nombre de services urbains : écoles, commerces, *etc.* et délimités par un espacement maximum de 70 mètres entre deux constructions.
- Les hameaux sont des groupes de maisons qui rassemblent au moins cinq foyers et sont délimités par un espacement maximum de 30 mètres entre deux édifices bâtis.
- Les autres constructions sont considérées comme des maisons isolées.

		1951	**1961**	**1981**	**1991**	**2001**
Fiesole	villages	6 734	8 045	11 743	12 581	11 753
	hameaux	2 072	1 853	979	934	447
	isolé	3 067	2 554	1 818	1 581	1 885
Carmignano	villages	3 539	4 448	6 869	8 105	10 178
	hameaux	2 177	1 548	490	631	871
	isolé	3 050	2 446	587	848	808
San Casciano	villages	6 354	7 623	11 859	12 492	12 462
	hameaux	1 048	901	727	818	877
	isolé	6 608	5 716	2 732	2 702	3 276

TAB. 4.2 – Distribution de la population dans les villages, les hameaux et les maisons isolées de Fiesole, Carmignano et San Casciano depuis 1951 (source ISTAT)

La croissance statistique des villages s'explique par l'installation de nouveaux résidents et par la régression de la catégorie statistique des hameaux. Avec l'augmentation de la population et la diffusion des services urbains de base, quelques hameaux sont passés dans la catégorie des villages. D'autres hameaux ont été rejoints et absorbés par l'expansion spatiale des bourgs. Les plus petits hameaux ont enfin pu perdre de la population et être comptabilisés comme des maisons isolées.

La population dispersée a aussi beaucoup diminué. L'habitat isolé rassemblait près des trois-quarts de la population totale des campagnes du Chianti par exemple au début du XX^e siècle (Seronde *et.àl.*, 1970 [533]). San Casciano et Carmignano comptaient encore en 1951 autant de population isolée que de population agglomérée dans les villages. Ces chiffres soulignent bien l'importance de l'habitat diffus ancien en Toscane et la surpopulation des *case coloniche* où plusieurs générations cohabitaient sous l'autorité du chef de famille (le *capoccia*). Entre 1950 et 1970, avec la crise du secteur agricole, l'habitat dispersé, intrinsèquement lié à la *mezzadria*, fut délaissé au profit des bourgs ruraux :

> *« L'habitant du village et celui du bourg – dans une région où le moindre village prend des allures de bourg, et où les bourgs prennent des allures de villes – ne se considère pas comme un campagnard, et s'offre même volontiers le luxe de mépriser le paysan qui est avant tout pour lui l'homme isolé sur ses terres. On vit certes de l'agriculture au village (*paese*) ; mais, plus souvent encore, le travail de la terre n'est plus qu'un appoint, le* podere*, une base de départ pour des spéculations extérieures, qui assure moins les rentrées d'argent que la possibilité de se nourrir et de se loger à moindres frais. (...) Quitter le* podere *pour s'installer au "pays", c'est rompre avec un isolement séculaire et une longue tradition de routine et d'ignorance »* (Seronde *et.àl.*, 1970 [533], p.215).

Le mouvement de baisse de la population dispersée s'est néanmoins inversé récemment : la population des maisons isolées augmente depuis 1981 (Carmignano) ou 1991 (Fiesole et San Casciano). Cette reprise traduit la récupération du bâti ancien, parfois après une génération d'abandon, et la construction de nouvelles maisons isolées.

Conclusion

On retrouve ainsi en Provence et en Toscane la même dynamique d'étalement des villages perchés et de développement des infrastructures de transport et des zones d'activités dans les espaces plans périphériques aisément connectés à la ville. Sur les espaces agricoles en revanche, la morphologie de l'urbanisation a été différente, avec plus de mitage par des maisons individuelles loin de tout bâti ancien en Provence, plus de petits lotissements et de constructions accolées à l'habitat dispersé préexistant en Toscane, aboutissant parfois à de nouvelles petites agglomérations.

Dans les deux régions, les espaces agricoles ont reculé et été destructuré par l'urbanisation, mais ils se sont aussi transformés sous l'effet de l'évolution des techniques et de la mondialisation des marchés.

4.2 Abandon, adaptation ou reconquête des espaces cultivés : les transformations des paysages agraires depuis 1950

Les transformations des paysages agraires depuis 1950 peuvent être précisées en s'intéressant aux dynamiques des espaces boisés, à l'abandon de la *coltura promiscua* en Toscane, à la fragmentation de l'oliveraie et à la concentration spatiale de la vigne.

4.2.1 Progression de la forêt et fermeture des paysages

En Provence comme en Toscane, depuis le XIX^{e} siècle, on observe une "renaturalisation" de certains espaces cultivés. Avec le déclin de la population agricole, la fin de l'autoconsommation, la modernisation des techniques et la mécanisation, d'anciens espaces agricoles ou de pacages ont été abandonnés et recolonisés par la forêt.

« Tout se passe comme si les populations rurales avaient peu à peu délaissé les terroirs les plus ingrats et avaient concentré leurs efforts sur quelques espaces privilégiés, les seuls où une agriculture rentable soit encore possible dans cet espace méditerranéen à la fois si hétérogène et si contrasté » (Livet, 1978 [394] p.90-91) : la plaine en Provence, les espaces

plans des vallées les plus larges et des sommets en Toscane, au détriment des terroirs marginaux des pentes.

Marginalisation de la "colline", reforestation et concentration de l'agriculture dans les plaines en Provence

Entre les années 1950 et les années 1980, la forêt a progressé en Provence sur les massifs et sur les pentes, cet espace des "collines" ayant déjà perdu en 1950 l'utilisation agro-sylvo-pastorale dont il faisait encore l'objet au XIX^{e} siècle.

À Eygalières, l'agriculture s'est intensifiée dans la plaine Nord avec le maraîchage sous serres et la forêt a progressé sur d'anciennes parcelles de vigne et d'oliviers sur le piémont des Alpilles (carte D.5). À Eguilles, la forêt a de même recolonisé une partie des terrasses de culture et des vignes en dehors de la zone AOC (photos 4.14.A et B, 4.17.F). Au Tholonet, les vastes oliveraies du massif du Grand Cabries ont été reconquises par la forêt et le paysage s'est aussi fermé autour de la route Cézanne (photos 4.17.D et E, photos aériennes 4.14.C et D et carte D.1).

La fermeture du paysage tient également à la progression du bâti. La progression de la forêt est allée de pair avec le mitage au Nord d'Eguilles comme au Tholonet (photos 4.3.A et E p. 160). Les jardins ornementaux des nouveaux résidents plantés d'arbres et délimités par des haies végétales occupent désormais plus d'espace que les terres cultivées. Les deux vues des Artauds en 1876 et 2000, comparées lors de l'exposition Cézanne en Provence de 2007, illustrent bien cette fermeture du paysage, tant par la contraction de l'agriculture que par l'urbanisation (photos 4.17.A et B).

Depuis les années 1990, cette tendance à la progression de la forêt est cependant contrebalancée par la fréquence des incendies : le grand incendie de la Sainte-Victoire de 1989 a d'ailleurs rendu visibles des vestiges de paysage agraire qui avaient progressivement disparu sous la végétation (terrasses et murets en pierre sèche) (Courtot, 1992 [178]). Le mitage à la lisière des espaces boisés multiplie les risques de départ de feu en l'absence de débroussaillage suffisant à Eguilles, Eygalières et au Tholonet (photos 4.17.C et E). La reconquête forestière pourrait avoir atteint un palier autour d'Aix-en-Provence : les analyses d'images satellitaires récentes soulignent tantôt la *« formation de continuums boisés non compartimentés à l'intérieur des massifs »*, tantôt au contraire une moindre fermeture des milieux naturels et l'extension *« des espaces semi-ouverts très embroussaillés, issus de l'incendie et eux-mêmes sensibles à ce risque car très combustibles »* (Maillé et Bouillon, 2005 [404] p.19). Depuis une quinzaine d'années, on observe aussi des reconquêtes agricoles ponctuelles.

L'abandon des terroirs de pente forte en Toscane

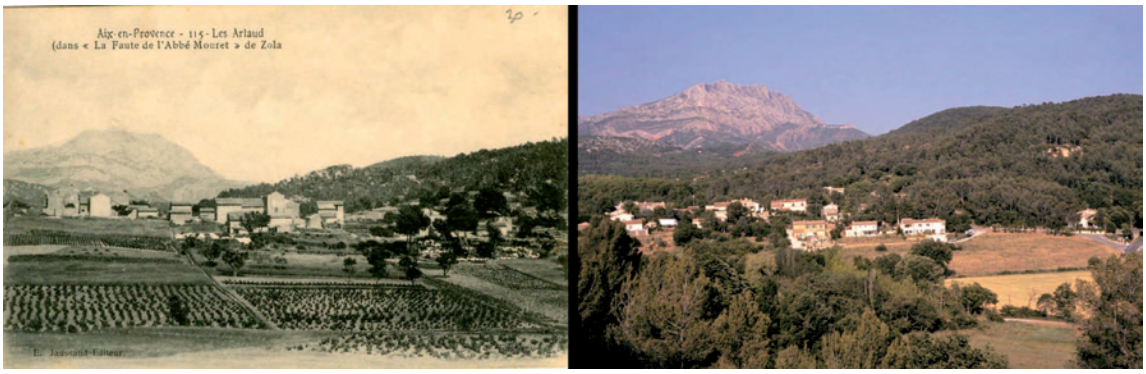
En Toscane, l'exode agricole massif des années du miracle économique a provoqué l'abandon de nombreuses terres agricoles pour des raisons tant agronomiques que sociales (Vecchio, 1989 [576]). Après une première phase d'extensification des systèmes de culture, marquée par l'arrêt des céréales en *coltura promiscua* et l'extension des terres de parcours, les pâturages ont souvent été abandonnés et reconquis par la forêt. La modernisation des systèmes de production a aussi conduit à une utilisation plus sélective des sols. La limite altitudinale des cultures a baissé dans les massifs et la forêt a colonisé les bas-fonds humides et les fortes pentes mal adaptées à la mécanisation. Dans les communes proches de Florence, les abandons des terroirs marginaux de pente ont été d'autant plus nombreux que les débouchés alternatifs d'emploi étaient importants. Une prise de conscience de l'ampleur des abandons a eu lieu à l'échelle nationale dans les années 1970 et a abouti à la loi de 1978[13] autorisant la réattribution des terres abandonnées pour une récupération productive (agro-sylvo-pastorale).

La comparaison de l'occupation du sol sur quatorze zones témoins en Toscane depuis le XIX^e^ siècle a calculé une extension des espaces boisés de 83 % depuis 1832, notamment sur les pâturages mais aussi sur les espaces cultivés (Agnoletti, Paoletti et Maggiari, 2006 [3]). Sur les trois communes toscanes étudiées, la cartographie diachronique de l'occupation du sol (cartes D.9 à D.14) souligne le développement des friches autour des zones urbanisées, la progression des massifs boisés et surtout l'abandon de nombreuses terrasses de culture.

À San Casciano, la forêt occupe environ 3200 ha, soit un tiers du territoire communal, en propriété privée assez fractionnée. Depuis les années 1950, les massifs boisés se sont étendus sur les espaces agricoles abandonnés (*cf.* cartes D.13 et D.14 et Piussi et Torta, 2007 [482]). La forêt a par exemple progressé autour du chef-lieu (photos 4.5.A et B, notamment à l'Ouest) et surtout sur les versants du Val di Pesa (photo 4.8.A et B) : la ripisylve s'est élargie, des cordons boisés occupent les petits vallons interstitiels. La forêt forme un massif presque continu sur les basses pentes tant le long de la Terzona qu'à l'Ouest du Val di Pesa.

À grande échelle autour de San Pancrazio, les espaces boisés soulignent toujours les ruptures de pente, les fonds de vallée et bordent les parcelles nivelées par des talus. Comme

[13] Loi du 4 août 1978 *« Norme per l'utilizzazione delle terre incolte abbandonate o insufficientemente coltivate »*.



A. et B. Vue des Artauds au Tholonet avec la Sainte-Victoire en arrière-plan en 1876 et 2000 (clichés site internet de la Mairie du Tholonet). La vigne a disparu, la forêt est descendue dans la plaine et autour des nouvelles maisons.

C. Une maison récente à l'interface avec les espaces boisés au Tholonet. Oliviers résiduels dans un jardin mal débroussaillé.

D. Oliveraies en friche sur l'Ubac du Grand Cabries au Tholonet. Reconquête forestière en cours.

E. Au bord de la route Cézanne, vigne en friche sur l'Ubac du Grand Cabries au Tholonet, près d'une maison récente.

F. Vigne en friche dans la plaine de Richard (massif des Quatre Termes, Eguilles).

G. Plantation récente d'oliviers sur un site incendié sur le piémont de la Sainte-Victoire (au Toscan, Le Tholonet). En arrière-plan : recolonisation par les résineux.

H. Plantation récente d'oliviers dans la plaine de Richard (massif des Quatre Termes, Eguilles).

Photos 4.17: Progression de la forêt et reconquêtes agricoles en Provence

A. Vieille vigne sur tuteur vivant, "mariée" à l'érable champêtre (Grève).

B. Petite parcelle complantée de vigne et d'oliviers à Grève. Un hangar agricole et une maison récente en arrière-plan.

C. Parcelle complantée et bordée de cyprès à Grève: un témoin reconstitué du paysage agraire historique.

D. Grandes parcelles viticoles devant la *fattoria* Mangiacane (San Casciano).

E. Nouveaux paysages de monoculture viticole à Grève. Larges talus nivelés au bulldozer en arrière-plan à gauche.

F. Une oliveraie bordée d'un mur en pierre sèche écroulé en bord de route à Fiesole.

G. Une oliveraie rénovée et densifiée, bordée d'un mur en pierre sèche à Fiesole (val di Mugnone).

H. Une oliveraie en terrasses délimitées par des talus à Fiesole (val di Mugnone).

Photos 4.18: La disparition de la *coltura promiscua* en Toscane

dans tout le Chianti (Pardi, 2002 [461]), on remarque cependant une coalescence entre les massifs forestiers (photos 4.6.C et D).

De même, autour de Carmignano, la forêt a recolonisé les fonds de vallon (photos 4.4.A et B) et les grands massifs boisés se sont étendus (cartes D.11).

À Fiesole enfin, la crête boisée du Pratone s'est densifiée : les clairières cultivées sont rares, mais la reconquête forestière est surtout frappante sur le versant Est du Mugnone, entre Pian di Mugnone et Caldine (cartes D.9). Sur la photo 4.9.E p.168, on remarque que les anciens bosquets de cyprès sont désormais limitrophes voire englobés par des massifs forestiers. Les terres agricoles et les aménagements de pente ont souvent été abandonnés. Les bâtiments agricoles ont changé de destination et une urbanisation linéaire s'est développée le long des chemins dans le sens de la pente.

Sur la colline de Fiesole également, les espaces agricoles sont rares et souvent abandonnés entre les parcs et jardins d'agrément. Sur les pentes vers la vallée de l'Arno en revanche, le paysage agraire historique s'est mieux maintenu. Plusieurs grandes exploitations ont encore une production agricole significative, les aménagements de pente ont été entretenus, comme les alignements de cyprès et les chemins ruraux.

En Toscane comme en Provence, avec l'abandon des terroirs agricoles difficiles et des pratiques de pacage, le couvert végétal s'est ainsi fermé progressivement sur les marges de l'*ager* et l'ensemble du *saltus*, reconquis par la friche puis la *silva*.

4.2.2 La fin de la *coltura promiscua* en Toscane

La transformation majeure des paysages agraires des collines toscanes réside dans l'abandon de la *coltura promiscua* comme système de culture et l'évolution vers une spécialisation parcellaire et notamment viticole[14]. La polyculture verticale arborée des années 1950 a disparu au profit d'une tripartition globale des terres agricoles selon l'aptitude agronomique du sol : céréales et prés dans les fonds de vallée, vignoble spécialisé sur les basses pentes et oliviers sur les crêtes, autour de l'habitat et sur les pentes les plus fortes (cartes D.9, D.11, D.13 et D.14).

À grande échelle, cette restructuration est plus ou moins aboutie : dans les plaines, les espaces agricoles ont pratiquement disparu face à l'urbanisation tandis que dans les collines, le paysage actuel garde des traces de la *coltura promiscua*.

[14] Agnoletti, Paoletti et Maggiari ont calculé sur leurs quatorze espaces témoins une diminution de 66 % de la *coltura promiscua* (2006,[3]).

La déstructuration des paysages agraires de plaine par l'urbanisation

Dans les plaines, les Toscans *« [donnaient] en général à leurs champs la forme d'un long parallélogramme, de cent pieds de largeur et de quatre à cinq cents de longueur ; un fossé planté de chaque part de peupliers et de vigne les [entourait] »* et permettait l'écoulement des eaux (Sismondi, 1801 [536]). Ces champs étroits étaient encore divisés dans le sens de la longueur par des plantations sur billon d'arbres fruitiers (figuiers, poiriers, pommiers, cognaciers, pruniers, cerisiers, abricotiers, amandiers, pêchers et grenadiers), de vigne grimpante, dont les branches se rejoignaient en chaîne et dont les grappes pendaient en pergola (Pazzagli, 1992 [465] p.67). La strate basse de cette polyculture verticale minutieusement décrite par Desplanques (1968 [213]) était constituée de céréales, de légumineuses, de fourrages ou de cultures industrielles.

Ces paysages arborés de plaine (*l'alberata di pianura*) ont quasiment disparu en cinquante ans. Autour des espaces bâtis, les terres agricoles sont en friche ou ont été transformées en jardins (encore piquetés d'arbres fruitiers). Dans les interstices, les parcelles agricoles ont été agrandies et sont cultivées en céréales (tournesol, maïs, colza) ou laissées en prairies ; les anciennes limites parcellaires sont encore visibles sur les photos aériennes (photos 4.10.A à F). Les fractions de Seano et de Comeana à Carmignano illustrent cette disparition du complantage de plaine et la déstructuration de l'agriculture récente par l'urbanisation résidentielle et industrielle en doigts de gant le long des routes. À Fiesole, les fonds de vallée de l'Arno et du Mugnone sont encore reconnaissables par leur ripisylve et une trame foncière géométrique où subsistent quelques jardins familiaux. Ces corridors sont cependant empruntés par la route et le chemin de fer : ils ont canalisé une urbanisation récente linéaire, ponctuée par les quartiers d'habitat collectif.

En 1977, Desplanques décrivait déjà les mutations des paysages agraires toscans des vallées industrielles et des littoraux touristiques pour mieux souligner la continuité des paysages des collines [215]. Depuis, la polyculture arborée des collines s'est aussi transformée.

La spécialisation culturale des parcelles des collines

Les derniers témoins de la coltura promiscua

La *coltura promiscua* de l'époque de la *mezzadria* n'existe plus car la strate des céréales a partout disparu. On trouve cependant des vestiges de ce paysage lorsque de vieilles vignes sont maintenues sur des tuteurs vivants, mariées à l'érable champêtre par exemple, ou lorsque des oliviers ou des arbres fruitiers sont intercalés entre les rangs de vignes (photos 4.18.A à C). De petites parcelles encore complantées se maintiennent aussi autour des espaces bâtis, parce qu'elles sont trop petites pour être mécanisées ou qu'elles sont entretenues comme un jardin minutieux (Pardi, 2002 [461] p.64). À San Casciano, on

en repère dans la zone de Campoli ou autour de San Pancrazio (photos 4.6.D et F). À Carmignano, on en trouve un exemple à Santa Cristina a Mezzana (photo 4.15.C).

L'entretien de ces rares parcelles de *coltura promiscua* sans rentabilité économique peut se concevoir comme le témoignage d'un mode de production et d'une organisation sociale révolue (Baldeschi et Zanchi, 2007 [36]).

Un paysage patchwork de vignobles et d'oliveraies en plein

Les collines du Chianti florentin présentent aujourd'hui principalement un paysage patchwork (ou mosaïque) où alternent des parcelles de vigne et d'oliviers, ponctuées de lambeaux de forêt, de petits bosquets d'arbres. La commune de San Casciano est représentative de cette évolution. Le Montalbano et notamment Carmignano en présente une variante, avec une prédominance de l'olivier. Sur la commune de Fiesole enfin, la vigne a presque disparu.

Ce paysage patchwork est considéré comme cohérent, structuré, lorsque les oliviers sont situés sur les crêtes, le long des routes principales et autour des centres habités, lorsque la vigne occupe les versants et les céréales les zones planes de fond de vallée. Les limites entre les espaces viticoles et oléicoles ne sont pas franches : elles sont entrecoupées de bosquets de cyprès ou de chênes, de petites haies soulignant les courbes de niveau ou les petits vallons. C'est par exemple le cas à San Casciano autour de Mercatale (photos 4.6.A et B) ou sur les pentes descendant de San Pancrazio (photos 4.6.C, D et E). Dans ces deux exemples, les parcelles sont de taille moyenne. Parfois, ce patchwork présente un maillage plus dense (parcelles de moins de 0,5 ha) comme à Santa Cristina a Mezzana (photo 4.15.C), ou au contraire de larges mailles (parcelles de plus de 2 ha), comme autour d'Artimino à Carmignano (photo 4.12.D).

Certains paysages patchwork sont moins structurés, sans ordonnancement des cultures selon la pente comme aux abords de San Casciano (photo 4.5.C). S'étendant sur de grandes parcelles, la vigne est alors bien entretenue mais les oliviers sont parfois abandonnés. Il s'agit d'un paysage de transition dont certaines portions pourraient évoluer soit vers l'oliveraie extensive si la déprise agricole se poursuit, soit vers la monoculture viticole.

Conclusion

Depuis les années 1950, les paysages des collines toscanes se sont donc transformés. Du bas Moyen-Âge au XX^{e} siècle, la *mezzadria* avait maintenu le complantage et une polyculture intensive à l'échelle des *poderi*. En trente ans, l'abandon de ce système d'exploitation et la mécanisation ont bouleversé l'ordonnancement des cultures au profit d'une spécialisation viticole ou oléicole : 45 % des nouvelles parcelles de vignes en plein étaient encore en *coltura promiscua* au XIX^{e} siècle (Agnoletti, Paoletti et Maggiari, 2006 [3]). Et pourtant, dans une vaste comparaison sur l'usage des sols depuis le XIX^{e} siècle (basée sur

le cadastre de 1826), *« la proportion de céréales, de vigne et d'oliviers reste la même, en terme de superficie, mais en champs séparés »*[15] (Greppi, 1991 [304] p.203).

L'oliveraie s'est fragmentée, la vigne s'est concentrée.

4.2.3 Fragmentation de l'oliveraie, concentration de la vigne

Une oliveraie paysagère et environnementale plus que productive

L'omniprésence de l'olivier, résultat de l'extensification du système agricole en Toscane

L'oliveraie est aujourd'hui le paysage le plus fréquent des collines florentine (photos 4.4.C à F p.161). Tandis que sur les cartes des années 1950, la plage de couleur rose désignait les espaces en *coltura promiscua*, elle désigne aujourd'hui les oliveraies en plein. Les céréales et la vigne ont disparu des collines (cartes D.9, D.11 et D.14). Les oliviers occupent une part très importante de la SAU (tableau 4.3) : 39 % à San Casciano (2 127 ha), 54 % à Carmignano (916 ha) et 75 % à Fiesole (816 ha). Mais les oliveraies sont fragmentées entre de nombreux propriétaires, souvent mal entretenues et rarement densifiées (photo 4.2.C). Elles tendent à être recolonisées par la forêt, grignotées par l'urbanisation. Les murets de pierres sèches qui soutiennent les terrasses s'écroulent (photos 4.18.F, G). De vieux ceps de vigne repoussent (photo 4.6.G p. 163). Baldeschi et Zanchi préconisent donc l'entretien des terrasses et des aménagements hydrauliques des pentes et la densification des vergers par des subventions publiques ou des revenus issus de l'agritourisme (2007 [36]). Cette vaste oliveraie se maintient pour l'instant par inertie ou tradition familiale et grâce à une poignée d'exploitations oléicoles dynamiques (*cf.* troisième partie). À l'Ouest du village de Carmignano, l'abandon de l'oliveraie traditionnelle a même conduit à un paysage plus diversifié (Gisotti, 2005 [293] p.143) : l'oliveraie traditionnelle dominante en 1954 est désormais trouée de petites parcelles de vignes, de céréales, d'arbres fruitiers, de bosquets d'arbres, de nouveaux chemins ruraux (ce qui va donc à l'encontre de la tendance généralement observée de simplification culturale).

Une oliveraie fragmentée mais régénérée par l'urbanisation en Provence : une valorisation paysagère

Le gel de 1956 a pratiquement fait disparaître les vergers d'oliviers en Provence, au profit de la reconquête forestière et du vignoble. Les oliviers n'occupent officiellement que 16 ha à Eguilles, 42 ha à Eygalières, 11 ha à Puyloubier et 5 ha au Tholonet(en 2000, *cf.*

[15] *« rimangono inalterate, in termini di superficie, le quote di seminativo, di vigna e di oliveto, ma si distribuiscono separatamente in campi diversi. »*

	Eguilles	**Eygalières**	**Puyloubier**	**Tholonet**	**Fiesole**	**Carmignano**	**S.Casciano**
Part SAU 2000	**28 %**	**17 %**	**39 %**	**8 %**	**25 %**	**44 %**	**51 %**
SAU 1979 ou 1982	1 028	722	1 354	166	1 819	2 243	6 561
SAU 1988 ou 90	850 (-17 %)	462 (-36 %)	1 399 (+3 %)	142 (-14 %)	1 685 (-7 %)	2 021 (-10 %)	5 999 (-9 %)
SAU 2000	**875** (+3 %)	**549** (+19 %)	**1 360** (-3 %)	**91** (-36 %)	**1 066** (-37 %)	**1 684** (-17 %)	**5 514** (-8 %)
SAU moyenne des exploitations 2000	22 ha	8 ha	20 ha	7 ha	5 ha	5 ha	11 ha
Nb expl. 1979/82	86	203	63	43	256	344	540
Nb expl. 1988/90	62 (-28 %)	94 (-54 %)	61 (-3 %)	29 (-33 %)	296 (+16 %)	380 (+10 %)	666 (+23 %)
Nb expl. 2000	**39** (-37 %)	**72** (-23 %)	**67** (+10 %)	**13** (-55 %)	**163** (-45 %)	**342** (-10 %)	**530** (-20 %)
Part de la vigne dans la SAU 2000	**25 %**	**21 %**	**66 %**	**48 %**	**4 %**	**20 %**	**34 %**
vigne (ha) 1979/82	332	66	793	47	127	557	2 207
vigne (ha) 1988/90	288 (-13 %)	14 (-79 %)	797 (+0,5 %)	40 (-15 %)	101 (-20 %)	488 (-12 %)	1 848 (-16 %)
vigne (ha) 2000	**219** (-24 %)	**113** (+707 %)	**893** (+12 %)	**44** (+10 %)	**45** (-56 %)	**345** (-29 %)	**1 862** (+1 %)
dont AOC/DOC	*80 %*	*76 %*	*88 %*	*91 %*	*62 %*	*65 %*	*75 %*
viticulteurs 1979/82	76	66	62	29	120	301	470
viticulteurs 1988/90	53 (-30 %)	17 (-74 %)	59 (-5 %)	21 (-28 %)	102 (-15 %)	260 (-14 %)	511 (+9 %)
viticulteurs 2000	**28** (-47 %)	**9** (-47 %)	**67** (+14 %)	**10** (-52 %)	**32** (-69 %)	**169** (-35 %)	**333** (-35 %)
Part de l'olivier dans la SAU 2000	**1,8 %**	**7,7 %**	**0,8 %**	**5,5 %**	**75 %**	**54 %**	**39 %**
oliviers (ha) 1979/82	54	53	8	11	1 250	1 211	2 713
oliviers (ha) 1988/90	8 (-85 %)	9 (-83 %)	3 (-62 %)	14 (+27 %)	1 164 (-7 %)	902 (-25 %)	2 612 (-4 %)
oliviers (ha) 2000	**16** (+100 %)	**42** (+367 %)	**11** (+267 %)	**5** (-64 %)	**803** (-31 %)	**916** (+1,5 %)	**2 127** (-19 %)
oléiculteurs 1979/82	17	79	13	12	242	261	450
oléiculteurs 1988/90	16 (-6 %)	15 (-81 %)	6 (-54 %)	11 (-8 %)	286 (+18 %)	291 (+11 %)	561 (+25 %)
oléiculteurs 2000	**16** (+0 %)	**19** (+27 %)	**11** (+83 %)	**6** (-45 %)	**152** (-47 %)	**281** (-3,4 %)	**455** (-19 %)

TAB. 4.3 – Statistiques agricoles communales (ISTAT 1982, 1990, 2000 ; INSEE 1979, 1988, 2000)

A. Les symboles de la Provence: oliviers, vigne et cyprès sur un rond-point d'Eguilles.

B. Une ancienne oliveraie réhabilitée et densifiée dans la plaine de Richard a un rôle coupe-feu dans le massif des Quatre Termes, Eguilles). Les arbres fruitiers ont été préservés.

C. Jardin au Nord de la Route Cézanne au Tholonet. Les oliviers sont entretenus dans un but paysager. Cyprès flamme en arrière-plan. Mur en pierre sèche en mauvais état au premier plan. La clôture et la haie végétalisée achèvent la privatisation du paysage.

D. Parcelle d'oliviers enclavée dans les espaces bâtis à Eguilles (au Sud de la RD 17).

E. Le futur domaine viticole de "Château Vaillant": une ancienne ferme en polyculture (Le Tholonet).

F. Grande parcelle de vigne aux pieds de la Sainte Victoire (domaine Richeaume, Puyloubier)

G. Costebonne à Eygalières. Jeunes oliviers au premier plan. Certaines parcelles de vigne ont été plantées après défrichement d'espaces boisés.

Photos 4.19: Les nouveaux paysages d'oliveraie et de vigne en Provence

tableau 4.3). Aucune exploitation agricole ne vit que de l'oléiculture par crainte des aléas climatiques et économiques. Toutefois, l'ancienne oliveraie, fragmentée et souvent enclavée dans les espaces bâtis, est aujourd'hui entretenue et étendue par les nouveaux résidents pour sa fonction paysagère.

À Eygalières, l'urbanisation a ainsi morcelé l'oliveraie qui formait un verger presque continu, une "mer d'oliviers" entre le village et les Alpilles avant le gel de 1956 (cartes D.5), mais les oliviers sont encore nombreux entre les maisons de la zone pavillonnaire (*cf.* photo 4.1.D) et sur de plus vastes surfaces autour des grosses villas du piémont. L'oliveraie est devenue une juxtaposition de propriétés fermées aux regards, un paysage privé pour des jardins d'agrément (photo 4.19.C).

De même à Eguilles, la valorisation paysagère provoque des plantations ornementales d'oliviers dans les jardins (photo 4.13.D et E) ou en bord de route par la municipalité (photo 4.19.A). L'urbanisation a en fait accéléré dans un premier temps le recul des oliveraies, dont la situation, sur les pentes bien exposées, était très prisée pour les constructions de maisons individuelles. Puis elle a contribué à sa régénération par l'intermédiaire des nouveaux résidents, pour sa fonction paysagère. Cette oliveraie relique est toutefois extrêmement fragmentée, imbriquée entre les constructions récentes. L'oliveraie comme spéculation agricole sur de vastes vergers est pratiquement absente des quatre communes considérées.

Les oliveraies se maintiennent ainsi en périurbain grâce à leurs fonctions paysagères. À l'inverse, la restructuration du vignoble traduit une logique productive.

La concentration et la spécialisation du vignoble

La baisse du nombre d'agriculteurs et les restructurations socio-économiques du secteur viticole ont conduit en Provence comme en Toscane à la contraction du petit parcellaire viticole tandis que les vignes se sont maintenues et même étendues dans de grandes exploitations qui valorisent le vin par les appellations d'origine.

La contraction du petit parcellaire viticole de plaine traduit la professionnalisation du secteur

La nouvelle structure spatiale du vignoble traduit une professionnalisation croissante mais inégale en Provence et en Toscane.

En Toscane, la vigne était auparavant omniprésente à Carmignano, San Casciano ou Fiesole : elle était complantée sur tous les terroirs, avec les céréales dans les vallées, entre les oliviers sur les pentes. Elle a depuis disparu des bas-fonds humides comme du haut des collines pour se concentrer sur les terroirs les plus propices à une production de qualité.

À **San Casciano** la vigne couvrait encore en 2000 1862 ha, soit un tiers de la SAU, une surface stable depuis 1990 (+ 0,5 %) et concernait 333 exploitations. Par rapport à 1954, elle n'occupe plus le fond des vallées de la Pesa, de la Sugana et de la Terzona, mais seulement le bas des pentes. Dans les collines, les crêtes sont laissées aux oliviers tandis que la vigne est importante sur les pentes des vallons transversaux. La commune est partagée entre la prestigieuse DOCG Chianti Classico à l'Est de la Pesa et la sous-appellation du Chianti DOCG "Colli Fiorentini" à l'Ouest. C'est la troisième commune viticole de la région métropolitaine par la superficie plantée en vigne (après Grève et Montespertoli). Cette forte spécialisation se poursuit acuellement par l'expansion du vignoble sur l'oliveraie.

À **Fiesole**, la vigne a pratiquement disparu alors qu'elle était très présente : elle n'occupait plus que 45 ha en 2000 (- 56 % depuis 1990), soit 4 % de la SAU, divisés entre 32 exploitations (- 69 % depuis 1990). Fiesole appartient certes à la très vaste DOCG Chianti et à sa sous-appellation Colli Fiorentini, mais aucune exploitation n'est spécialisée dans la viticulture. Ces chiffres traduisent simplement la subsistance de quelques parcelles de vigne sur les hautes terrasses dominant l'Arno autour de Compiobbi et autour de l'Olmo au Nord de la commune et de micro-parcelles reliques de l'ancien système de culture, souvent entretenues comme élément ornemental des belles propriétés.

À **Carmignano**, la vigne occupait encore en 2000 344 ha, soit 20 % de la SAU et concernait 169 exploitations, dont seulement 5 de plus de 50 ha et 8 entre 20 et 50 ha. Elle a disparu des hautes collines et se localise désormais essentiellement sur les basses pentes et dans la plaine, en parcelles spécialisées autour de Comeana et même en complantage avec les céréales au Nord de Seano. La comparaison des photos aériennes 4.10.D et E montre toutefois la quasi-disparition des petits champs fermés par des palissades de vigne : depuis 1990, le vignoble a encore régressé de près de 30 %, essentiellement dans ces grandes étendues viticoles de plaine et de fonds de vallée qui produisent du vin de pays en vrac (IGT Toscano). Il s'est en revanche plutôt bien maintenu dans les collines (entre 250 et 400 m d'altitude) grâce aux appellations DOCG Chianti "Montalbano" et DOCG Carmignano (155 ha).

En Provence, après avoir longtemps été un simple élément de la polyculture méditerranéenne, la vigne s'est développée en monoculture plus précocement qu'en Toscane. Après la Seconde Guerre mondiale, elle est en fait dans la plaine *« une nouvelle venue, descendue des coteaux et des collines, comme les hommes, dans la deuxième moitié du* XIX^{e} *siècle. (. . .) Rémunératrice, elle a revalorisé le sol qu'elle a conquis sur les céréales »* (Isnard, 1973 [345] p.37). Les cartes des années 1950 témoignent de cette omniprésence de la vigne, depuis les coteaux jusqu'aux bas-fonds humides (au lieu-dit les Paluds au Nord d'Eygalières par exemple). Tous les agriculteurs en possédaient quelques parcelles dont

ils portaient les raisins à la cave coopérative. Dans la seconde moitié du XX^{e} siècle, la très forte contraction du vignoble s'explique spatialement par la disparition de ces petites parcelles en archipel sur le finage communal.

À **Eygalières** (carte D.5), la vigne se concentre désormais sur le piémont et a ainsi complètement disparu de la plaine irriguée. Au **Tholonet**, de nombreuses micro-parcelles de vigne ont disparu depuis 1950 (carte D.1). Contrairement à la Toscane, la culture de la vigne pour l'autoconsommation n'existe plus en Provence, que ce soit avec vinification artisanale (comme c'était fréquemment le cas au Tholonet) ou en cave coopérative (comme à Eygalières où la coopérative a fermé par manque d'apports en 1973). En un demi-siècle, le secteur s'est professionnalisé.

À **Eguilles** et **Puyloubier** La persistance des petites surfaces viticoles disséminées parfois même en dehors des zones AOC est probablement liée au maintien de la cave coopérative : une telle structure, auparavant présente dans chaque commune, ne subsiste que si les apports sont suffisants et elle encourage par son existence même la poursuite des petits ateliers viticoles des retraités ou des polyculteurs.

À Puyloubier, la vigne était déjà très étendue en 1958, mais sur de petites parcelles : elle couvrait alors moins de la moitié de la SAU. Le reste était occupé par des céréales (carte D.7). Autour du village, les petites parcelles de vigne se sont maintenues dans les mêmes limites foncières qu'en 1958. Les quelques arbres qui les piquetaient ont simplement disparu (*cf.* photos aériennes 4.3.D). On a l'impression d'une mer de vigne continue (photo 4.11.F). Plus au Sud, la vigne a gagné sur les céréales, même en dehors du périmètre AOC Côtes de Provence. Elle occupait en 2000 893 ha, en augmentation de 12 % depuis 1988 : Puyloubier est la première commune viticole des Bouches-du-Rhône par la superficie plantée. Le nombre de viticulteurs est resté stable depuis 1979 (environ 70 exploitants).

Eguilles ressemble plutôt à une banlieue résidentielle suite à l'urbanisation très avancée des espaces naturels et agricoles. La commune ne comptait plus que 28 viticulteurs en 2000 avec une perte d'un tiers entre 1979 et 1988, puis de nouveau entre 1988 et 2000. Les superficies en vigne sont encore importantes (219 ha en 2000), mais en régression de 24 % depuis 1988. Autour du village et dans le quartier des Plantiers, les vignes ont été arrachées et les terrains urbanisés. À proximité des espaces bâtis, la vigne a disparu au profit des cultures annuelles par manque de sécurité du foncier ou spéculation (Jouve et Napoleone, 2003 [355]). Ce recul s'observe même dans le périmètre de l'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence : autour des Grès dans la plaine Sud, entre les Logissons et les Bastidonnes sur le plateau Nord (carte D.3).

Avec la fin de l'autoconsommation et la fermeture de certaines caves coopératives, le parcellaire viticole s'est donc simplifié en Provence. Mais la résistance du vignoble est en fait très inégale selon les communes. Si l'on excepte Puyloubier, on remarque que

partout la vigne a régressé en plaine et en dehors des zones AOC, et qu'elle a disparu du parcellaire morcelé situé autour des zones urbanisées, des terroirs de coteau pourtant de qualité, où elle n'était qu'une culture d'appoint destinée à l'autoconsommation (Moustier, 1988 [441] ; Sorbière, 1992 [541]). Ces nombreuses petites surfaces arrachées marquent un abandon agricole et non une reconversion culturale : la prime d'arrachage s'est cumulée à la plus value foncière en cas de transformation en terrain à bâtir.

La concentration du vignoble sur les terroirs les plus propices traduit ainsi la professionnalisation progressive du secteur viticole. Le nombre important de viticulteurs par commune prouve cependant que de petites structures de vinification persistent en Toscane. En Provence, la restructuration du secteur est plus avancée et les micro-exploitations viticoles ont pratiquement disparu. La vigne s'est en revanche mieux maintenue voire développée sur les anciennes terres des bastides : la grande propriété a perduré.

Les grands domaines : des enclaves viticoles qui résistent mieux à l'urbanisation ?

En Toscane, même si la topographie collinaire limite dans le Chianti la possibilité d'une véritable monoculture viticole, depuis les années 1950, de nombreuses grandes exploitations ont remembré les terres des anciens *poderi*, agrandi les parcelles, supprimé les haies vives et les terrasses de culture pour planter la vigne dans le sens de la pente, interrompue seulement par les routes et les espaces bâtis. À San Casciano, plusieurs grands domaines en offrent des exemples : la villa le Corti (photo 4.5.F), la fattoria Mangiacane (photo 4.18.D) ou le groupe Antinori autour de Santa Maria in Macerata au Sud de la commune. Ces exploitations professionnelles se repèrent dans le paysage : elles forment des îlots viticoles plus intensifs et plus homogènes visuellement.

Les paysages viticoles émergents sont donc plus monotones que les paysages patchwork dérivés de la *coltura promiscua*. Rationalisé pour la mécanisation, le paysage *« a été simplifié et banalisé »* et la maille agraire élargie (Pardi, 2002 [461] p.76). Les exploitants les plus sensibilisés au risque d'érosion tendent toutefois aujourd'hui à modifier leurs pratiques culturales. Ils recréent des talus au bulldozer, conservent quelques oliviers, ménagent la végétation naturelle entre les parcelles, le long des routes et dans les vallons interstitiels (photo 4.18.E). Ils ne labourent éventuellement qu'un rang sur deux, l'autre étant enherbé.

Il y a donc correspondance entre les très grands domaines et l'extension de la vigne en monoculture, certains propriétaires ont même étendu les vignes sur les anciennes surfaces fourragères et parfois la forêt, par des défrichements et des coupes à blancs très visibles dans le paysage (Pardi, 2002 [461]). Mais la monoculture viticole n'induit pas nécessairement une meilleure résistance de l'exploitation à l'urbanisation : certains domaines ont été progressivement fragmentés, vendus et urbanisés dans la continuité des noyaux urbains existants (*cf.* cadres 4.2 ci-après et 4.1 p. 176).

Le domaine de Capezzana s'étend aujourd'hui sur 670 ha entre Seano et Bacchereto, au Nord de la commune de Carmignano. Des antiquaires venus d'Espagne au XIX^e^ siècle l'ont acheté à la famille Strozzi en 1921, avec deux autres *fattorie* voisines. La propriété comptait après la Seconde Guerre mondiale 810 ha et 125 petits *poderi* (de 4 à 6 ha). Tandis que le conte Augusto Contini Bonacossi résidait à Florence, le domaine était géré par un *fattore*, cinq sous-*fattori* et trois gardes-chasse.

- Ugo a géré l'exploitation de 1945 aux années 1970. Il a vécu la fin de la *mezzadria* et en garde une profonde nostalgie : *« on était des associés, on travaillait ensemble. Après, les cultivateurs directs, les fermiers, c'était plus difficile à gérer »*. De 1957 à 1961, entre 10 et 20 vingt familles abandonnaient chaque année leur *podere* pour s'installer en ville. En 1963, toute la main d'œuvre fut salariée, les métayers restants purent continuer à occuper leur maison mais devinrent des ouvriers agricoles.
- Filippo, son fils, a pris sa suite, sans s'y investir. Il a vécu de l'urbanisation. Un des sous-*fattore* devint directeur administratif. En 1987, le domaine comptait 17 ouvriers agricoles (dont 14 anciens métayers) et tous avaient installé dans leur ferme des métiers à tisser en complément de leur travail sur l'exploitation (Cianferoni, 1990 [149]). Dans les années 1980, la vente d'un tiers du domaine a permis le développement urbain de Seano et des investissements productifs sur l'exploitation.
- Depuis 1988 le petit-fils, Filippo s'est investi dans l'exploitation avec ses sœurs et son frère Vittore (œnologue). Ils ont rénové le vignoble. D'après la propriétaire d'une petite exploitation viticole voisine (un ancien *podere* de Capezzana vendu en 1972) : *« ils ont modifié le paysage, supprimé les haies et les terrasses, arraché les oliviers et fait de grandes parcelles de vigne »*.

Il est assez fréquent de voir ainsi des familles récemment enrichies acheter des terres d'anciennes familles nobles dans les années 1920 pour se construire un domaine avec de nombreux *poderi*. Après la fin de la *mezzadria*, une ou deux générations dilapident l'argent entre 1960 et 1990, puis une génération tente parfois de reconstruire une exploitation dans les années 1990. L'avenir du grand domaine de Capezzana n'est cependant pas assuré : avec sept enfants en désaccord, Filippo explique qu'*« à la mort des parents, il faudra diviser l'exploitation et le patrimoine immobilier »*. Le fils œnologue a déjà pris sa part d'héritage pour s'acheter un bateau de croisière et partir autour du monde. L'exploitation fait donc désormais appel à un œnologue externe réputé : Stefano Chioccioli.

Il reste aujourd'hui environ 80 bâtiments, dont une vingtaine en location longue durée. De nombreux édifices ont été rénovés, mais face aux contraintes administratives, il semblait souvent plus facile de vendre. Pour Filippo, la croissance urbaine toute proche n'est donc pas un problème : elle rapporte de l'argent, par la vente des terres progressivement devenues constructibles. La propriété est désormais très fractionnée.

Cadre 4.2: La *fattoria* de Capezzana, un grand domaine viticole en cours d'urbanisation

En Provence, les caves privées se sont développées sur de grandes parcelles spécialisées d'un seul tenant, formant des enclaves en archipel, souvent situées à la périphérie du finage. Les héritiers ou les nouveaux propriétaires des grands domaines d'Ancien Régime possèdent leur propre cave de vinification et assurent eux-mêmes la valorisation commerciale du vin généralement en AOC .

À Eygalières, les quatre derniers îlots viticoles visibles sur la carte D.5 sont situés sur des coteaux et dans un vallon interne aux Alpilles, aux limites Est et Ouest de la commune. Ils correspondent aux caves particulières.

Au Tholonet, la vigne a pratiquement disparu en dehors du périmètre de l'AOC Pa-

lette, petite appellation de 45 ha très fortement valorisée grâce au prestige de Château Simone, situé sur la commune voisine de Meyreuil juste au Sud de Palette.

> Un ancien président de l'INAO a un projet de reconquête viticole dans le massif boisé du Petit Cabries (*cf.* carte D.1 pour la localisation). Sur une exploitation maraîchère jusque-là en fermage (photo 4.19.E), il souhaite planter 7 ha de vignes, dont 4 ha en AOC Palette. Ce projet de "Château Vaillant" illustre le glissement des terres agricoles sur les espaces naturels en périurbain.

À Eguilles, deux caves particulières ont été créées depuis les années 1980 sur le plan de Camaïsse : la vigne a progressé sur les terres labourables et par défrichement d'une grande parcelle boisée entre le Plan de Camaïsse et les Bastidonnes (*cf.* carte D.3) avec concassage des roches pour la plantation.

L'impact spatial limité des appellations

Les délimitations des appellations d'origine (AOC en Provence, DOC, DOCG, DOP en Toscane) ont un impact spatial pour la vigne plus que pour l'olivier.

Les appellations oléicoles sont récentes. Elles apportent comme nous le verrons (p. 600) une meilleure valorisation de l'huile produite grâce à la certification de son origine. Mais elles n'éclairent pas les dynamiques spatiales de l'olivier à l'échelle infracommmunale.

Pour la vigne en revanche, à l'échelle communale, on peut souligner la résistance des appellations les plus réputées : Palette (au Tholonet), Chianti Classico (à San Casciano), mais aussi des appellations moins prestigieuses mais rentables comme les Côtes de Provence (à Puyloubier) ou la DOCG Carmignano. La vigne a revanche beaucoup reculé à Fiesole et Eygalières aux appellations moins renommées.

À l'échelle infracommunale, les périmètres viticoles délimitent en Provence des aires de meilleure résistance à l'urbanisation. La vigne peut toutefois reculer au sein du périmètre, notamment face à l'urbanisation (à Eygalières ou dans l'AOC Côtes de Provence au Tholonet par exemple) ou se maintenir en dehors (à Eguilles ou Puyloubier), par une production en vin de pays qui s'avère d'autant plus rentable par rapport aux "petites appellations" provençales qu'elle permet presque de doubler les rendements. L'"effet AOC" semble donc limité.

Conclusion

La concentration du vignoble traduit donc en Provence comme en Toscane la professionnalisation du secteur et la recherche de la qualité ou de la productivité. La disparition des petites parcelles proches des espaces bâtis s'oppose à la meilleure résistance relative des îlots viticoles des grands domaines en Provence. Grâce à ces exploitations dynamiques, la vigne regagne les coteaux et s'insinue dans les massifs boisés, là où elle était cultivée autrefois. En Toscane, les grands domaines sont plus vastes et plus nombreux, mais leur

résistance à l'urbanisation est inégale. Les délimitations des appellations d'origine (AOC et DOCG) ont un impact spatial limité : elles expliquent en partie les dynamiques viticoles différentes entre les communes et la disparition des vignobles de plaine, mais pas toujours les dynamiques infracommunales, plus liées à des stratégies d'exploitations (*cf.* troisième partie).

Conclusion

En Provence comme en Toscane, vignobles et oliveraies recouvrent des réalités très différentes selon qu'ils appartiennent à des exploitations de type entrepreneurial ou sont entretenus comme un patrimoine familial ou un paysage ornemental.

Les paysages cultivés, entre abandon, adaptation et parfois reconquête sont le reflet des stratégies diverses des exploitations et des propriétaires, mais semblent aussi soumis à des dynamiques spatiales communes, liées à la reconquête forestière, à la progression du bâti ou aux restructurations agricoles. On peut dès lors tenter d'interpréter ces transformations du *bel paesaggio* depuis les années 1950 par des modèles graphiques.

4.3 Vers un modèle graphique des communes périurbaines face à l'urbanisation

À l'aide de schémas de synthèse, de coupes, de photos aériennes et obliques, nous avons décrit les transformations paysagères de sept communes depuis 1950. Pour souligner les points communs et les dynamiques spatiales récurrentes et tendre vers une généralisation de ces monographies, nous avons élaboré deux modèles graphiques d'organisation des communes périurbaines provençales et toscanes fondés sur les chorèmes.

4.3.1 L'intérêt des chorèmes pour l'étude des mutations de l'espace rural

***« La combinaison des chorèmes permet d'avancer dans l'analyse de la complexité »* (Cheylan *et.al.*, 1990 [141]).**

Tout comme les schémas de synthèse, la démarche chorématique vise *« à rendre compte de manière cohérente de l'organisation d'un espace en hiérarchisant les facteurs et à en donner une représentation épurée »* (Velut, 2000 [582]). La spécificité de cette modélisation réside dans l'usage d'une sémiologie graphique commune (Brunet, 1980 [101]) : une série de modèles élémentaires (gradient, organisation auréolaire, radiale, effet d'axe, *etc.*) représentant des structures spatiales universelles. Le chercheur les assemble en respectant

certaines *« règles de grammaire »* pour obtenir une composition originale, un *« modèle de modèles »*, qui permet de rendre compte d'organisations complexes.

L'ambition des chorèmes est ainsi de constituer *« le maillon permettant de passer du général au particulier et du particulier au général »*, le maillon qui, *« considérant des modèles spécifiques d'organisations spatiales réelles, permettrait de lire, sous la complexité de la représentation, la simplicité des phénomènes en jeu, expression de lois, mécanismes et comportements généraux »* (Brunet, 1980 [101] p.254). Cette modélisation *« permet de faire la part des choses »* (*ibid.*), de reconnaître ce qui compte le plus parmi les facteurs explicatifs d'une organisation spatiale. Depuis cet article fondateur de 1980, l'intérêt de la démarche chorématique dessinée par Brunet a été souvent débattu, mais amplement confirmé par la multitude des applications qui en ont été faites[16] (pour une mise au point, *cf.* Velut, 2001 [583]).

Dans un numéro spécial de *M@ppemonde*, Cheylan, Deffontaine, Lardon et Théry proposent d'appliquer les chorèmes à l'activité agricole et à la gestion de l'espace rural. Ils soulignent le triple intérêt des chorèmes (Cheylan *et.al.*, 1990 [141]) :

- Ils offrent des outils de généralisation à partir d'études de cas. À partir de la "table des chorèmes" élaborée par Brunet (1986 [102]), les quatre auteurs proposent une grille chorématique spécifique pour l'analyse des mutations de l'espace rural dont nous nous sommes inspirée pour réfléchir aux dynamiques spatiales des sept communes comparées.
- Les chorèmes sont des outils de communication pédagogique, permettant de *« tester des hypothèses et d'élaborer des scénarios d'évolution »* en dialogue avec les acteurs concernés. Ils sont d'ailleurs utilisés dans l'élaboration de certains diagnostics de territoire (Lardon et Piveteau, 2005 [369]).
- Ils sont enfin des outils de raisonnement dans une démarche de recherche. À partir des phénomènes observés, le chercheur *« élabore une interprétation qu'il formalise par une combinaison de chorèmes. Il replace ainsi la contingence du particulier dans une vision générale. Le modèle produit est une référence. »* (Cheylan *et.al.*, *op.cit.*).

L'application de la démarche à l'étude de sept communes rurales périurbaines

Dans notre cas, la démarche chorématique nous paraît l'aboutissement de l'analyse spatiale et paysagère diachronique : elle permet de préciser les facteurs d'organisation spatiale, de généraliser l'évolution de l'activité agricole et les processus d'urbanisation. Et elle permet de comparer les sept communes étudiées à deux niveaux : entre les communes d'une même région et entre les deux régions.

Dans ce but, nous avons choisi d'élaborer deux modèles régionaux[17] rendant compte

[16] La revue *M@ppemonde* en donne de nombreux exemples.

[17] Les modèles régionaux, tel celui de l'estuaire d'Europe occidentale, *« ont une portée restreinte dans le temps et dans l'espace, tout en représentant un nombre relativement élevé de cas. Il s'agit là d'une*

de l'organisation particulière des communes rurales périurbaines : un pour la Provence et un pour la Toscane, à deux périodes, dans les années 1950 et aujourd'hui. Un seul modèle pour les deux régions nous semblait difficilement envisageable à cause des différences de structures historiques soulignées dans le chapitre 3. On aurait aussi pu construire un modèle pour chaque commune, mais la récurrence des structures entre les communes provençales nous invitait cependant à construire deux modèles régionaux.

Les modèles que nous proposons ne sont pas définitifs : *« un modèle est un construit et une représentation »* (Brunet, 1980, *op.cit.*). Il offre une simplification de la réalité pour l'explication voire la prédiction (la prospective), mais reflète une *« inévitable subjectivité »*.

4.3.2 Deux modèles graphiques différents en Provence et en Toscane

Le but de la démarche chorèmatique entreprise est de progresser dans la compréhension des processus de colonisation urbaine et de restructuration agricole qui ont été décrits plus haut et ce, tant par la décomposition en modèles élémentaires, que par la comparaison des résultats obtenus pour la Provence et la Toscane.

Pour traduire les dynamiques spatiales, la modélisation a porté sur deux séquences temporelles, les années 1950 et aujourd'hui. En effet plusieurs éléments clefs diffèrent dans la structuration du paysage en Provence et en Toscane dès les années 1950 :

- la répartition ancienne du bâti
- le réseau des chemins ruraux
- l'organisation du finage agricole et l'échelle de complémentarité des terroirs

Ces éléments historiques offraient des pistes pour décomposer la réalité en modèles élémentaires en s'intéressant successivement à l'urbanisation, à la circulation et aux espaces agricoles — trois étapes qui s'apparentent à peu près à la distinction point/ligne/surface des démarches chorématiques — (*cf.* figures 4.1 et 4.2).

L'urbanisation

Les structures de l'habitat rural après la Seconde Guerre mondiale

Jusque dans les années 1950, les communes provençales étaient fortement polarisées par leur chef-lieu. L'aire d'attraction du village central n'était atténuée que par le semis discret des mas et bastides à la périphérie (plus important à Eygalières). L'assemblage de ces deux modèles de base permet de représenter la structure traditionnelle de répartition de l'habitat en Provence : un habitat groupé avec une dispersion mineure à la périphérie du finage.

---

image simplifiée d'un type particulier d'organisation » (Brunet, 1980, *op.cit.*).

En Toscane, l'importance relative de l'habitat groupé et dispersé est inversée. L'aire d'attraction du chef-lieu est limitée par la présence de plusieurs villages secondaires (les *frazioni*) et le dense semis de l'habitat rural diffus organisé en *fattorie* depuis les crêtes (*cf.* figure 3.3, p.130). Cet habitat semi-groupé peut donc être représenté par le modèle de semis urbain hiérarchisé sur quatre niveaux (chef-lieu, *frazioni*, *fattorie*, *case coloniche*), proche du modèle de Christaller, si ce n'est que l'habitat rural se situe de manière privilégiée sur les crêtes.

La périurbanisation

Depuis les années 1950, en Provence, la dynamique d'urbanisation a renforcé la dispersion de l'habitat dans toute la commune : le modèle aire d'attraction est remplacé par un modèle centre-périphérie.

La colonisation urbaine s'est d'abord traduite par le dédoublement et l'étalement du village.

- Le modèle tête de pont rend compte du déperchement des villages provençaux dans la plaine, avec développement d'un centre bis d'habitat et d'activités à la limite communale (Palette au Tholonet, les Plantiers à Eguilles, la Gare de Mollégès à Eygalières).
- Le modèle front de propagation traduit l'étalement pavillonnaire lâche, souvent guidé par la trame des chemins ruraux (progression en tache d'huile ou doigts de gant).

Les campagnes florentines et aixoises ont toujours été en lien étroit avec la ville, par des rapports de domination foncière et de dépendance économique (chapitre 1). La périurbanisation marque cependant une nouvelle étape de cette attraction de la ville sur les campagnes environnantes. Le village n'est plus le centre de la vie quotidienne : prise dans une vaste région métropolitaine, la commune périurbaine est extravertie, son centre est ailleurs, dans la ville proche (et d'autres centres secondaires). L'effet de domination de la ville s'exerce de manière auréolaire sur la campagne environnante, mais à l'échelle communale, ce tropisme se traduit simplement par un modèle de dissymétrie, qui permet notamment de décrire la densification plus forte du semis de l'habitat diffus du côté de la ville (à Eguilles et au Tholonet notamment).

L'assemblage de ces chorèmes souligne la polarisation externe de la commune périurbaine, dans l'orbite de la ville. Le modèle urbain des années 1950 centré sur le chef-lieu est fondamentalement remis en cause par la dispersion de l'habitat individuel, l'étalement et la multiplication des noyaux urbains, notamment côté ville.

En Toscane, la dissymétrie côté ville est également perceptible dans toutes les communes, mais les autres modèles décrivant l'urbanisation diffèrent. Depuis les années 1950,

la colonisation urbaine a essentiellement conduit à l'expansion dense des noyaux urbains préexistants, que l'on peut représenter par le modèle des aires d'extension. La dispersion récente est faible comparativement à la Provence : les nouveaux résidents ont d'abord réinvesti l'ancien patrimoine rural bâti dispersé. L'habitat individuel récent se limite à quelques lotissements isolés en archipel.

L'assemblage de ces chorèmes ne bouleverse pas le modèle d'habitat semi-groupé des années 1950. La hiérarchisation du semis urbain se trouve cependant nivelée par la forte expansion des villages côté ville, souvent plus rapide que le chef-lieu lui-même (à Fiesole ou Carmignano).

La circulation

La trame des chemins ruraux

Le maillage des chemins ruraux s'organise de manière différente dans les deux régions.

En Provence, le chef-lieu est le carrefour central à partir duquel rayonne le treillage radioconcentrique des chemins ruraux (modèle liaisons préférentielles).

En Toscane, la pluralité des centres anciens conduit à une structure plus réticulaire que radioconcentrique assurant une desserte hiérarchisée le long des crêtes : le modèle de l'arbre/réseau d'irrigation représente donc tant l'organisation du relief que des chemins ruraux.

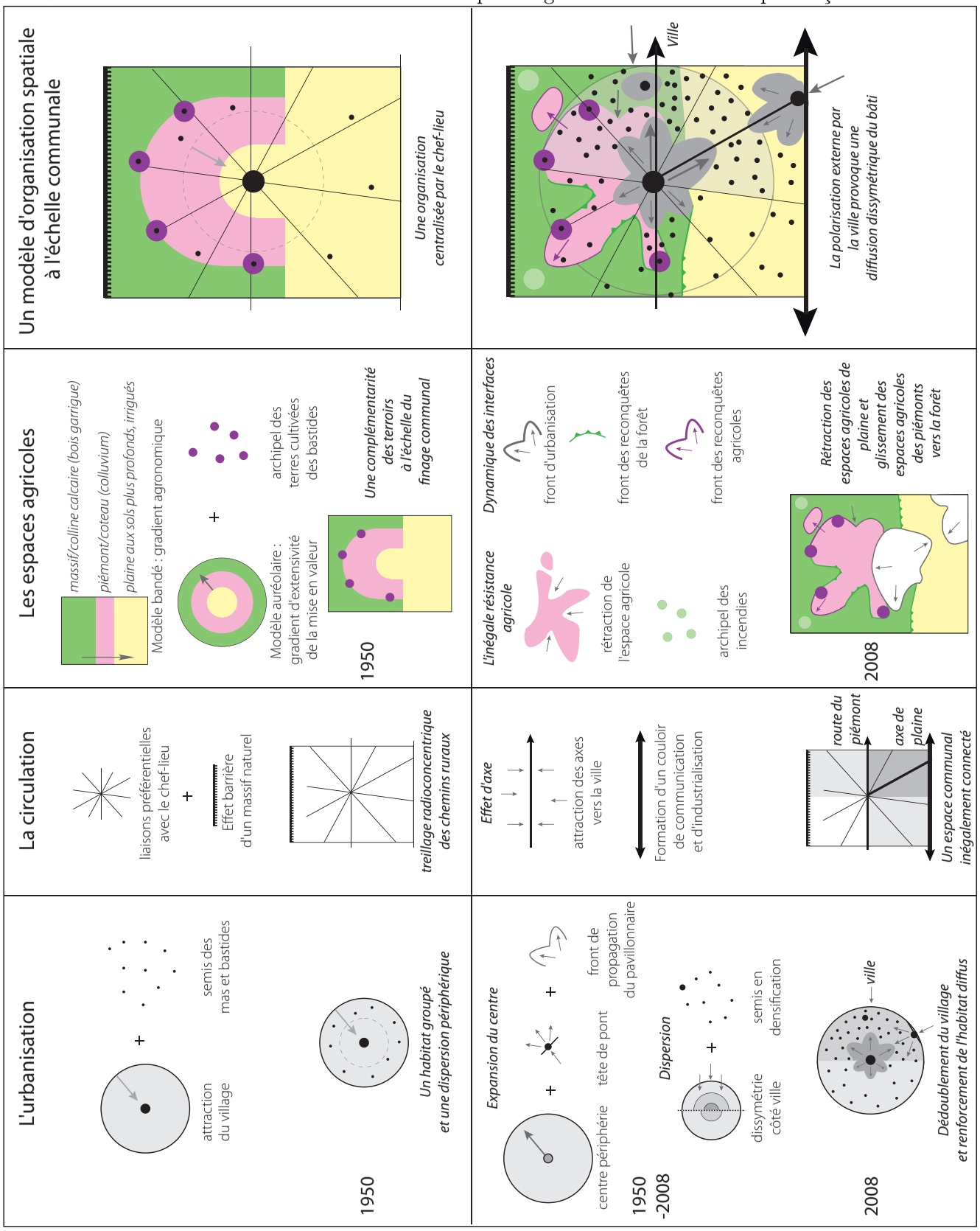
Le renforcement des axes vers la ville

En revanche, depuis les années 1950, l'évolution est assez similaire : la métropolisation conduit à une augmentation des flux et à une amélioration du système de transports canalisé par les vallées.

L'ancienne route directe du chef-lieu à la ville est désormais un axe secondaire, mal adapté à l'augmentation du trafic : ce sont les routes sinueuses des collines en Toscane et les routes de piémont en Provence (la même RD 17 qui traverse Eguilles, Le Tholonet (route Cézanne) et Puyloubier, et la RD 24 à Eygalières (Chemin Jean Moulin)).

L'attraction de la ville se traduit surtout par le renforcement d'un (ou deux) couloir(s) de communication. L'effet d'axe joue ici dans les deux sens : il s'agit d'abord d'un axe dynamique attirant les implantations d'activités à l'échelle communale (industries notamment sauf à Puyloubier). Il s'agit ensuite d'un axe de desserte et de désenclavement qui permet de rejoindre la ville. Cet axe est généralement situé à la périphérie communale (sauf à San Casciano) : c'est la RD 10 à Eguilles, la RN 7 au Tholonet et à Puyloubier, la RD 99 à Eygalières, les routes de la vallée de l'Arno et du Mugnone à Fiesole, celles de la vallée de l'Ombrone à Carmignano.

FIG. 4.1 – Modélisation de l'urbanisation des espaces agricoles des communes provençales



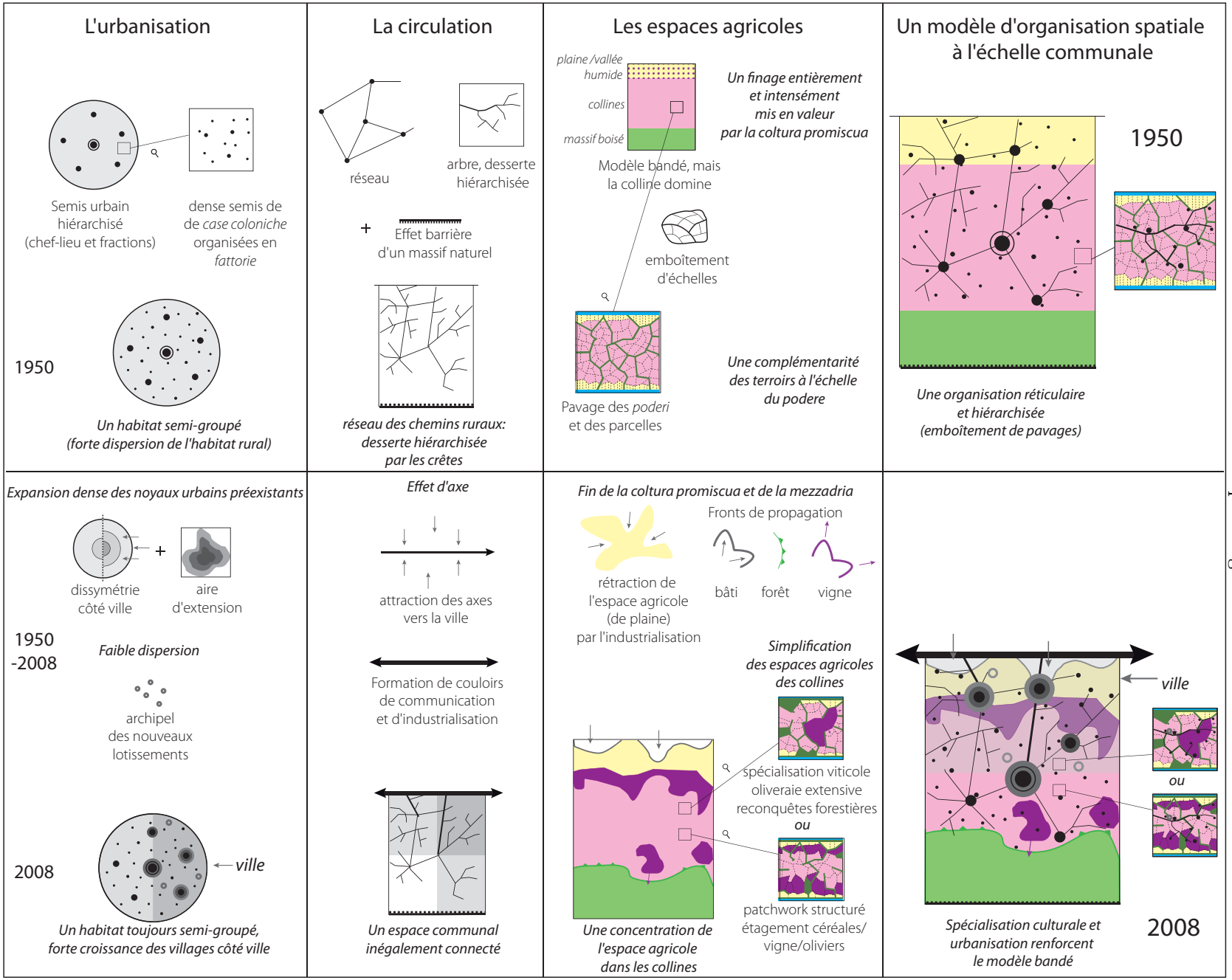


FIG. 4.2 – Modélisation de l'urbanisation des espaces agricoles des communes toscanes

Ce couloir de communication principal emprunte toujours la plaine ou la vallée. Il constitue le point de passage préférentiel vers la ville. À l'opposé se situe souvent un massif qui limite le passage : le Montalbano à Carmignano, il Pratone à Fiesole, la Sainte-Victoire à Puyloubier et au Tholonet, la Chaîne des Alpilles à Eygalières (Eguilles et San Casciano sont moins concernées par ce modèle). Cet "effet barrière" des massifs naturels existait déjà dans les années 1950, mais il est plus contraignant pour les moyens de communication modernes (les petites routes de campagne traversaient les Alpilles ou le Montalbano, pas les voies rapides actuelles qui contournent systématiquement les massifs).

La combinaison d'un effet d'axe important côté plaine et d'un effet barrière côté massif renforce donc la dissymétrie communale entre un côté ouvert, "connecté" à la ville et un côté fermé, resté plus naturel et plus "préservé" de l'urbanisation. La commune se trouve ainsi divisée en quatre quadrants plus ou moins accessibles.

L'organisation des espaces agricoles

Les paysages agraires des années 1950

En Provence, la mise en valeur du finage est dominée par un modèle bandé qui traduit un gradient agronomique de fertilité des sols. L'organisation spatiale historique opposait des "collines", avec leurs forêts et leurs pâturages, et des "plaines" concentrant les terres agricoles les plus fertiles. Entre les deux, les cultures pérennes de piémont, la vigne et l'olivier principalement, occupaient les sites de coteaux, éventuellement aménagés en terrasses. Dans les années 1950, on observe donc une tripartition de l'espace avec des collines "naturelles", des piémonts et coteaux cultivés à sec et des plaines intensément mises en valeur, pour les céréales, le maraîchage, mais aussi la vigne.

Ce modèle bandé est cependant à nuancer par deux modèles complémentaires :

- Le modèle auréolaire qui reflète le gradient d'extensivité de la mise en valeur à partir du village central (type von Thünen).
- L'archipel des terres cultivées des bastides, avec une forte présence de la vigne.

Les paysages agraires des années 1950 montrent ainsi une complémentarité des terroirs à l'échelle du finage. Le modèle bandé est déformé par l'attraction du village.

En Toscane, les paysages agraires nous semblent moins faciles à décrire par des chorèmes à l'échelle communale. On retrouve certes à Carmignano et à Fiesole le modèle bandé massif/collines/vallée[18]. Néanmoins, en dehors des grands massifs boisés, dans les années

[18] À San Casciano, il n'y a ni massif important, ni plaine. Tout le territoire communal est occupé par des collines entrecoupées d'étroites vallées.

1950, l'ensemble du finage est intensément mis en valeur par la *coltura promiscua* et notamment l'espace des collines.

Contrairement à la Provence, la mise en valeur et la complémentarité des terroirs se structurent dans les collines toscanes non pas à l'échelle du finage communal mais à l'intérieur de chaque *podere* rattaché à une *fattoria*. On peut donc utiliser un emboîtement d'échelles pour décrire grâce à un zoom l'organisation d'une colline ou d'un versant :

- Le modèle de pavage des *poderi*.
- Chaque *podere* est lui-même composé d'un pavage de petites parcelles en *coltura promiscua*
- Des lambeaux de forêt subsistent entre les *poderi*, dans les pentes les plus fortes et le long des cours d'eau secondaires.

Depuis 1950 : l'inégale résistance agricole

Dans toutes les communes, l'espace agricole montre un processus de rétraction, des *« formes de déprise, qui n'impliquent pas une stratégie coordonnée mais une retraite en désordre, (...) avec des plaques détériorant le tissu, des îlots de résistance, etc. »* (Brunet, 1980 [101]). La dynamique des interfaces de ce modèle de rétraction est la même en Provence et en Toscane :

- L'espace agricole recule d'abord face à l'urbanisation (front de propagation gris).
- Il recule aussi face à la forêt suite à la déprise agricole et à l'abandon des terroirs marginaux (front vert de reconquête forestières).
- Toutefois, depuis une quinzaine d'années, on observe, à partir de certains îlots de résistance, des fronts de reconquêtes agricoles dans les massifs boisés, notamment pour planter des oliviers et de la vigne (en violet).

La localisation des îlots de résistance traduit aussi le processus de restructuration socio-économique du secteur qui a lentement conduit à une concentration sur les meilleurs terres et à une spécialisation des cultures en fonction des aptitudes agronomiques du sol.

En Provence, entre 1950 et 1990, la plaine était l'espace le plus convoité à la fois par l'agriculture capitaliste et l'urbanisation (pour les activités et les voies de communication). Des îlots d'agriculture intensive s'y sont parfois maintenus (maraîchage à Eygalières, plaine Sud d'Eguilles), d'autres espaces agricoles de plaine ont été complètement destructurés par l'urbanisation (Val de l'Arc au Tholonet).

Dans les années 1980 et surtout 1990 s'est produit un retournement de perception et de valorisation des différents terroirs. Tandis que l'agriculture productiviste de la plaine entrait en crise, les anciens terroirs de coteaux, après avoir été considérés comme marginaux, ont été reconquis par l'agriculture tant pour des raisons agronomiques (ce sont

les meilleurs terres viticoles) que pour des raisons environnementales (lutte contre l'incendie) et paysagères (oléiculture). La vigne et l'olivier, notamment en AOC, constituent donc aujourd'hui des îlots de résistance agricole, plutôt à la périphérie communale, autour des anciennes terres des bastides. Des incendies ont en outre troué les massifs boisés en archipel.

En Toscane, le modèle de rétraction est surtout valable pour les espaces agricoles de plaine consommés par l'urbanisation (habitat, activités et infrastructures). Sauf autour des villages, les espaces agricoles des collines se sont profondément restructurés mais ont été moins urbanisés qu'en Provence. Le pavage des *poderi* a disparu et celui des parcelles s'est élargi. La *coltura promiscua* omniprésente a été remplacée par un patchwork de parcelles de vignes et d'oliviers. Parfois, on observe un archipel de grandes parcelles viticoles dans un paysage d'oliveraie extensive tendant à l'abandon et à la recolonisation par la forêt. Parfois au contraire, on retrouve un modèle bandé, avec étagement des cultures : les oliviers sont sur les crêtes autour de la route et de l'habitat, la vigne sur les pentes, les céréales et prés dans les fonds de vallée.

La démarche chorématique a ainsi permis de synthétiser les connaissances acquises dans l'analyse diachronique de l'occupation des sols des sept communes d'études, d'identifier graphiquement les facteurs d'organisation spatiale récurrents en les interprétant en modèles élémentaires. Cette première étape de décomposition a été facilitée par l'emploi de deux grilles chorèmatiques (Brunet, 1986 [102] et Cheylan, 1990 [141]).

Les figures 4.1 et 4.2 obtenues se lisent tant verticalement qu'horizontalement : chaque colonne montre comment la structure des années 1950, très différente en Provence et en Toscane, a été transformée dans la deuxième moitié du XX^{e} siècle par des dynamiques spatiales assez similaires, liées tant à la périurbanisation qu'aux mutations socio-économiques du secteur agricole. La combinaison en ligne des modèles sur l'urbanisation, la circulation et l'organisation des espaces agricoles permet de décrire la structure spatiale des communes à deux dates et de comparer les résultats obtenus pour la Provence et la Toscane.

4.3.3 Une modélisation aux résultats inégaux

Au-delà de la décomposition en modèles élémentaires, l'objectif était aussi de produire des connaissances nouvelles par la comparaison des deux modèles régionaux entre eux et avec chaque commune. Les résultats nous semblent sur ce point plus convaincants pour la Provence que pour la Toscane.

Récurrence des formes et émergence d'une structure spatiale en Provence

En Provence, les quatre communes d'étude présentent une structure spatiale très similaire. Chaque modèle élémentaire choisi correspond à l'organisation constatée sur au moins trois des quatre communes. Après la généralisation, on peut faire un retour au particulier : comparer chaque commune au résultat de la modélisation et tester ainsi sa validité (à l'aide des cartes D.1 à D.7).

Eguilles correspond presque parfaitement au modèle, d'autant que nous avons pris cette commune comme référence pour déterminer l'orientation (le côté ville, la situation de la plaine ou des routes, *etc.*). Seul l'effet barrière du relief, important sur les trois autres communes, ne s'y traduit pas de la même manière. Un grand massif forestier occupe simplement le coteau et le rebord du plateau dans le prolongement du village, ce n'est pas un relief important "fermant" la commune d'un côté.

Le Tholonet présente une structure spatiale presqu'identique : en appliquant au modèle un axe de symétrie vertical, on retrouve la disposition du chef-lieu, de Palette, des routes, du modèle bandé, *etc.* Les espaces agricoles suivent effectivement les dynamiques figurées par le modèle, mais ils représentent une superficie marginale par rapport aux espaces naturels.

Eygalières correspond précisément au modèle : en lui appliquant un axe de symétrie horizontal, on retrouve la disposition de l'urbanisation, des routes, du relief et des espaces agricoles. Seul la dissymétrie côté ville n'est pas nette. Eygalières est en effet plus loin des centres urbains. Ses résidents vont travailler tant à Saint-Rémy-de-Provence, qu'à Cavaillon. La commune est entre l'aire urbaine d'Avignon et celle d'Aix-en-Provence. Elle est aussi connectée à des espaces lointains, Paris notamment, par les résidents secondaires. L'urbanisation découle donc tant de la métropolisation que du tourisme.

Puyloubier enfin correspond bien au modèle des années 1950, avec une moindre importance des espaces agricoles de plaine. En revanche, cette commune n'a connu presqu'aucune des dynamiques spatiales récentes rencontrées ailleurs. Les espaces agricoles se sont maintenus, la vigne a progressé et l'urbanisation a été limitée à l'extension pavillonnaire du village. La démarche chorèmatique souligne la singularité de cette commune.

La récurrence des formes entre les communes conduit donc bien à l'émergence d'une structure spatiale forte, d'un modèle d'organisation de la commune périurbaine provençale rendant compte des modalités de l'urbanisation contemporaine et de la restructuration des espaces agricoles. Les mêmes logiques semblent produire les mêmes effets spatiaux, la modélisation offre une généralisation séduisante et permet d'envisager des scénarios d'évolution.

La même démarche s'est révélée plus délicate pour les communes toscanes.

Les imperfections du modèle toscan : un problème d'échelle ?

L'adéquation inégale des communes au modèle

Carmignano est probablement la commune qui correspond le mieux au modèle toscan, par la disposition du relief, de l'urbanisation ancienne et des voies de circulation. Cette commune de piémont du Montalbano est entièrement tournée vers la plaine de Prato et de Florence, la dissymétrie côté ville se superpose à la dissymétrie plaine/massif[19]. En ajoutant Poggio a Caiano (la *frazione* détachée dans les années 1960), on aurait alors observé une urbanisation presque complète de la plaine, remontant progressivement dans les collines.

Fiesole présente une structure spatiale proche, en appliquant au modèle une rotation de 180 degrés, avec quelques nuances. On retrouve le modèle bandé, mais sous la forme d'une colline entre deux vallées. Deux axes périphériques ont canalisé la circulation et l'urbanisation, tandis que les pentes n'ont pratiquement pas été bâties. Les espaces agricoles, presque entièrement sur les pentes, ont donc plus régressé par déprise agricole et reconquête de la forêt que face à l'urbanisation (malgré quelques lotissements). Et la vigne a disparu. Il manque donc certains éléments du modèle, sans que cela remette toutefois en cause sa pertinence.

San Casciano a en revanche une structure assez différente, peut-être parce qu'elle est plus éloignée de la plaine centrale de la région métropolitaine et parce que sa superficie est plus de deux fois supérieure à celle des autres communes. L'urbanisation s'organise bien selon le modèle proposé, de même que le réseau des chemins ruraux et la restructuration des espaces agricoles représentée à l'échelle d'une colline (le zoom). La dissymétrie côté ville existe, elle est même accentuée par la distribution de la propriété (petites propriétés au Nord, vastes propriétés au Sud), mais elle n'est en revanche pas renforcée par le relief. Il n'y a pas d'effet barrière, ni d'effet d'axe à la périphérie communale : la voie rapide vers Sienne traverse au contraire la commune en diagonale, passant en tunnel à proximité du chef-lieu. La commune s'étend sur deux interfluves dépassant rarement 300 m d'altitude. Tous les espaces sont donc cultivables et les collines ont été autant urbanisées que les vallées.

L'adéquation des trois communes toscanes au modèle régional proposé est donc inégale, ce qui souligne les limites de notre démarche de modélisation.

Les limites de la modélisation

La diversité des communes choisies en Toscane et leur nombre restreint (3 au lieu de 4 en Provence) expliquent sans doute certaines difficultés rencontrées dans la modélisation.

[19] La vallée de l'Arno au Sud-Est prolonge en effet la "barrière" du Montalbano car il n'y a pas de pont automobile sur ce tronçon du fleuve.

Mais nous nous sommes aussi heurtée à un problème d'échelle spatiale : les campagnes toscanes ne semblent pas s'organiser principalement à l'échelle communale.

La commune provençale est une entité administrative ancienne, elle a été délimitée à la Révolution en fonction de l'extension du finage d'une communauté villageoise. Elle est encore l'échelon politique de base. On peut donc déceler des logiques d'organisation et de structuration à cette échelle.

En Toscane en revanche, deux des trois communes ont été amputées récemment d'une partie de leurs espaces de plaine parce qu'ils s'étaient urbanisés (à la fin du XIX^{e} siècle pour Fiesole, en 1962 pour Carmignano). Les différentes fractions d'une même commune sont parfois assez autonomes : situées dans la vallée de l'Arno, San Iacopo et Compiobbi sont très mal reliées à Fiesole. Et la complémentarité des terroirs était organisée jusque dans les années 1950 à l'échelle du *podere* et non du finage communal. Vouloir dès lors faire émerger une structure spatiale à l'échelle communale est peut-être vain.

Nous avons tenté de figurer le passage d'un niveau d'organisation dominant dans les années 1950 (le *podere*) à un autre (la commune) par des zooms, des emboîtements d'échelles. Toutefois, il nous semble en fait que les espaces agricoles sont encore structurés à une échelle infracommunale, mais qui n'est plus celle du *podere*, qui serait plutôt celle d'un versant ou d'une colline, avec une pluralité d'évolutions à l'intérieur de chaque commune. En revanche, l'échelle communale est bien comme en Provence l'échelon politique de base, la collectivité maître en matière d'aménagement.

Conclusion

La démarche chorématique a ainsi permis d'élaborer des modèles graphiques de l'organisation des communes périurbaines et de préciser les dynamiques d'urbanisation des espaces agricoles en Provence et en Toscane. La décomposition en modèles élémentaires a notamment souligné des facteurs d'organisation jusque-là négligés comme les axes de transport et a montré l'intérêt d'une approche diachronique des paysages : la structure historique des paysages agraires s'avère déterminante pour comprendre leurs différences récentes d'évolution. Les modèles obtenus pourraient permettre d'envisager la comparaison avec d'autres communes et une démarche prospective.

Conclusion du Chapitre 4

Depuis 1950, dans les sept communes étudiées, les espaces agricoles ont été comparativement plus urbanisés que les espaces naturels et certains ont été reconquis par la végétation. Les paysages sont aujourd'hui moins lisibles car les espaces naturels, agricoles et bâtis sont aussi plus imbriqués. Néanmoins, la comparaison des deux modèles

graphiques provençal et toscan obtenus dans les colonnes de droite des figures 4.1 et 4.2 permet de souligner quelques idées clefs.

Dans les années 1950, la commune provençale était structurée par l'attraction du chef-lieu, non seulement du point de vue de l'urbanisation, mais aussi de la circulation et de l'organisation des espaces agricoles. Le modèle toscan était nettement moins centralisé, plus organisé comme un réseau maillé et hiérarchisé. Du point de vue agricole, la colline dominait en Toscane alors qu'en Provence la plaine occupait davantage de surface et était alors l'espace productif convoité.

En cinquante ans, l'urbanisation des espaces agricoles paraît plus importante en Provence à cause du mitage par l'habitat diffus, de l'étalement plus lâche des noyaux urbains et de la pression démographique. En Toscane, la périurbanisation s'est plutôt traduite par le renforcement de petits centres urbains et quelques nouveaux noyaux d'habitat assez regroupés (en grappes, *cluster*). L'industrialisation a été un facteur déterminant du recul agricole dans les vallées, mais les espaces agricoles des collines ont peu reculé, ils se sont profondément restructurés.

Conclusion de la Première partie : des campagnes construites en lien avec la ville

L'analyse diachronique des paysages de sept communes périurbaines en Provence et en Toscane confirme les tendances évoquées à l'échelle de la région urbaine et souligne l'omniprésence de la ville dans la construction des paysages : les stéréotypes des campagnes aixoises et florentines sont d'origine urbaine comme la diffusion récente du bâti.

Au sein des vastes régions urbaines polycentriques d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia, l'étalement urbain en tâche d'huile et par coalescence entre les différents centres urbains a engendré une morphologie de l'agglomération très digitée et indentée, multipliant les interfaces avec les espaces ouverts.

Les processus de métropolisation et de périurbanisation à l'œuvre en Provence et en Toscane sont les mêmes que dans le reste de l'Europe mais dans les représentations persiste l'idéal d'une ville méditerranéenne compacte et lieu de sociabilité, ayant conservé des liens forts avec les campagnes environnantes. L'agriculture continue pourtant de reculer face à l'urbanisation. Autour d'Aix-Marseille, ce processus très marqué jusqu'en 1990 est peut-être en phase de stabilisation. Autour de Florence, l'agriculture occupe encore davantage de surface et d'actifs, mais le recul de la SAU est plus rapide depuis 1990 et la dualité des structures d'exploitation s'est accentuée. Comme le processus de périurbanisation, le rythme de régression de l'agriculture semble ainsi y être décalé d'une dizaine d'années.

À l'échelle communale, les espaces agricoles ont certes reculé face à l'urbanisation mais aussi face à la progression de la forêt sur les terroirs marginaux. Depuis 1950, la trame parcellaire s'est agrandie. Les trois cultures de la trilogie méditerranéenne autrefois complantées sont désormais cultivées en parcelles séparées. L'oliveraie est encore omniprésente dans les communes toscanes, peu étendue et très fragmentée dans les communes provençales. La vigne s'est concentrée sur les terroirs les plus propices. Outre ces restructurations agricoles, ces paysages autrefois construits par les représentations artistiques en idéal du *bel paesaggio*, ont aussi été très transformés par les constructions récentes.

La périurbanisation s'est plutôt traduite par l'extension dense des villages anciens en Toscane, par la multiplication des maisons individuelles sur de vastes parcelles en Provence. L'habitat rural traditionnellement groupé en Provence s'est dispersé, sauf à Puyloubier. Les fermes traditionnellement isolées en Toscane se sont transformées en résidences pour citadins. Cet habitat diffus ancien a été complété par la construction de petites villas depuis une vingtaine d'années à Carmignano et au Nord de San Casciano.

L'analyse spatiale a mis en évidence des stades et des modalités d'urbanisation des espaces agricoles différents selon les communes : Carmignano est la commune toscane

où le processus d'urbanisation a été le plus fort, suivie par San Casciano et Fiesole. En Provence, c'est Eguilles, suivie du Tholonet et d'Eygalières, tandis que Puyloubier fait exception. Ce constat invite à s'intéresser aux acteurs, à l'aménagement et à son impact sur l'urbanisation des espaces agricoles.

> *« Au-delà d'une telle lecture des formes spatiales, la nécessité est grande de s'intéresser au sens de ces formes, aux dynamiques sociales autant que spatiales stricto sensu »* (Gumuchian *et.al.*, 2003 [313] p.6).

Deuxième partie

Foncier agricole et urbanisme

> *« Il y a un cauchemar dans le placard de l'aménagement du territoire en France : la périurbanisation »* (Vanier, 2008 [573] p.37).

La seconde moitié du XX^e siècle a été une période de transformations territoriales profondes. Elle a aussi été une période de planification intense : les pouvoirs publics ont eu l'ambition de réguler l'urbanisation par une politique d'aménagement et d'urbanisme. Des années 1950 à aujourd'hui, de nombreux instruments réglementaires, fiscaux, fonciers ont été expérimentés ou débattus, tant en France qu'en Italie.

L'analyse diachronique de l'occupation des sols nous a permis de dégager quelques structures spatiales récurrentes de l'urbanisation des espaces agricoles, mais aussi des différences entre la Provence et la Toscane et des modalités spécifiques à chaque commune étudiée. Pour expliquer ces dynamiques spatiales, nous allons étudier l'impact du contexte législatif et de ses conditions locales d'application. À travers l'analyse de la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement des territoires périurbains depuis 1950, il s'agira donc de préciser les *« effets urbanistiques et sociaux de l'application du droit »* (Renard, 2008 [499] p.93), d'expliciter le rapport dynamique entre les instruments de planification et les transformations effectives des espaces agricoles.

Nous retracerons pour cela l'histoire des documents d'aménagement et d'urbanisme depuis 1950 et la façon dont les acteurs publics et privés et la société civile en jouent pour gérer, limiter ou légitimer l'urbanisation des espaces agricoles (notamment en AOC).

Après avoir étudié la délimitation des zones agricoles dans les premiers plans d'urbanisme des années 1960 et 1970 (ch.5), nous verrons l'effet limité des révisions de plan qui affirment souvent la protection pour mieux légitimer l'urbanisation (ch.6). Nous préciserons ensuite les modalités du contrôle public de l'urbanisation à l'intérieur des zones considérées comme agricoles (ch.7). Et nous évoquerons enfin le rôle de la planification supracommunale dans la gestion des espaces agricoles face au primat de l'urbanisme municipal (ch.8).

Chapitre 5

Dessiner le premier plan : la délimitation des zones agricoles

> *« Tout "plan" de quelque commune que ce soit est susceptible d'être critiqué. Il n'y a pas de plan d'urbanisme, même, dont on ne puisse pas dire qu'il favorise la "spéculation immobilière", que le développement urbain prévu est excessif et qu'il sacrifie le patrimoine naturel et historique*[a] *»* (Michelucci, 1969 [420] p.15).

[a] *« Ogni "piano" di qualsivoglia comune è susceptibile di critica. Non vi è un "piano regolatore", anzi, del quale non si possa dire che favorisce la "speculazione edilizia" ; che lo sviluppo edilizio previsto è eccessivo e sacrifica l'ambiente naturale e quello storico »*

Dans le contexte de forte croissance urbaine d'après-guerre, le faible encadrement réglementaire favorisa le recul de l'espace agricole. La rapidité des transformations provoqua dans les années 1960 une première prise de conscience de la nécessité d'une régulation publique de l'urbanisation.

En Provence comme en Toscane, les municipalités disposent des principaux pouvoirs d'urbanisme : elles décident de la constructibilité du foncier agricole par l'établissement de plans qui délimitent les occupations possibles du sol par un zonage assorti d'une réglementation différenciée et d'une cartographie parcellaire. *« À ce niveau vont se manifester plus clairement l'entrelacement des discours généraux et particuliers, et leur traduction précise en terme d'affectation des sols »* (Vianey, Bacconnier et Duvernoy, 2006 [588]).

Le zonage a été à la base de la gestion urbanistique, en France comme en Italie. Il est considéré par certains comme le *« moins mauvais dispositif disponible »* pour répondre *« aux dysfonctionnements du marché foncier »* (Ruegg, 2000 [521]). Il est cependant par

essence inégalitaire : le classement de chaque parcelle détermine ses affectations possibles, ses droits à bâtir et donc sa valeur sur le marché foncier. Il crée ainsi une iniquité importante entre les propriétaires dont les terres se trouvent d'un côté ou de l'autre de la ligne délimitant les espaces constructibles. C'est le problème du "trait de crayon" choisi par les rédacteurs du plan d'urbanisme.

L'établissement des documents locaux d'urbanisme constitue donc un enjeu important de la vie politique locale : de nombreux acteurs tentent d'influencer le zonage choisi au nom de la défense de leur intérêt particulier ou de l'intérêt général conçu parfois de manière très différente. Le plan peut apparaître *a priori* comme une décision unilatérale de l'administration mais à travers ses modifications successives, les comptes rendus des conseils municipaux et la confrontation avec le cadastre, il se révèle souvent comme un contrat qui consacre formellement un accord informel entre les parties, entre quelques groupes de pression : *« à la distinction entre privé et public se substitue très souvent dans la pratique le privé qui produit le public »*[1] (Mazza, 1994 [416] p.359).

5.1 Des plans d'urbanisme dédiés à l'urbanisation

Le dessin des premiers documents d'urbanisme et leurs conditions d'adoption dans les années 1960 et 1970 expliquent directement certaines modalités de l'urbanisation des espaces agricoles.

5.1.1 Les municipalités ont soutenu les agriculteurs face aux services de l'État en Provence

Après la Seconde Guerre mondiale, en France, l'urbanisme est *a priori* une affaire d'État : il s'agit de faciliter la reconstruction et le développement urbain, d'accompagner la croissance économique. Dans les années 1960, le préfet prescrit des plans d'urbanisme qui sont élaborés par les services déconcentrés de l'État (la DDE). Les conseils municipaux des communes concernées n'ont qu'un avis consultatif. Toutefois, les archives municipales des communes provençales soulignent à quel point ces premiers plans ont pu faire l'objet d'un *« bras de fer »* (Daligaux, 1996 [186]) entre la commune et l'État — donc entre deux acteurs publics — dont l'enjeu principal était la délimitation des zones urbaines par rapport aux zones agricoles et naturelles.

[1] *« alla distinzione tra privato e pubblico si sostituisce molto spesso nella pratica il privato che produce il pubblico »*.

L'instauration des plans d'urbanisme directeurs et des plans sommaires d'urbanisme

Dans les années 1950, tout l'espace rural était constructible (sauf autour des sites classés) : en dehors des villages, les permis de construire étaient généralement accordés par la DDE pour les parcelles de plus de 5 000 m^2 desservies en eau et possédant un accès routier.

« Après une période où les agriculteurs eux-mêmes organisaient la "mixité" des zones agricoles en revendiquant avec véhémence la possibilité de vendre lorsqu'ils le souhaitaient tout ou partie de leurs propriété comme terrains à bâtir » (Mayoux, 1979 [414] p.31-32), les plans d'urbanisme constituèrent donc une première contrainte à l'urbanisation avec l'instauration d'un zonage différencié.

Un des objectifs affichés des plans d'urbanisme directeurs (PUD) et des plans sommaires d'urbanisme (PSU) instaurés en 1958 et 1962 fut de limiter l'urbanisation des espaces ouverts dans les petites communes périurbaines. Les PSU pouvaient ainsi être établis sur l'initiative du préfet pour *« organiser, grâce à des prescriptions d'urbanisme, le développement de la construction autour des bourgs ruraux ou le long des sorties des villes (...), pour éviter que dans les zones de verdure et dans les espaces libres ruraux prolifèrent des constructions désordonnées et d'aspect regrettable »*[2].

Dans le règlement type publié par la DDE des Bouches-du-Rhône, les PSU devaient *« éviter la transformation progressive de la campagne et des terres fertiles en une banlieue désordonnée et sous-équipée, processus que l'on constate surtout au voisinage des agglomérations et des secteurs touristiques »*. L'intention du législateur était donc bien d'encadrer l'urbanisation des communes périurbaines trop petites pour faire l'objet d'un PUD[3].

À Eygalières comme au Tholonet, l'élaboration du zonage par la DDE s'est heurté aux revendications des agriculteurs, relayées par le conseil municipal où ils étaient alors majoritaires.

Eygalières : la Mairie et les agriculteurs pour l'extension des zones constructibles

À Eygalières, un plan d'urbanisme directeur fut âprement négocié entre la Mairie et le Ministère de l'Équipement de 1966 à 1971. La municipalité se prononça d'abord contre tout document d'urbanisme et elle refusa le plan proposé par la DDE en 1966[4]. Elle sou-

[2] Circulaire d'application 62-63 du 2 novembre 1962.

[3] Des plans d'urbanisme directeurs (PUD) sont prescrits dans les communes de plus de 10 000 habitants et toutes celles où *« soit l'accroissement démographique, soit le caractère pittoresque, artistique, ou historique des lieux »* le justifie (Décret n°1463 du 31 décembre 1958, art.6.5).

[4] Délibération du conseil municipal du 31 juillet 1966.

haitait encourager au maximum la croissance démographique et défendait l'urbanisation comme de nombreuses communes rurales.

> *« Un village rural se laisse gagner par l'urbanisation : se conjuguent ici le désir des propriétaires de valoriser leurs terres, celui de la municipalité de redonner vie à la communauté, plus les agents immobiliers de toutes sortes en quête de terrains »* (Mayoux, 1979 [414] p.27).

Le conseil municipal se prononça donc pour la délimitation d'une très large zone urbaine de 117 ha autour du vieux village. Comme la DDE proposait plutôt une zone urbaine de 45 ha, le conseil municipal suggéra de dessiner autour une vaste zone destinée à l'habitat individuel sur des parcelles de 2 500 m^2 minimum (préfigurant les zones NB). Il s'agit donc d'un projet urbain ambitieux pour un village qui ne couvrait en 1968 que 6 ha et comptait 1 200 habitants.

Toutes les terres agricoles non irriguées, situées au sud du canal des Alpines, devaient par ailleurs rester constructibles de manière diffuse. Le conseil municipal souhaitait en effet que cette zone *« ne soit pas réservée à l'économie agricole, car ce sont des terrains en général incultes et de valeur productive pratiquement nulle, où jamais, sauf circonstances imprévisibles, ne cherchera à s'établir un agriculteur et que n'importe qui puisse y construire sur une superficie minimum de 5 000 m^2 ».* La *« vocation agricole très limitée »* de la zone justifia donc l'ouverture à l'urbanisation de toutes les terres occupées jusque-là par la vigne et l'oliveraie.

La zone maraîchère irriguée apparaissait comme la seule zone agricole viable et elle fut classée comme telle (constructible pour les besoins des exploitations agricoles). En comparaison, la zone sèche au sud du canal n'était pas rentable et de nombreuses terres avaient été abandonnées par les agriculteurs. La volonté de croissance de la mairie se conjugua ainsi à la déprise agricole pour justifier l'urbanisation pavillonnaire de vastes espaces autour du village, et l'habitat diffus sur la moitié de la commune.

En réponse, la DDE trouva la croissance urbaine envisagée par les demandes municipales *« hors de mesure avec la vocation et les possibilités d'utilisation du site destiné à la recevoir (...) et disproportionnée avec les ressources communales ».* Les très nombreuses modifications apportées au projet de 1966 témoignent de l'affrontement entre la volonté d'urbanisation de la municipalité et la volonté de protection portée par la DDE.

L'enquête publique de 1969 confirma que la Mairie était soumise à de fortes pressions des propriétaires en faveur de la croissance urbaine. Toutes les requêtes (sauf une) demandaient des possibilités de construction (un changement de zone, des droits à construire spécifiques pour les héritiers d'agriculteurs, *etc.*). Le conseil municipal s'exprima alors en faveur d'une répartition équitable des droits à construire entre les propriétaires, et la DDE produisit en 1969 une étude des structures foncières.

Le projet finalement approuvé en 1971 rendit tous les espaces agricoles constructibles sur des surfaces minimum de 5 000 m^2 ou de 1 ha selon les zones : le principe d'une "justice foncière" (Renard, 1980 [497]) avait été admis.

Le Tholonet : le Ministère imposa le maintien des zones agricoles contre la Mairie, les propriétaires et la Chambre d'Agriculture

Le Tholonet était sur la liste des communes nécessitant un plan d'urbanisme directeur (PUD). En 1966 cependant, le conseil municipal écrivit au préfet des Bouches-du-Rhône qu'*« il serait utile et urgent d'envisager l'établissement d'un plan sommaire d'urbanisme (...) étant donnée l'expansion de notre commune, tant au point de vue démographique que de celui de l'habitat »*[5].

La DDE présenta donc un projet de PSU le 5 mai 1968 avec une vaste zone d'expansion urbaine au sud du chef-lieu vers la Crémade, et deux autres plus restreintes autour des hameaux des Artauds et de Palette (carte D.2.A). En dehors des espaces boisés du piémont de la Sainte-Victoire, tout le territoire communal restait constructible pour des maisons individuelles isolées (parfois en lotissement), avec des contraintes spécifiques dans les zones de protection des sites et des paysages[6]. Deux zones agricoles étaient proposées : la vallée de la Cause entre les Artauds et Palette, et le quartier du Grand Côté au sud-est de la commune. Dans ces zones, les maisons individuelles ne devaient être admises qu'à titre exceptionnel après accord de la Direction départementale de l'agriculture (DDA), sur des parcelles de plus d'un hectare (avec un COS de 0,01).

Le classement agricole du Grand Côté provoqua chez les riverains une *« levée de boucliers »*. Dans une lettre au maire, un propriétaire se fit le porte-parole des intérêts des particuliers lésés par ce zonage :

> *« Nous ne voulons pas perdre notre droit à parceller à 5 000 m^2 (...). Cette mesure "agricole" porte préjudice au site, qui doit être, et qui l'est, classé touristique (...). La commune, l'arrondissement, le département, le Canal de Provence y perdraient, les promoteurs, les architectes et différentes corporations de construction aussi. Les touristes seront aussi charmés de voir de coquettes constructions aixoises tous les 5 000 m^2. (...) Zone touristique, oui – zone agricole, non. »*[7]

Il joignit à sa lettre une pétition signée par trente riverains (dont Georges Duby) soulignant que Le Tholonet était déjà une *« banlieue immédiate de l'agglomération d'Aix*

[5] Lettre du 29 avril avril 1966, archives municipales.

[6] *Cf.* page suivante pour la protection des sites. Dans les zones de protection paysagères, la surface minimum constructible (SMC) était doublée, le coefficient d'occupation des sols (COS) était divisé par deux (le COS représente le rapport mathématique entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain).

[7] Lettre de Ch. Le Gras au maire du Tholonet du 22 octobre 1968.

et une grande banlieue de la Métropole en cours de réalisation autour de Marseille, d'Aix et de l'Étang de Berre » et que *« la vocation agricole du quartier n'est prédominante, ni dans le présent en raison de la qualité médiocre des terres, ni encore moins dans l'avenir (aucun cultivateur n'est âgé de moins de 45 ans). »*

À l'unanimité, le conseil municipal[8] demanda à la DDE la suppression de toutes les zones agricoles de la commune, et un droit à bâtir homogène en dehors des zones urbaines, sur toute parcelle de plus de 5 000 m^2, même dans les espaces boisés et les zones de protection des sites ou des paysages. Il défendait ainsi la répartition équitable des droits à construire entre les propriétaires-électeurs. Et la dizaine d'agriculteurs actifs dénombrée en 1968 ne dit rien. La faible valeur culturale justifia donc comme à Eygalières la demande de suppression des zones agricoles.

La Chambre d'Agriculture confirma cette analyse : *« le secteur du Grand Côté peut être éventuellement déclassé en raison de l'âge de la majorité des exploitants actuels »*[9]. Il s'agissait pourtant de la principale zone viticole classée en AOC depuis 1948. Jean Rougier, propriétaire du domaine viticole de Château Simone situé au sud de Palette (commune de Meyreuil), et alors président du syndicat des producteurs de l'AOC Palette, signala dans une lettre à la DDE et à la Chambre d'Agriculture *« l'opportunité qu'il y aurait à préserver les quelques sols bénéficiant de l'appellation et qui ne sont pas encore mutilés, soit par l'urbanisation, soit par l'autoroute »*. Une réunion fut organisée dans ce but avec des représentants de la DDA, de la DDE, de la Chambre d'Agriculture et Jean Rougier le 27 mai 1969. Elle conforta les services de l'État dans leur volonté de protection.

Suite à un second projet de PSU présenté par la DDE, le conseil municipal réitéra plusieurs demandes :

- *« la suppression en leur totalité des zones agricoles (...) pour répondre aux vœux de la majorité des habitants »*,
- la création d'une zone d'urbanisation autour des Artauds,
- l'extension de l'agglomération de Palette,
- l'augmentation des coefficients d'occupation des sols.

Après une visite sur le terrain, un représentant du Ministère de l'équipement rejeta ces propositions, sauf l'extension de Palette vers l'Est[10]. Il rappela que le hameau des Artauds ne pouvait pas être urbanisé en raison des règles de protection des sites (cadre 5.1 et carte 5.1). Il justifia le maintien des zones agricoles du Tholonet par l'existence de zones agricoles attenantes sur les communes voisines de Meyreuil et de Beaurecueil, aux plans d'urbanisme déjà approuvés, et rappela la possibilité de construire en zone agricole

[8] Délibérations du 16 novembre 1968.
[9] Avis datant du 7 octobre 1968.
[10] Compte-rendu de la visite de M. Colin du 26 mai 1970.

après accord de la DDA.

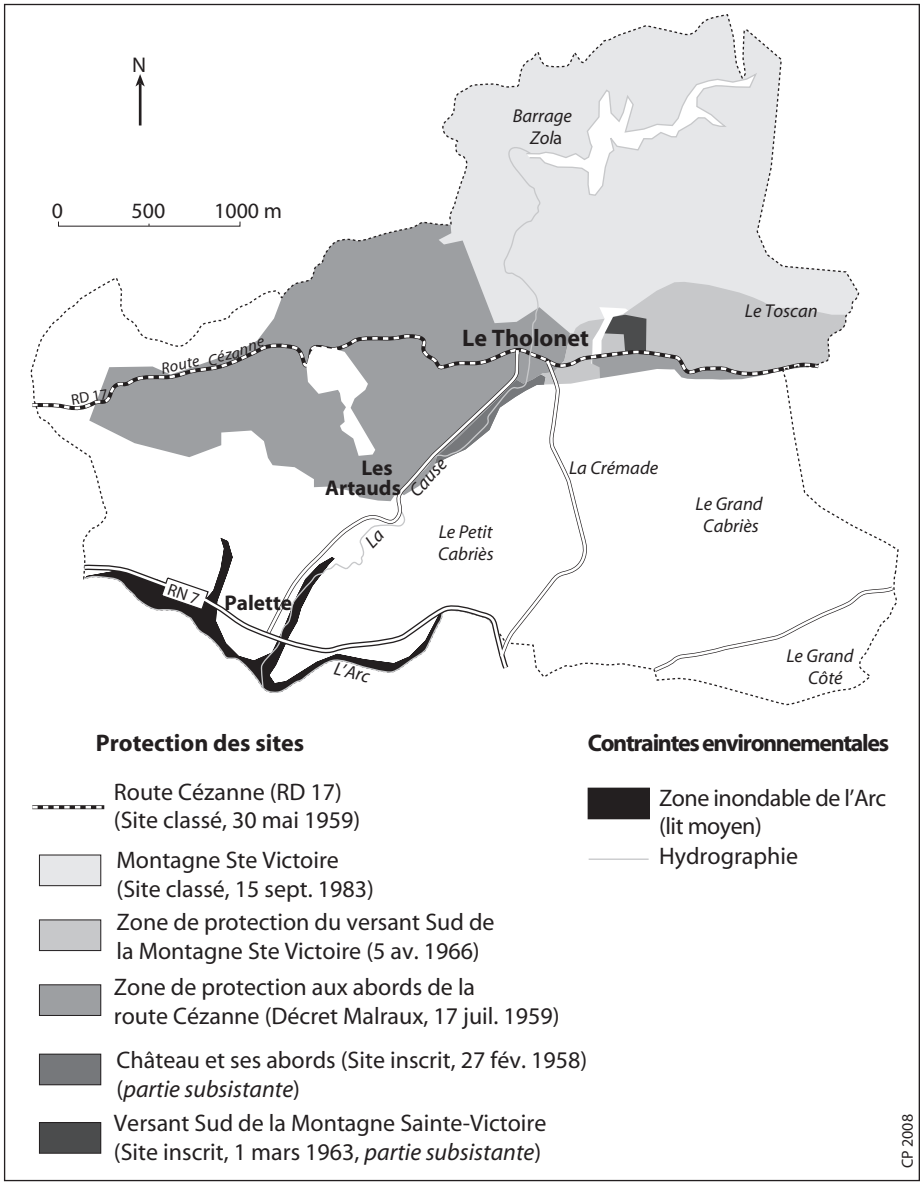
Malgré ce refus officiel, le projet de PSU finalement approuvé en 1971 accorda une réduction importante de la zone agricole au Grand Côté au profit d'une zone "rurale" où les maisons isolées étaient autorisées sur des parcelles de 5 000 m^2 avec un COS de 0,02 (carte D.2.B). La limite entre la zone rurale et la zone agricole avait été fixée en concertation avec les agriculteurs.

Toutefois, dès le 20 avril 1971, le nouveau maire récemment élu demanda au préfet de surseoir à l'approbation du PSU, trouvant excessives les possibilités de lotissements en zones rurales, et incohérent le règlement des espaces boisés, n'autorisant la construction que sur des parcelles de 4 ha minimum. Le PSU ayant été approuvé entre temps, le maire demanda sa révision et la confection d'un POS qui puisse mieux défendre les habitants du Tholonet contre l'extérieur : les habitants actuels, *« en particulier lorsqu'il s'agit de jeunes ménages »*, ne peuvent faire construire sur leurs propriétés trop exiguës en regard du règlement du PSU, alors qu'*« une pression foncière venue de l'extérieur de la commune (...) peut conduire à l'implantation de noyaux humains nouveaux d'une importance telle qu'elle risque de détruire l'actuelle communauté municipale »*[11].

La moitié Nord de la commune du Tholonet est incluse dans plusieurs sites classés ou inscrits dès les années 1960. Dans ces périmètres, tous les projets d'aménagement sont soumis à une autorisation spéciale. Le *classement* d'un site n'entraîne pas l'inconstructibilité mais soumet à autorisation préfectorale ou ministérielle tout aménagement (sur le site ou en périphérie immédiate du site) qui serait susceptible de modifier l'état des lieux (arrêts du Conseil d'État du 21 octobre 1994, commune de Bennwihr et du 6 septembre 1999). Il y a donc présomption d'inconstructibilité.
L'*inscription* d'un site impose simplement la soumission des projets d'aménagement à la Commission départementale de protection des Sites pour un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.
Sur la carte 5.1, on note par ailleurs l'étendue des "zones de protection". Autour de la route Cézanne, le décret Malraux du 17 juillet 1959 imposa que les nouvelles constructions soient implantées à plus de 50 m de la route, sur des parcelles de plus de 1 ha (ou 5 000 m^2 aux Artauds) avec un COS de 0,05 (soit une maison de 250 m^2 sur un terrain de 5 000 m^2). Elles devaient aussi respecter une série de règles architecturales et paysagères. La zone de protection du versant Sud de la Montagne Sainte-Victoire impose les mêmes règles et une surface minimum de 5 000 m^2 pour construire.
Les portions de la commune inscrites ou classées avant l'établissement des premiers documents d'urbanisme étaient encore cultivées par endroits. L'État empêcha ainsi un classement en zone urbaine, mais pas l'habitat diffus sur de vastes parcelles, qui contribua à la disparition des vignes et oliveraies souvent en terrasses autour de la route Cézanne, et à la fermeture des paysages.

Cadre 5.1: La protection des sites au Tholonet

[11] Lettre du maire du Tholonet au Préfet du 12 mai 1971. La menace à laquelle il fait allusion correspond à un vaste projet de lotissement résidentiel envisagé par l'ancien propriétaire du Château du Tholonet sur ses terres situées autour du barrage Zola.



Carte 5.1: Les contraintes réglementaires au Tholonet : protection des sites et zone inondable (source : rapport de présentation du POS)

En 1971, l'*"Association pour la défense des propriétaires fonciers du Tholonet"* récemment créée fit un recours auprès du Tribunal Administratif et obtint l'annulation du PSU au motif que la commune revêtait *« un caractère pittoresque et artistique qui exigeait un plan d'urbanisme directeur ou de détail »* même si elle avait été supprimée de la liste préfectorale des PUD lors de l'élaboration du PSU. Cette décision fut confirmée par le Conseil d'État et l'établissement d'un POS fut prescrit par le préfet. Avec une conséquence mal anticipée par les propriétaires : suite à cette annulation, la délivrance des permis de construire fut suspendue.

16 juin 1966	prescription d'un PSU par arrêté préfectoral (à la place du PUD prévu)
5 mai 1968	1er projet de PSU présenté par la DDE
nov. 1968	protestations des propriétaires soutenus par la Mairie et la Chambre d'Agriculture
mai 1969	intervention de J.Rougier en faveur de la préservation de l'AOC Palette
19 déc. 1969	2e projet de PSU présenté par la DDE
24 mars 1970	le conseil municipal demande de nouveau la suppression des zones agricoles
mai 1970	refus du Ministère
oct. 1970	3e projet accepté par le conseil municipal après réduction de la zone agricole
28 av. 1971	arrêté préfectoral approuvant le PSU
12 mai 1971	le conseil municipal demande la révision du PSU
13 déc. 1972	le PSU est annulé par le Tribunal Administratif
13 fév. 1973	l'annulation est confirmée par le Conseil d'État
28 déc. 1973	prescription d'un POS par arrêté préfectoral

TAB. 5.1 – Historique du PSU du Tholonet (1966-73)

L'histoire du PSU du Tholonet et celle du PUD d'Eygalières illustrent comment la première planification imposée par l'État s'est heurtée aux propriétaires locaux, notamment agriculteurs, relayés tant par la Mairie que par la Chambre d'Agriculture : des collectivités locales se sont donc alliées à des acteurs privés contre l'État (ministère). Les conseils municipaux ont défendu les intérêts de leurs administrés contre l'imposition d'un règlement considéré comme inéquitable, et la Chambre d'Agriculture a soutenu les intérêts patrimoniaux des agriculteurs plus qu'elle n'a défendu l'agriculture. L'État (central ou déconcentré) a imposé ses vues, tout en tenant compte des revendications locales. Les protections des sites adoptées dans les années 1950 et 1960 ont limité mais pas empêché le mitage des terres agricoles.

Selon l'intensité de la pression foncière, de la déprise agricole et des volontés de croissance municipales, les premiers documents d'urbanisme, censés réguler la croissance des petites communes rurales gagnées par la périurbanisation, ont en fait ouvert des potentiels de construction très importants et difficiles à restreindre par la suite. Cet encadrement réglementaire faible suscita déjà des discussions, voire des affrontements au sein des communes et avec les services de l'État. La "concertation" fut plus longue et plus difficile avec l'élaboration des premiers POS.

5.1.2 Planification "concertée" et répartition des droits à bâtir en Provence

Tandis que les premiers documents d'urbanisme avaient été pilotés par les services de l'État, les conseils municipaux furent davantage impliqués dans l'élaboration des POS, d'abord comme partenaires puis comme responsables après la décentralisation.

L'évolution du contexte réglementaire

Les POS instaurés en 1967 furent généralement entrepris dès le début des années 1970, mais approuvés seulement dans les années 1980, parfois même après la décentralisation des compétences d'urbanisme de 1983.

La LOF du 30 décembre 1967

La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 (dite loi Pisani) introduisit pour la première fois en France une double échelle de planification. Le plan d'occupation des sols (POS) était l'outil réglementaire qui devait mettre en œuvre à l'échelle communale le projet d'urbanisme défini par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) à une échelle plus vaste.

Élaborés conjointement par les services de l'État et les communes pour leur territoire, les POS fixaient le droit des sols, les normes à respecter pour l'obtention d'un permis de construire (indispensable pour toute nouvelle construction quelle que soit sa localisation). Ils découpaient l'espace communal en zones auxquelles correspondaient un règlement et une cartographie parcellaire (*cf.* cadre 5.2) : les POS *« délimitent des zones d'urbanisation en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure »* (art.13-1). Les POS auraient donc dû limiter l'urbanisation diffuse et protéger les aires d'AOC par un classement agricole du POS.

Pourtant, ces objectifs furent immédiatement remis en cause. Lorsque les propriétaires fonciers comprirent que le zonage défini était plus strict que dans les documents antérieurs,

que certains terrains perdraient des droits à bâtir, l'obtention d'un consensus devint difficile et l'élaboration des POS piétina. Ce laps de temps fut aussi utilisé par certains pour vendre, ou construire. *« En 1980, 13 ans après la loi du 31 décembre 1967, moins de 40 % des POS prescrits étaient publiés et guère plus de 20 % approuvés »* (Renard, 1980 [497] p.12). Certains aspects de la loi semblaient de plus favoriser l'urbanisation diffuse.

U : les zones urbaines (constructibles, avec des sous-catégories selon la densité),
NA : les zones d'urbanisation future (constructibles par des opérations d'aménagement (type ZAC ou ZAD),
NB : les zones de campagne sont des zones d'habitat diffus dans des secteurs non viabilisés où seules les constructions à usage résidentiel sont autorisées sous certaines contraintes,
NC : les zones agricoles dont la constructibilité est en principe limitée aux besoins issus des activités agricoles,
ND : les zones naturelles inconstructibles sauf pour des équipements légers.

Cadre 5.2: Les zones des POS

Les zones NB : le "mitage" autorisé par la législation ?

Par rapport à l'Italie, une spécificité importante du contexte réglementaire français réside dans les zones NB des POS, dites zones de campagne ordinaire, qui étaient constructibles à faible densité et ont occupé de très vastes superficies en Provence.

En 1971, la loi Chalandon[12] confirma les possibilités de construire des maisons de 250 m^2 sur des surfaces minimums de 1 000 m^2 dans les zones de campagne desservies par les réseaux d'eau et d'électricité, et sur des surfaces minimums de 4 000 m^2 dans les zones simplement desservies par la route. Par un décret du 7 juillet 1977[13], les zones de campagne ordinaire furent définies comme des zones *« desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées »*.

Le jour même pourtant, un autre décret[14] stipulait que *« le permis de construire [pouvait] être refusé (...) si les constructions [étaient] de nature, par leur localisation ou leur destination à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci [étaient] peu équipés (...) »* (art. R111-14-1 du Code de l'Urbanisme). Ce décret faisait suite à la circulaire "antimitage"[15]

[12] Loi n°71-581 du 16 juillet 1971.

[13] Décret du Conseil d'État n°77-736.

[14] Décret 77-755 du 7 juillet 1977.

[15] Circulaire n°77-46 stipulant : *« les espaces ruraux et les paysages naturels sont menacés par l'urbanisation diffuse et par des installations ou des travaux qui en changent radicalement l'affectation. Cette évolution fausse le marché foncier et gêne le développement des activités agricoles. En outre, toute construction*

du 16 mars 1977 qui enjoignait les services de l'État à mieux contrôler l'efficacité de la protection des espaces ruraux et naturels dans les POS.

Les zones NB avaient donc été conçues pour entériner le mitage existant, elles l'ont en fait favorisé, notamment en Provence où l'habitat traditionnel était pourtant groupé. Comme nous allons le montrer par l'analyse des zonages successifs des POS, l'importante dispersion actuelle de l'habitat sur d'anciennes terres agricoles s'explique largement par ces zones NB.

La décentralisation des compétences d'urbanisme de 1983

Dans le cadre des lois de décentralisation initiées par G. Deferre en 1982, la loi du 7 janvier 1983 transféra les compétences d'urbanisme aux communes : les POS furent ensuite élaborés à l'initiative et sous la responsabilité des conseils municipaux. La DDE et la préfecture restaient associés à la procédure et conservaient un rôle de prescription des POS, puis de contrôle de légalité après l'approbation du document par le conseil municipal[16].

Dans les communes sans POS approuvé, la loi limitait la constructibilité aux espaces déjà bâtis[17]. Cette disposition avait pour double objectif de freiner le mitage et d'inciter les communes rurales soumises à la pression foncière à se doter d'un POS. Entre 1981 et 1984, un premier POS fut ainsi approuvé au Tholonet, à Puyloubier et à Eygalières après environ dix ans d'élaboration.

1973-1982, le premier POS du Tholonet plus contraignant que le PSU

Suite à l'annulation de son PSU en 1973, la municipalité commença l'élaboration d'un POS et classa les massifs boisés en espaces naturels ND. Comme les terrains étaient auparavant constructibles sur 4 ha d'un seul tenant, la municipalité entreprit une enquête foncière et arriva à la conclusion que le classement ND lésait quatre propriétaires au nord de la route Cézanne (qui possédaient entre 4 et 32 ha) et trois autour du massif du Grand Cabries (qui possédaient entre 4 et 18 ha). Il y avait donc très peu de grandes

ou installation constitue un précédent qui en suscite d'autres, engageant les collectivités locales dans des dépenses d'équipement et de fonctionnement disproportionnées à leurs moyens ».

[16] Nous reviendrons sur l'évaluation de cette décentralisation p. 392.

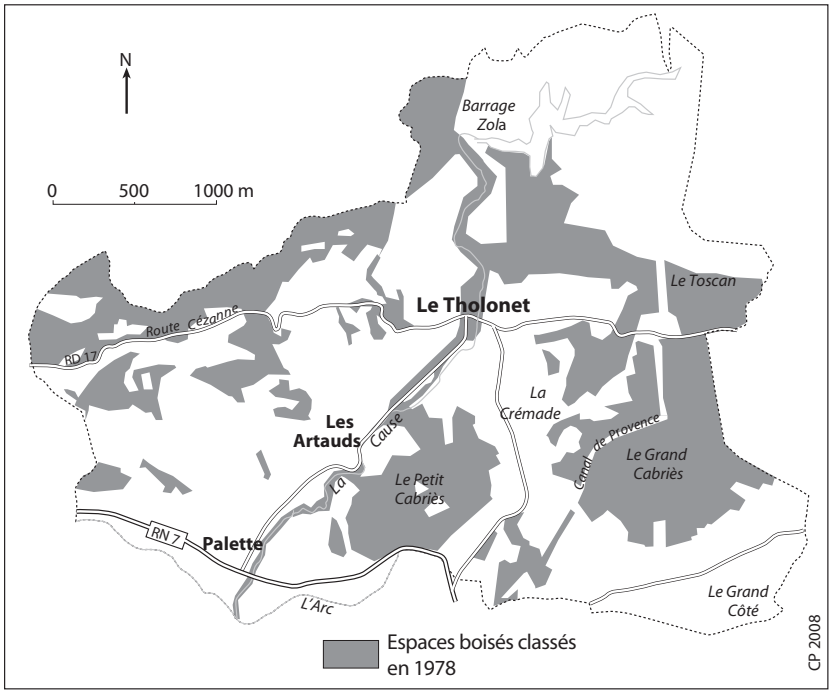
[17] La loi du 7 janvier 1983, inscrite à l'art L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme, stipulait en effet : *« En l'absence de POS opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : 1° l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; 2° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; 3° les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes (...) »*, ou tout autre construction sur demande motivée du conseil municipal justifiée par l'intérêt de la commune.

propriétés privées au Tholonet : le domaine du Château du Tholonet avait été démembré et racheté en partie par le département. Une autre grande propriété au sud du chef-lieu a été fragmentée pour être urbanisée (*cf.* cadre 5.3).

Après la Seconde Guerre mondiale, le domaine de la Crémade fut mis en vente. Vidalin, un Parisien de passage, l'acheta en 1951 avec 31 ha autour du chef-lieu du Tholonet. Après le gel de 1956, il ne rénova pas les oliviers du massif du Grand Cabries et dans les années 1960, il commença à vendre des parcelles de vigne comme terrains à bâtir. Il obtint dans le PSU le classement d'une partie importante de sa propriété en zone urbaine. Le premier POS confirma ce choix par un classement en zone NAD (à urbaniser par une procédure de lotissement) et en zone NB1 constructible sur des terrains de 4 000 m^2 minimum (*cf.* cartes D.2). Après avoir vendu tous les terrains constructibles entre le chef-lieu et la Crémade, il lui restait 9 ha autour du siège d'exploitation et une quinzaine d'hectares dans le massif du Grand Cabries en zone ND inconstructible. En 1997, ses héritiers vendirent finalement le centre de la propriété : le domaine viticole de la Crémade (dont nous parlerons p. 617).

Cet exemple illustre la spéculation foncière qui a pu être menée par certains propriétaires fonciers avant l'établissement des documents d'urbanisme. La propriété Vidalin bénéficia ensuite de zonages constructibles grâce à sa localisation dans le prolongement du chef-lieu, dans un des rares espaces non contraints par la protection des sites (*cf.* cadre 5.1 et carte 5.1).

Cadre 5.3: La fragmentation et l'urbanisation de la grande propriété Vidalin au Tholonet



Carte 5.2: Les principaux espaces boisés classés par le préfet au Tholonet en 1978

Entre 1975 et 1979, plusieurs projets de zonage furent discutés. La municipalité conseillait alors aux propriétaires de construire avant que le POS n'impose une réglementation plus stricte. Le préfet ayant classé de vastes espaces boisés[18] (*cf.* carte 5.2), le maire lui demanda d'ailleurs *« un certain desserrement du carcan que ferait peser le maintien d'espaces boisés classés aussi vastes »*[19].

En 1980, la nouvelle *"Association pour la défense des propriétaires fonciers et assimilés concernés par l'urbanisation, la protection et le classement dans la commune du Tholonet"*, créée suite au projet de POS, fit une requête auprès du Tribunal Administratif pour annuler la publication du POS sur le constat que le plan était plus favorable à la construction que ne le permettait la protection des sites. L'association se déclarait également préoccupée par l'importance de l'urbanisation prévue au hameau de Palette qui ne répondait *« ni aux vœux d'une grande partie de la population, ni aux promesses électorales de l'équipe municipale en place »* et risquait de causer *« de graves problèmes d'équilibre et de gestion »*[20]. Cette requête, aux motivations inverses de celle de 1971, soulignait donc la mobilisation des habitants pour la préservation du cadre de vie, mais elle se révéla inutile car la protection des sites prévalait de toutes façons sur les dispositions du POS.

Le POS approuvé en 1982 fut beaucoup plus contraignant que le PSU de 1971 (*cf.* carte D.2.B et C). Il créa plusieurs zones ND et deux nouvelles zones NC, l'une autour de la Crémade sur la route de Langesse au sud du chef-lieu, l'autre au nord de la route Cézanne, dans un secteur d'oliveraies en terrasses (aux Peyrières). Néanmoins, ce POS comportait aussi de très vastes espaces de campagne (zones NB1, constructibles sur 4 000 m^2, NB2 sur 1 ha et NB3 sur 4 ha). Le POS comptait aussi trois zones d'urbanisation future (NAD pour des lotissements ou procédures de ZAC). Celles autour de Palette étaient si vastes qu'elles ne furent entièrement remplies que vingt ans après. Les premiers POS des communes périurbaines prévoyaient ainsi fréquemment des zones NA démesurées par rapport aux prévisions de croissance démographique à dix ans (Renard, 1980 [497] p.109).

En 1983, les services fonciers de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône firent un premier bilan de l'inégale protection des terres agricoles par les documents d'urbanisme. Ils recensèrent les superficies cultivées ou en friche classées par les POS dans des zones constructibles (ADEAR, 1983 [1]). Pour le département, la moyenne de la SAU ainsi "captive" était de 7,5 %. Au Tholonet, le POS de 1982 classa près de 20 % des terres agricoles en zone constructible, la proportion la plus importante des quatre communes

[18] Selon l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les projets d'aménagement dans les espaces boisés classés ne doivent pas modifier les boisements existants. Les permis de construire peuvent donc être refusés même s'ils ne prévoient aucune coupe d'arbres.

[19] Lettre au préfet du 6 mars 1978.

[20] Requête introductive d'instance du 19 novembre 1980.

provençales comparées. Il s'agit de vignes autour du chef-lieu (en U et NA), de prairies et de champs de céréales en NA autour de Palette (*cf.* tableau 5.2). Les vastes zones NB comprenaient de petites surfaces encore cultivées en vigne et des oliveraies. En valeur absolue, les superficies captives étaient toutefois assez restreintes (19,4 ha) car l'agriculture avait déjà pratiquement disparu au Tholonet. Le premier POS du Tholonet se distingait essentiellement de ceux des trois autres communes par l'ampleur des zones NB.

(en hectares)	Superficie	dont sup. captive
Céréales	39	15,5
Légumes	3	0
Vigne	34	14,7
Vergers	4	62,5
Prairies	15	36,7
Friches	16	0
SAU	98	19 (19,4 %)

TAB. 5.2 – L'agriculture captive dans le POS du Tholonet en 1983 (source : ADEAR, 1983 [1]. La superficie captive correspond aux terres agricoles classées par les POS dans des zones autres que NC ou ND)

(en hectares)	Superficie	dont sup. captive
Céréales	359	4,5
Légumes	54	0
Vigne	1 215	25,5
Vergers	4	1
Prairies	15	0
Friches	16	0
SAU	1 663	31 (1,8 %)

TAB. 5.3 – L'agriculture captive dans le POS de Puyloubier en 1983 (ADEAR, 1983 [1])

1972-1981, le premier POS de Puyloubier comportait des zones NB, mais rarement sur les terres cultivées

À Puyloubier, l'opposition entre la commune et les services de l'État fut moins importante qu'au Tholonet. Le premier POS entrepris en 1972 délimita de vastes zones NB sur des secteurs agricoles et naturels (carte D.8.A).

L'enquête publique de 1980 rassembla de nombreuses réclamations sur les zones agricoles NC. Des changements de zonage furent alors accordés si les parcelles jouxtaient des zones constructibles ou si leur raccordement aux réseaux était possible. Les refus furent motivés par la valeur agricole des terres, la présence d'un espace boisé classé (EBC), ou la possession d'autres parcelles en zone constructible. Les décisions étaient en fait prises au cas par cas, en fonction des caractéristiques de la parcelle, mais aussi du propriétaire[21].

Face à la demande de la Chambre d'Agriculture de réduire les espaces constructibles, la municipalité répondit que les capacités en nouveaux logements avaient été fortement réduites par rapport au PSU, mais elle accepta une diminution de la zone NB d'une centaine d'hectares. *« Quant aux autres secteurs : compte-tenu soit du foncier, soit des richesses naturelles (carrières d'argiles), leur classement en zone NB est maintenu. Il convient de rappeler que ces zones ont leurs EBC et que les lotissements y sont interdits »*[22].

Les versants boisés de la Sainte-Victoire furent classés ND, de même que la barre du Cengle. À l'ouest du village, la zone NB demandée par le conseil municipal fut réduite à la demande de la DDA. Toutes les autres buttes non cultivées et couvertes par une végétation basse furent classées NB, ainsi que quelques parcelles agricoles. En 1983, les espaces agricoles captifs étaient donc très peu nombreux : ils représentaient seulement 1,8 % de la SAU (tableau 5.3) et 31 ha : des parcelles de vigne autour du village (7,5 % de vigne captive en U), des vignes et des champs de céréales dans les zones NB dispersées.

Le POS de Puyloubier avait été adopté avant la décentralisation, en 1981, signe que le conseil municipal et les services de l'État avaient pu arriver à un accord malgré les revendications de constructibilité des particuliers. Le consensus avait été aussi d'autant plus facile que le POS confirmait le zonage du PSU de 1971.

(en hectares)	Superficie	dont sup. captive
Céréales	40	5
Légumes	434	10
Vigne	203	15
Vergers	367	61
Prairies	70	0
Friches	9	0
SAU	1 123	91 (8,1 %)

TAB. 5.4 – L'agriculture captive dans le projet de POS d'Eygalières en 1983 (ADEAR, 1983 [1])

[21] Archives municipales de Puyloubier.
[22] Archives Municipales.

Le Pos d'Eygalières : "un droit à construire par propriété"

À Eygalières, le Pos fut au contraire approuvé en 1984, juste après la décentralisation. L'enjeu principal dans l'élaboration fut la limite de la zone constructible sur le piémont des Alpilles, c'est-à-dire la limite NB/ND au sud du village. La DDA souhaitait une protection renforcée. Le conseil municipal répondit que *« le zonage publié [était] déjà un compromis entre la protection de la nature et les droits acquis des propriétaires »*. La zone NB avait été réduite par rapport au Pud de 1971. Mais les propriétaires informés eurent le temps de construire avant la publication du Pos : une commission municipale précisait en mai 1984 que l'objectif du passage en ND était plutôt d'empêcher une deuxième construction sur certains terrains, *« ce qui va dans le sens de la protection sans trop léser les propriétaires »*.

Les espaces agricoles semblaient en revanche peu présents dans ce débat, si ce n'est l'oliveraie située juste au nord du village. L'enquête publique de 1983 avait demandé de mieux préserver le panorama visible depuis le piton rocheux où se trouvent les ruines du vieux village. Un classement en zone naturelle ND fut décidé pour renforcer la protection de cet espace agricole. À Eguilles, un choix similaire fut remis en cause par le commissaire enquêteur en 1987 (*cf.* p. 258). À Eygalières, malgré l'opposition de la Chambre d'Agriculture et de la DDA, le conseil municipal maintint le classement ND, montrant bien la perception d'une hiérarchie entre les zones ND, véritablement inconstructibles, et les zones NC.

En 1983, les espaces agricoles captifs recensés par la Chambre d'Agriculture représentaient 8,1 % de la SAU et 91 ha, la surface la plus importante des quatre communes provençales comparées en valeur absolue (tableau 5.4). Ils correspondaient essentiellement aux oliveraies autour du village, classées constructibles depuis 1971, mais pas encore urbanisées (61 ha de vergers captifs, dont 14 ha en U et 47 ha en NB). La Chambre d'Agriculture soulignait dans ce rapport l'intérêt paysager des oliveraies et regrettait leur classement en zone constructible. La même Chambre avait pourtant donné son accord pour un tel classement en 1971 et s'était opposée en 1983 à la protection des oliveraies par un classement en ND au nord du village. Cet organisme était donc fortement divisé entre une volonté de défense des terres agricoles (émergeant du service foncier) et la nécessité, pour des représentants élus des agriculteurs, de défendre leurs intérêts économiques et patrimoniaux (et notamment la possibilité de construire sur leurs terres).

À Eygalières, le premier Pos restreignit donc légèrement les possibilités de construction ouvertes par le Pud de 1971, mais la municipalité fut très attentive à ménager les droits à bâtir des propriétaires. La négociation porta essentiellement sur les espaces naturels.

Tandis que la délimitation des zones agricoles avait suscité d'important débats lors des premiers documents d'urbanisme à la fin des années 1960, lors des premiers POS, ce furent souvent les zones ND qui posèrent problème, parce qu'elles perdaient véritablement toute constructibilité. On peut aussi émettre une autre hypothèse. Les espaces naturels appartenaient souvent à des propriétaires n'habitant pas ou plus sur la commune. Ces derniers découvraient le projet de POS lors de l'enquête publique, se manifestaient, mais leurs revendications étaient alors d'autant moins prises en compte qu'ils n'étaient pas électeurs sur la commune. Les espaces agricoles appartenaient au contraire pour la plupart à des résidents susceptibles de peser sur les décisions du conseil municipal pendant l'élaboration du POS, avant publication. On n'en trouve donc pas toujours de traces dans les archives municipales, mais le plan publié apparaît par le dessin de certaines zones comme le résultat de la concertation effectuée de manière informelle en amont.

> *« Enquêtes, tractations, négociations, conflits qui se déroulent complètement en dehors des procédures formelles entre l'administration et un certain nombre d'acteurs publics et privés impliqués dans le processus décisionnel sont caractéristiques (...) d'une planification informelle – infra-institutionnelle. (..) Les résultats (...) n'ont pas force de loi mais peuvent être transcrits dans les documents de la planification formelle »*[23] (Mazza, 1994 [416] p.359).

Conclusion

Les premiers plans d'urbanisme provençaux rendirent ainsi constructibles les espaces agricoles proches des villages, dans un rayon plus ou moins large selon les communes. Dans une région où la propriété était généralement morcelée entre de nombreux petits propriétaires exploitants, tous les POS furent en partie "électoralistes", privilégiant dans certaines zones la distribution de droits à bâtir à un véritable plan d'urbanisme découlant d'un projet urbain.

Avant 1971, les services décentralisés de l'État (DDA et DDE) limitèrent parfois l'extension des zones constructibles contre l'avis des conseils municipaux. La Chambre d'Agriculture ne s'opposa généralement pas à l'urbanisation des espaces agricoles.

Avec l'instauration des POS, la réglementation et le zonage devinrent plus stricts, mais les conseils municipaux, devenus partenaires dans l'élaboration puis maîtres du plan, purent imposer leur volonté de croissance malgré des avis parfois défavorables des personnes publiques associées. La DDE, débordée matériellement par l'afflux des demandes de

[23] *« Indagini, trattative, negoziati, conflitti, che si svolgono al di fuori delle procedure formali tra l'amministrazione ed un certo numero di attori, pubblici e privati, coinvolti dal processo decisionale sono caratteristici di (...) una pianification informale-infraistizionale. (...) Gli esitti di questa tipologia non hanno forza di legge ma possono trasferirsi nei documenti della pianificazione formale ».*

POS consécutives à la décentralisation, céda parfois aux stratégies municipales, accordant le zonage demandé et proposant des rapports de présentation stéréotypés.

Dans un contexte foncier différent, plus marqué par la grande propriété, les communes toscanes gouvernées par le Parti Communiste favorisèrent plutôt l'accès au logement que la répartition des droits à bâtir.

5.1.3 L'urbanisme italien entre opérations publiques d'aménagement et initiatives privées

Comme en France, les années 1960 ont correspondu en Italie à un nouveau contexte réglementaire et à l'élaboration des premiers documents d'urbanisme dans les petites communes périurbaines.

Le contexte réglementaire italien des années 1960

La loi Bottai, n°1150 du 17 août 1942

Au début des années 1960, l'urbanisme italien était encadré par la loi n°1150 du 17 août 1942 (dite loi Bottai). Cette loi imposait à une liste de communes l'établissement de *piani regolatori generali* (PRG). Elle proposait aux autres d'entreprendre un simple *piano di fabbricazione* (PDF, plan de construction). Un des buts de cette loi était de *« favoriser le désengorgement urbain et de freiner l'urbanisation*[24] *»* (loi 1150/1942, art.1.2). Mais de fait, les premiers plans avaient davantage pour objectif d'encadrer et de faciliter l'expansion urbaine que de la limiter : *« le contexte de reconstruction économique et industrielle d'après-guerre a engendré une utilisation désorganisée et incontrôlée du territoire, dans un but de profits financiers et de spéculation foncière »* (Boi et Chatet-Camain, 1999 [76]).

Les programmes de construction de logements sociaux (PEEP), la loi n°167 du 18 avril 1962

Au début des années 1960, l'exode rural, la croissance économique et la diffusion de l'automobile (la FIAT 600) provoquèrent un afflux de population autour des grandes villes et une crise du logement. De nombreux débats eurent lieu autour de l'urbanisation, soulignant la nécessité de réviser la loi Bottai et de créer un code de l'urbanisme. La refonte globale entreprise par F. Sullo n'aboutit pas, mais la loi n°167 de 1962 sur les aires destinées à la construction de logements sociaux en est l'héritière.

> La loi n°167 du 18 avril 1962 facilite l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements sociaux en fixant l'indemnité d'expropriation à la valeur réelle des

[24] *« favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo »*.

terrains deux ans avant l'adoption du projet, donc généralement à la valeur agricole[25]. Les communes élaborent pour cela des *piani di edilizia economica e popolare* (PEEP, plans pour la construction de logements sociaux à bon marché) dans les zones d'expansion urbaine puis gèrent les constructions ou les confient à des opérateurs spécialisés.

Cette loi répondit en partie à la crise du logement. Elle fut donc bien accueillie par les anciens métayers et les ouvriers, mais contestée par les grands propriétaires qui devaient être expropriés.

La loi Pont n°765 du 6 août 1967 et le décret ministériel n°1444 du 2 avril 1968

Les tentatives de réforme des lois d'urbanisme se limitèrent ensuite à la loi Pont (*legge ponte*) n°765 du 6 août 1967 au décret ministériel DM n°1444 du 2 avril 1968.

La loi Pont instaura le permis de construire et un indice maximum de volume constructible en dehors des centres urbains (*cf.* p. 337).

Le décret ministériel n°1444 du 2 avril 1968 imposa des normes nouvelles pour l'élaboration des plans d'urbanisme (PRG et PDF) et précisa le zonage à adopter (cadre 5.4). On remarquera que la zone "E" comprend en général tout le territoire extra-urbain, sauf certains espaces verts destinés à être des parcs ouverts au public (alors considérés comme des équipements publics et classés en zone F). Contrairement aux POS français, le zonage italien ne distingue donc pas les espaces naturels des espaces agricoles et ne comporte pas d'équivalent des zones de campagne NB.

A : zones urbaines avec un intérêt historique, artistique ou environnemental et les terrains environnants (elles peuvent être constructibles ou non),
B : autres zones bâties (ou partiellement bâties), constructibles,
C : nouvelles zones constructibles (par la puissance publique (PEEP), les particuliers (plans de lotissements conventionnés), et parfois après simple délivrance d'un permis de construire pour les maisons individuelles),
D : nouvelles zones d'activités,
E : zones agricoles,
F : zones d'intérêt général (parcs, équipements sportifs, *etc.*).

Cadre 5.4: Les zones des PRG selon le DM n°1444/1968

Les premiers plans adoptés dans les années 1970 se bornèrent souvent à tracer la limite des expansions urbaines admissibles autour de chaque centre urbain. *« Dans la culture et*

[25] *« Il valore venale è riferito a due anni precedenti alla deliberazione comunale di adozione del piano e va determinato senza tenere conto degli incrementi di valore dipendenti, direttamente o indirettamente, dalla formazione e attuazione del piano »* (art.12 de la loi n°167 du 18 avril 1962).

dans la pratique urbanistique, les zones agricoles ont toujours été conçues comme tout ce qui reste du territoire une fois la ville et ses expansions dessinées »[26] (Falasca, 1983 [265] p.10). La commune de Carmignano est représentative de cette évolution.

Carmignano : un plan d'urbanisme privilégiant la construction privée et négligeant les espaces agricoles

En 1971, Carmignano comptait 8 766 habitants, en diminution de plus de 700 habitants depuis dix ans. La fin de la *mezzadria* avait provoqué un exode rural particulièrement marqué dans cette commune, non compensé par l'arrivée de nouveaux résidents. Mais le premier *piano di fabbricazione* (PDF) élaboré en 1969 prévoyait pourtant une croissance urbaine importante.

> *« Malgré le recul démographique enregistré, il existe globalement sur le territoire communal une certaine pression immobilière, due presque exclusivement aux déplacements de la population résidente à l'intérieur de la commune »*[27] .

Entre 1962 et 1968, le redéploiement de la population résidente explique que le parc de logements ait augmenté de 270 pièces par an malgré la chute démographique. Ces constructions s'étaient concentrées autour des centres urbains, notamment dans les fractions les plus industrielles de Seano et Comeana (au nord de la commune). En 1971, le projet adopté par la municipalité prévoyait d'accueillir 9 650 nouveaux habitants (soit un doublement de la population) : la commune était destinée à devenir une banlieue de Prato, alors en très forte croissance, le mouvement démographique allait donc s'inverser. Le PDF ouvrait une capacité de 7 428 habitants supplémentaires dans des lotissements conventionnés et secondairement une densification des zones urbaines B2 (nécessitant seulement le dépôt d'un permis de construire). Les programmes de PEEP étaient en revanche réduits et ne devaient accueillir que 834 personnes supplémentaires. Le plan d'urbanisme privilégiait donc la construction d'initiative privée.

On repère d'ailleurs sur la carte D.12.A les très nombreuses zones d'expansion résidentielles prévues, autour de Carmignano, la Serra, Seano et Comeana.

- Les zones C1 consommaient 30 ha de terres agricoles. Elles étaient destinées, avec un volume constructible de 1,5 m^3/m^2 à de *« petites maisons individuelles, pavillons, villas, maisons jumelles, maisons en ligne, édifices en bande et complexes résidentiels »*[28].
- Les zones d'activités D étaient prévues sur plus de 62 ha de terres agricoles.

[26] *« nella cultura e nella prassi urbanistica, le zone agricole sono sempre state intese come tutto ciò che rimane del territorio una volta disegnata la città e la sua espansione ».*

[27] *« malgrado il decremento demografico registrato, complessivamente, nel territorio comunale esiste una certa pressione edilizia, dovuta quasi esclusivamente agli spostamenti della popolazione residente nel comune »* (rapport de présentation).

[28] *« casette isolate, villette, chalets, casette binate, case a schiera, edifici a nastro, residentials ».*

– Enfin, tous les hameaux recensés par l'ISTAT[29] qui n'étaient pas représentés sur les cartes au 1/2 000^{e} étaient considérés comme des zones urbaines densifiables "B". Des expansions pouvaient donc être admises dans un rayon de 50 m des bâtiments existants[30].

Ce projet ouvrait donc d'amples possibilités de construction. Il fut approuvé le 3 octobre 1973 par la région Toscane qui supprima toutefois quelques zones résidentielles et ramena les prévisions de croissance à 5 150 habitants supplémentaires. Il faut souligner que l'instrument choisi, le *piano di fabbricazione*, était conçu pour encadrer l'extension du bâti des communes de moins de 10 000 habitants. Il était donc constitué de zooms sur les centres urbains, le reste du territoire n'étant pas l'objet d'une attention spécifique. Il suivait de plus une procédure d'approbation simplifiée par rapport aux PRG : il n'était pas envoyé au Ministère des Travaux Publics, ce qui accélèrait l'approbation et limitait probablement les corrections.

Comme en Povence à la même époque, le premier PDF de Carmignano favorisa donc une équitable répartition des droits à bâtir au bénéfice des petits propriétaires, nombreux à Carmignano : 83% des propriétaires avaient en 1940 moins de 5 ha, ils occupaient 10 % de la commune (tableau 5.5). À San Casciano en revanche, les petits propriétaires étaient moins nombreux : seulement 52 % des propriétaires avaient moins de 5 ha en 1940, ils occupaient 2,1 % de la commune. Plutôt que des droits à bâtir, c'est donc l'accès au logement qui fut privilégié à San Casciano grâce aux PEEP.

L'accès au logement plus populaire que les droits à bâtir à San Casciano

La structure foncière de San Casciano est marquée par la grande propriété : en 1940, 60% des terres étaient situées dans des propriétés de plus de 100 ha (*cf.* tableau 5.5[31]). L'aristocratie florentine possédait notamment des grands domaines aux portes du chef-lieu. La mairie communiste privilégia donc, au moins dans le discours, la construction d'initiative publique (les plans de logements sociaux) au détriment des projets privés (les lotissements conventionnés).

La lente élaboration du premier plan

Dès 1950, San Casciano disposa d'un plan de reconstruction pour le centre-ville car le chef-lieu avait été largement détruit pendant la guerre. Un premier projet de *piano rego-*

[29] Les hameaux sont des groupes de maisons qui rassemblent au moins cinq foyers et sont délimités par un espacement maximum de 30 mètres entre deux édifices bâtis.

[30] *« Per i nuclei abitati non compresi nei suddetti piani, le previsioni del Pdf restano quelle indicate nella planimetria generale al 1/10 000^{e} che consente limitate integrazioni edilizie degli stessi abitati esistenti per un raggio massimo di metri 50 dalla perimetrazione dell'abitato attuale. Le sopradette ammesse integrazioni, si attueranno nel rispetto del carattere della zona e delle caratteristiche fisico-dimensionali degli edifici residenziali del nucleo di appartenenza in quantochè considerate zone B ».*

[31] Pour Fiesole, *cf.* tableau 7.3, p. 357

TAB. 5.5 – La structure de la propriété foncière à Carmignano et San Casciano en 1940 (INEA, 1947 [336])

	Sup. (ha)	**<0,5**	**0,5–2**	**2–5**	**5–10**	**10–25**	**25–50**	**50–100**	**100-200**	**200-500**	**>500**	**Total**
Carmignano	Propriétés	261	150	75	39	32	8	7	6	1	2	581
	part (%)	*44,9*	*25,8*	*12,9*	*6,7*	*5,5*	*1,4*	*1,2*	*1*	*0,2*	*0,3*	
	Superficie	45	156	244	263	464	261	456	889	208	1 301	4 287
	part (%)	*1*	*3,6*	*5,7*	*6,1*	*10,8*	*6,1*	*10,6*	*20,7*	*4,9*	*30,3*	
San Casciano	Propriétés	122	48	40	43	79	29	19	14	10	3	407
	part (%)	*30*	*11,8*	*9,8*	*10,6*	*19,4*	*7,1*	*4,7*	*3,4*	*2,5*	*0,7*	
	Superficie	13	58	142	305	1 334	1 040	1 374	2 030	2 692	1 523	10 511
	part (%)	*0,1*	*0,6*	*1,4*	*2,9*	*12,7*	*9,9*	*13,1*	*19,3*	*25,6*	*14,5*	

latore generale fut adopté par le conseil municipal en 1960. Il prévoyait un contournement routier du village, une nouvelle route dans le Val di Pesa entre Calzaiolo et Cerbaia, et le développement d'une zone industrielle non loin de Montepaldi, alors que cette portion du Val di Pesa, très préservée, doit être aujourd'hui classée comme réserve naturelle. Le projet de voie rapide entre Florence et Sienne rendit en 1962 ces nouvelles routes inutiles et le plan obsolète.

Un deuxième projet fut voté par le conseil municipal en 1963, mais rejeté par le Ministère en 1966. Un troisième projet fut adopté en 1970. Suite à l'instauration de l'autonomie régionale en 1972, le Ministère renvoya ses observations à la région Toscane qui les communiqua à la commune. Au lieu de corriger le plan en intégrant les modifications demandées par le Ministère, le conseil municipal préféra adopter un nouveau projet de PRG (le quatrième), qui fut simplement contrôlé par la région et approuvé le 19 novembre 1975 (*cf.* tableau 5.6).

18 juin 1960	1er projet de PRG adopté par le conseil municipal
	contestations du développement industriel et routier prévus
6 août 1963	2e projet de PRG adopté par le conseil municipal
2 déc. 1963	1er programme de PEEP
26 mai 1966	Refus du PRG par le Ministère des Travaux Publics
22 nov. 1966	2e programme de PEEP
9 avril 1970	3e programme de PEEP
mai 1970	Envoi d'un 3e projet de PRG au Ministère
30 mai 1972	Suite à la loi sur l'autonomie régionale, le Ministère renvoie le PRG corrigé à la région Toscane
28 sept. 1972	Au lieu de corriger le plan, le conseil municipal adopta un 4e projet de PRG
19 nov. 1975	Le PRG est approuvé et publié par la région Toscane

TAB. 5.6 – Historique du premier PRG de San Casciano (1960-75)

Après avoir invoqué les lenteurs habituelles de l'administration italienne, on peut tout de même se demander pourquoi l'élaboration du premier PRG de San Casciano dura quinze ans. *« N'étaient peut-être pas étrangères [à ce délai] des motivations politiques qui rendaient "indigestes" au Ministère des Travaux Publics les choix d'une commune gouvernée par la gauche. Outre cette hypothèse (...), les forces économiques et les intérêts particuliers espéraient une spéculation immobilière plus facile sans plan d'urbanisme »*[32] (Ciapetti, 2005 [150] p.148). L'auteur, maire de San Casciano entre 1955 et 1970, s'em-

[32] *« Forse non furono estranee neppure motivazioni politiche, che rendevano "indigeste" al Ministero dei Lavori Pubblici le scelte du un comune governato dalle sinistre. Oltre a questa ipotesi ce ne può essere un'altra : quella che forze economiche e interessi particolari sperassero che senza piano regolatore sarebbe stata più facile una speculazione edilizia, come avvenuto altrove ».*

presse alors de rejeter cette hypothèse en évoquant les nombreux lotissements que la municipalité a empêchés.

À travers sa chronique administrative, on comprend en fait qu'en l'absence de PRG approuvé, le conseil municipal avait toute latitude pour accepter ou non les permis de construire individuels et les lotissements d'initiative privée. Il pouvait aussi promouvoir et contrôler la construction de zones résidentielles pour les classes moyennes et populaires grâce aux plans pour la construction de logement social à bon marché. Tandis que les PEEP permettaient d'affirmer la dimension sociale de la municipalité communiste ("donner des maisons aux travailleurs"), les lotissements conventionnés étaient perçus comme des *« agressions spéculatives »* (*ibid.*), un accaparement de la rente foncière[33] par quelques propriétaires et promoteurs privés, défendus par la Démocratie Chrétienne (DC).

Les programmes de PEEP se heurtent aux oppositions des grands propriétaires

La municipalité adopta donc un premier programme de PEEP en 1963. Des quartiers de logements sociaux furent programmés en étoile autour du chef-lieu[34], au nord de la commune (à Chiesanuova, Cerbaia, et Spedaletto) ainsi qu'à Mercatale au sud-est et à Bargino dans le Val di Pesa. Ces opérations se heurtèrent aux propriétaires mécontents d'être expropriés au prix agricole.

En 1966 d'abord, le Ministère des Travaux Publics rejeta le PEEP de Castagnolo qui amputait le domaine de la Villa Le Corti au sud-est du chef-lieu (*cf.* cadre 4.1 p. 176). Une association "Pro Castagnolo" née contre ce PEEP avait réuni 101 signatures des habitants de la zone et le soutien de l'agence provinciale du tourisme (*l'ente provinciale del turismo*). *Italia Nostra* publia aussi deux manifestes contre la municipalité, lui reprochant de ne pas avoir suffisamment protégé le paysage tout comme les centres historiques en adoptant un plan de PEEP erroné. Derrière la défense du patrimoine de la nation, cette association défendit donc les intérêts de certains propriétaires. Suite à une réunion publique, un second programme de PEEP fut élaboré (incluant Castagnolo) et approuvé par le Ministère en novembre 1966.

En 1970 ensuite, une propriétaire obtint subitement du Ministère un classement de son domaine en zone inconstructible (*"non ædificandi"*) par la loi 1089 de 1939 sur la préservation du patrimoine historique. Selon Ciapetti, la propriétaire aurait connu le sous-secrétaire d'État à l'instruction publique (DC). *« Ainsi une des zones les plus adaptées pour étendre le centre urbain du chef-lieu [au Nord-Ouest entre San Casciano et Bardella]*

[33] Tout au long de l'exposé, l'expression "rente foncière" est à prendre au sens de plus-value liée à l'urbanisation, même si, au sens premier, il s'agit en économie urbaine de l'évaluation du revenu périodique que l'on peut dégager d'un terrain en fonction de son mode d'occupation (chez Von Thünen par exemple).

[34] à Montepolo, Castagnolo, Via del Colle d'Agnola, Il Masso (via Empolese).

a été bloquée au bénéfice d'un seul individu »[35] (Ciapetti, 2005 [150] p.133).

Après l'approbation définitive du PRG par la région en 1975, deux propriétaires demandèrent au Tribunal administratif régional (TAR) son annulation, en particulier les plans PEEP qui représentaient 60 % des expansions urbaines programmées (contre moins de 10 % à Carmignano). L'un des deux obtint, comme dans le cas précédent, un classement *"non œdificandi"* ce qui bloqua l'extension du chef-lieu vers le Nord-Est. En 1978, le TAR se prononça à la surprise de l'administration communale contre les PEEP prévus à San Casciano, à Mercatale, à Montefiridolfi, au Bargino et à San Pancrazio. En 1980 puis 1984[36], le Conseil d'État annula la décision du TAR et condamna les propriétaires, reconnaissant *a posteriori* la validité du programme de PEEP prévu par la municipalité.

Aménagement public et spéculations privées : un antagonisme politique

La construction résidentielle oppose ainsi initiatives publiques permettant des expropriations à prix agricole pour faire du logement social, et initiatives privées valorisant le foncier par des lotissements. De même, les implantations d'entreprises pouvaient être des opérations purement privées ou bien bénéficier de plans de zones d'activités (PIP, *piani per gli insediamenti produttivi*), où la municipalité assurait l'expropriation et la revente des lots par extension de la loi n°167 de 1962.

Soutenu par *Italia Nostra*, le maire communiste de San Casciano s'opposa ainsi à l'installation d'une cimenterie en 1969 à Testi (sur la limite Est de la commune vers Grève) : *« la Sacci, une filiale d'Italcementi, était trop forte et puissante, tant localement qu'au niveau central (...). La Sacci fit la loi (...). Tout a été détruit »*[37] : une église, un cimetière, une villa et plusieurs fermes (Ciapetti, 2005 [150] p.120). On note le sentiment d'impuissance face à la grande entreprise mutilant le patrimoine rural.

Parallèlement, la municipalité chercha à attirer des entreprises, à développer les spécialisations locales (la chaussure, la mécanique) pour créer des emplois et défendre les travailleurs. Avec la crise du secteur agricole, la municipalité voulut obtenir en 1962 un classement de la commune en "zone déprimée" (*zona depressa*) offrant des incitations fiscales importantes aux entreprises. Ce statut fut refusé par le Ministère parce que San Casciano dépassait 10 000 habitants, mais accordé aux communes voisines de Tavernelle et de Barberino, qui ont d'ailleurs connu depuis un développement industriel important, du type district industriel. Cette volonté d'industrialisation se concrétisa dans le PRG de 1975 par la programmation de quatre zones PIP à San Casciano, Mercatale, Cerbaia (à

[35] *« Cosi una delle zone più adatte per estendere il nucleo abitato del Capoluogo è stata bloccata a vantaggio di un singolo ».*

[36] CE du 28 octobre 1980 et du 17 janvier 1984.

[37] *« la Sacci, un ramo della Italcementi, era troppo forte e potente, sia localmente che a livello centrale (...) La Sacci ha fatto da padrona (...) Tutto è stato distrutto ».*

proximité des espaces bâtis) et à Ponte Rotto dans le Val di Pesa (*cf.* carte D.15).

Dans le discours, la municipalité de San Casciano affirma avoir privilégié les opérations publiques d'aménagement à destination des classes populaires et des "travailleurs" contre les volontés forcément "spéculatives" des propriétaires privés, des promoteurs et des grandes entreprises "capitalistes".

Dans les faits, la lenteur d'élaboration du premier PRG permit une urbanisation conséquente entre 1960 et 1975. La municipalité autorisa quatre lotissements privés : Villa Nova à l'ouest de Mercatale, Curia San Giovanni à Cerbaia, Montecapri au nord-est du chef-lieu et Decimo à l'Est. Les deux derniers furent conçues par l'architecte-urbaniste Michelucci (*cf.* p. 263) et constituent les seules enclaves bâties éloignées des zones urbaines.

Conclusion : une justice foncière ?

Face aux difficultés rencontrées dès les années 1960 pour délimiter les zones agricoles dans les plans locaux d'urbanisme, des solutions alternatives à la réglementation ont été imaginées, fondées sur l'idée qu'il faudrait mieux répartir les bénéfices liés à la valorisation des terres constructibles pour contrôler l'urbanisation. Ces débats renvoient à différentes conceptions de la justice foncière.

Les outils fonciers et fiscaux favorisant une meilleure équité foncière

En Europe du Nord, la plus-value liée à l'urbanisation revient à la collectivité, par des méthodes diverses[38].

En Europe du Sud-Ouest en revanche, en France et en Italie notamment, le bénéfice de la valorisation foncière revient au propriétaire initial, sous réserve de corrections fiscales. Les règles d'urbanisme qui interdisent la construction dans certaines zones créent donc une iniquité entre propriétaires, d'autant que les servitudes d'urbanisme ne donnent pas lieu à indemnisation[39]. Une des solutions théoriques à ce problème d'équité foncière est de séparer la propriété du droit à bâtir de la propriété du sol par le transfert de COS (marché des droits à bâtir). Une autre solution est de mettre en place une fiscalité foncière incisive. Ces systèmes fonctionnent dans plusieurs pays, notamment en Europe du Nord et au Japon (*cf.* annexes p. 701 et Desbois, 2003 [209]). En France comme en Italie, la collectivisation de la plus-value d'urbanisation se heurte cependant à une conception de la propriété ancrée dans le droit romain, qui peine à distinguer les différents droits assortis à

[38] Réserves foncières publiques à long terme en Suède, récupération fiscale au Danemark, monopole des municipalités dans la production des terrains à bâtir aux Pays-Bas

[39] Sauf lorsqu'il y a atteinte à des droits acquis : *cf.* art. L160-5 du Code de l'Urbanisme en France. Pour la Toscane, *cf.* le cas juridique du lotissement de Tizzano – Le Fornaci, p. 398.

la propriété d'un terrain (le sol, le sous-sol, le survol, le droit à bâtir par exemple). Depuis la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789, la propriété est plutôt conçue comme une, entière, indivisible, à respecter. Et la justice foncière comme une répartition des droits à bâtir entre les seuls propriétaires grâce à des plans d'urbanisme surdimensionnés, ouvrant de nombreuses terres à l'urbanisation.

Des plans d'urbanisme "surdimensionnés"

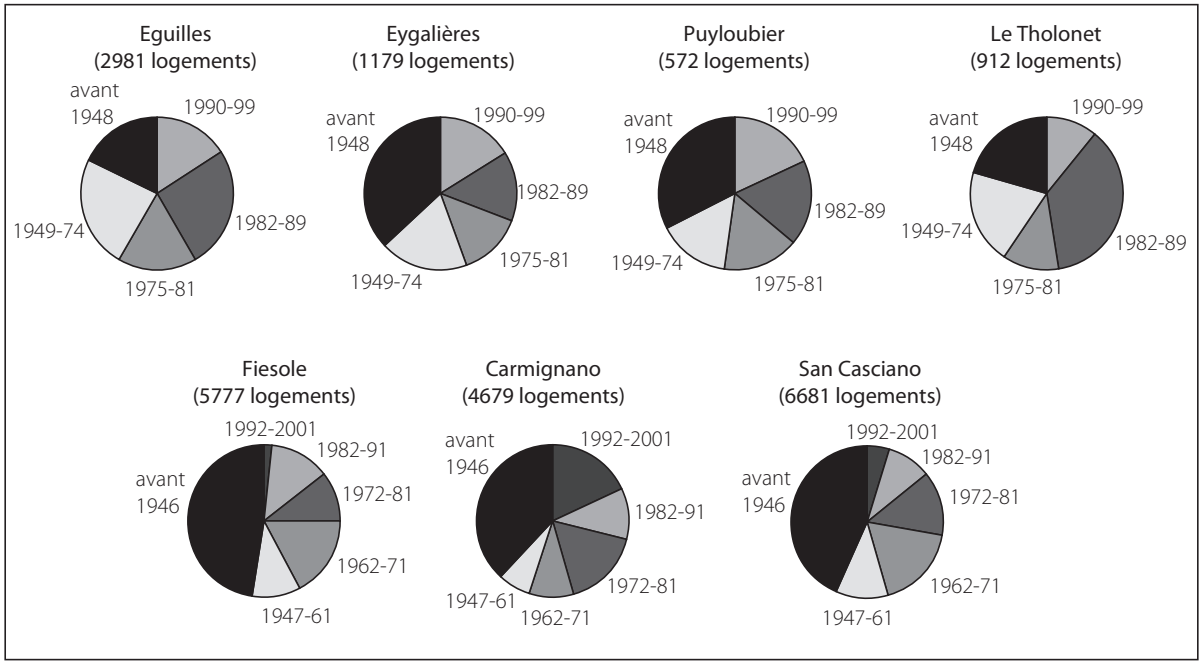


FIG. 5.1 – Époque de construction des logements (recensements ISTAT et INSEE)

Des années 1960 au début des années 1980, l'encadrement réglementaire n'a pas permis de contrôler efficacement l'urbanisation des communes périurbaines où la pression urbaine était déjà forte. Il s'agit donc d'une période de construction intense dans toutes les communes provençales mais aussi à San Casciano et à Fiesole (*cf.* figure 5.1). Les premiers documents locaux d'urbanisme n'interdisaient jamais les constructions individuelles, même en zone agricole.

Et quand, dans les années 1970, les plans se firent plus contraignants, les arrangements entre intérêts publics et privés devinrent plus délicats et ces pressions contradictoires paralysèrent parfois les décisions. En réponse, la dilatation des temps administratifs procura une souplesse dans l'interprétation des règles : l'intense urbanisation des années 1970 put aussi se concrétiser grâce au vide juridique de la phase d'élaboration des plans.

En Provence, les petits propriétaires-exploitants agricoles dominaient alors les conseils municipaux. Les premiers POS délimitèrent de vastes zones NB autorisant l'habitat diffus et permettant une équitable répartition des droits à bâtir. Plus qu'un véritable projet d'urbanisme, ils se révèlent donc à la lumière des archives municipales comme un consensus pour l'application locale du droit des sols. La norme devint l'aboutissement d'une négociation entre les services de l'État, les conseils municipaux et les propriétaires.

> *« Le plan, bien qu'ayant la forme d'une décision assumée unilatéralement par l'administration, est en fait un contrat stipulé pour établir formellement un accord assumé informellement entre les parties »*[40] (Mazza, 1994 [416] p.359).

En Toscane, les mairies communistes adoptèrent parfois des stratégies similaires, dans des communes où les petits propriétaires étaient nombreux (Carmignano), même sans pression urbaine (exode rural). Dans des communes où les petits propriétaires étaient moins nombreux, les mairies de gauche privilégièrent les logements sociaux et l'emploi par de vastes zones PEEP et PIP (San Casciano).

> *« Presque tous les plans d'urbanisme communaux élaborés au cours des années 1960 et pour une bonne partie des années 1970 étaient largement surdimensionnés : réceptacles souvent énormes et de toutes façons excessifs par rapport à la demande effective d'implantations résidentielles et productives, ils ne fonctionnèrent jamais – à l'échelle communale et dans leur ensemble – comme des régulateurs quantitatifs du développement urbain, et rarement même comme des régulateurs qualitatifs »*[41] (Cori, 1983 [170]).

Dans un contexte de déprise de l'activité agricole et de forte croissance économique et démographique, le développement de l'urbanisation sur les espaces agricoles paraissait logique : les plans avaient pour objectif de gérer, voire d'encourager la croissance urbaine. Leur surdimensionnement était cependant parfois si flagrant qu'il provoqua, à Fiesole et à Eguilles, les premiers débats autour de la préservation du cadre de vie.

---

[40] *« Il piano, pur avendo la forma di una decisione assunta unilateralmente dall'amministrazione, è di fatto un contratto stipulato per sancire formalmente un accordo assunto informalmente dalle parti ».*

[41] *« La quasi totalità dei piani regolatori comunali elaborati nel corso degli anni '60 e per buona parte degli anni '70 erano largamente sovradimensionati : contenitori spesso enormi e comunque eccessivi rispetto alla effettiva richiesta di insediamenti residenziali e produttivi, essi non operano mai – singolarmente e nel loro complesso – come normatori quantitativi dello sviluppo urbano, e raramente anche come normatori qualitativi ».*

5.2 Les premiers débats autour de la protection du cadre de vie

Les communes périurbaines attirent les résidents pour leur ambiance de village et leurs paysages de campagne encore en partie non construits. Une fois installés, les nouveaux résidents défendent la préservation du "cadre de vie" qu'ils sont venus chercher, et ce dès les années 1960 à Fiesole et dans les années 1980 à Eguilles. Des acteurs issus de la société civile se font entendre, et plus seulement des acteurs publics et privés.

5.2.1 À Eguilles, les nouveaux résidents firent changer le parti d'aménagement

Eguilles est parmi les communes étudiées celle où la croissance démographique a été la plus forte depuis les années 1960 (*cf.* graphique 2 en introduction). Or, c'est justement dans cette commune que le POS fut approuvé en dernier après 17 ans d'élaboration. Cela s'explique par des conflits internes particulièrement intenses et un changement de contexte politique et économique.

Entre 1971 et 1983, la lente élaboration du POS laisse les propriétaires urbaniser les terres agricoles

Le POS démarra en 1971. Un premier zonage fut appliqué à partir de 1975 sans avoir été validé par le préfet. En 1979, un second projet de POS ne fut jamais adopté par le conseil municipal. Après les élections municipales de 1983, un troisième projet de POS fut élaboré et finalement approuvé en 1988.

Des prévisions de croissance économiques et démographiques démesurées

Le Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine marseillaise (SDAMM) publié en 1969 prévoyait une croissance très forte de l'agglomération aixoise (*cf.* p. 423). Eguilles se situait dans la zone d'étalement résidentiel : le SDAMM prévoyait pour Eguilles 30 000 habitants en l'an 2000 (7 544 ont été recensés en 2007). Le schéma comportait aussi une bretelle autoroutière reliant l'A 7 à la vallée de la Durance par Eguilles (à la place de l'actuelle A 51, qui serait ainsi passée plus à l'Ouest). Enfin le Sud de la commune devait devenir une zone d'activités dans le prolongement des Milles, alors en développement avec l'installation du centre d'études techniques de l'équipement (CETE[42]) et de grandes

[42] Dans le diagnostic du SDAMM, la zone des Milles devait rester une "coupure verte" entre Aix et Marseille. Mais en 1969, suite à une opportunité foncière, la DDE décida d'y implanter le CETE, pervertissant son propre projet d'aménagement en posant la première pierre de la vaste zone d'activités actuelle.

surfaces (OREAM, 1970 [452] p.129). Dans un tel contexte, le premier zonage appliqué en 1975 comportait de vastes zones constructibles. Le mitage fut aussi accéléré par l'activité du secteur de la construction (malgré l'absence de POS approuvé, plus de 100 permis de construire par an furent accordés entre 1975 et 1982).

La « poule aux œufs d'or » des zones NB

Les terres agricoles urbanisées pendant cette période sont parmi les meilleures de la commune. Les parcelles cultivées en vigne au pied du village, exposées plein Sud et protégées du mistral furent classées UD ou NA. Les petites parcelles maraîchères proches du village à l'Ouest furent classées NB ou NAD. Sur le plateau, les vastes zones céréalières et arboricoles furent classées NB. Dans la plaine au sud du village enfin, une vaste zone d'activités (NAE) fut dessinée au croisement de la route des Milles et de la route de Berre (*cf.* carte D.4.A). Un membre du conseil municipal entre 1977 et 1983 nous a confié être allé *« de recul en recul sur les zones NB »* face à la pression des propriétaires. Plusieurs agriculteurs nous ont parlé avec nostalgie de cette période où l'urbanisme était *« la poule aux œufs d'or »* grâce aux zones NB.

À Eguilles, la Chambre d'Agriculture ne recensa en 1983 que 5,1 % de SAU captive parce que beaucoup de terres agricoles avaient en fait déjà été urbanisées (tableau 5.7). Elle localisait des superficies captives dans la zone d'activités de la plaine Sud (des parcelles de céréales classées en NAE) et autour du village (vigne et vergers classés NB). La Chambre dénombra aussi 11 ha de friches, rarement captives, qui témoignaient de l'attentisme face à l'évolution du POS : les propriétaires pensaient obtenir d'autant plus facilement un classement en terrain à bâtir que leurs parcelles agricoles restaient en friche.

(en hectares)	Superficie	dont sup. captive
Céréales	490	23
Légumes	10	1
Vigne	258	15
Vergers	96	4
Prairies	2	0
Friches	11	2
SAU	867	45 (5,1 %)

TAB. 5.7 – L'agriculture captive dans le projet de POS d'Eguilles en 1983 (source : ADEAR, 1983 [1])

Bien qu'il n'ait pas été approuvé, ce projet de POS adopté en 1975 a contribué au mitage de la commune d'Eguilles. Les zonages ultérieurs réduisirent dans l'ensemble les zones constructibles, mais le contexte avait changé. En effet, suite à la circulaire de 1977 (*cf.* p. 235), la prise de conscience nationale des conséquences du mitage trouva écho au sein du conseil municipal d'Eguilles. Et le POS ne parvint pas à être approuvé en 1979, à cause d'une scission entre les partisans d'une croissance forte de la population — croissance considérée jusque-là comme bénéfique et inévitable —, et les nouveaux défenseurs de l'aspect villageois d'Eguilles qui souhaitaient limiter au maximum l'étalement urbain et la croissance démographique (la population avait été multipliée par quatre entre 1962 et 1982).

1984-1988 : le POS protégea mieux les coteaux boisés que les terres agricoles

Le poids des nouveaux résidents provoqua un basculement politique

Alors que la municipalité d'Eguilles était gouvernée par la gauche depuis 1945, elle bascula à droite en 1983 grâce aux nouveaux résidents et les agriculteurs perdirent leur domination sur le conseil municipal. Une fois élue, la nouvelle équipe reprit l'étude du POS à la base en affichant sa volonté de poursuivre l'urbanisation en tenant mieux compte de la nécessité de protection de l'environnement. Elle ouvrit de nouvelles zones constructibles sur les terres agricoles.

Les espaces agricoles "négligés"

La décentralisation des compétences d'urbanisme poussa la municipalité à accélérer l'élaboration du POS[43]. L'agriculture était toujours perçue comme étant en difficulté. Une réunion du POS de 1985 constatait qu'en dehors de quelques grandes propriétés, les agriculteurs exploitaient des petites parcelles dispersées sur la commune et ce morcellement foncier joua en faveur de l'urbanisation. La DDA accepta le zonage NB puis NAD des espaces arboricoles du plateau, considérés comme déjà mités et émit simplement des réserves sur l'urbanisation en contrebas du village. La DDE, elle, aurait souhaité circonscrire les zones NB à l'habitat diffus existant, ce à quoi la municipalité répondit que ce type d'habitat était *« le style d'Eguilles : pour le maintenir, les parcelles constructibles doivent avoir 30 m de large minimum »*[44]. Certains dispositifs du règlement avaient en effet été ajoutés dès la fin des années 1970 pour empêcher la construction des parcelles agricoles exiguës ou en lames de parquet. La résistance des services de l'État à la volonté communale d'urbanisation fut donc assez faible.

[43] La municipalité adopta un plan de zonage temporaire précisant les modalités d'application du règlement national d'urbanisme (MARNU) pour ne pas avoir à limiter la constructibilité aux zones déjà urbanisées comme le spécifiaient les lois de décentralisation.

[44] Lettre dans les archives municipales.

Le Pos approuvé en 1988 (carte D.4.B) montrait une très forte réduction des zones NB dans les collines boisées mais une consommation d'espaces agricoles à l'est du village le long de la RD 17, et dans la plaine, en enclaves et autour de la zone d'activités. La constructibilité des espaces agricoles semble en fait avoir été décidée en interne, par des "négociations" entre la commission agricole (rassemblant les agriculteurs de la commune) et la commission d'urbanisme avant 1983, puis au sein du conseil municipal. La plupart des agriculteurs propriétaires obtinrent d'ailleurs des droits à construire. Certaines aberrations de zonage se déplaçant au fil des projets de plans entre 1975 et 1988 s'expliquent par la structure de la propriété foncière, la composition du conseil municipal et des marchandages électoraux : telle famille votait massivement pour le candidat qui avait promis de rendre leurs parcelles constructibles. La municipalité de gauche créa ainsi un îlot NB en pleine zone agricole au hameau des Taulets sur le plateau Nord en 1977 et la municipalité de droite fit de même en 1984 au hameau des Grès dans la plaine (cartes D.4.A et B).

L'enquête publique montra la division des habitants entre urbanisation et préservation du cadre de vie

La moitié des 177 observations de l'enquête publique de 1987 était des demandes de constructibilité. Tout comme dans les années 1970, on perçoit la revendication d'une distribution équitable de la rente foncière mais les justifications avancées étaient plus techniques, basées sur les dispositions du Pos, et non sur la seule évocation d'un *« intérêt lésé »* du propriétaire. Les particuliers s'appuyaient souvent sur le fait que les parcelles voisines étaient bâties et qu'ils disposaient d'un accès routier et des raccordements à l'eau potable et à l'électricité (les conditions suffisantes pour obtenir un permis de construire jusqu'en 1975). Comme l'explique le commissaire-enquêteur, de nombreuses requêtes avaient en effet le *« souci de conserver les dispositions antérieures à 1984 (...) beaucoup plus favorables »*.

- Six agriculteurs proposaient une réorganisation foncière sur 25 000 m^2 permettant la construction d'un lotissement de 12 villas près de la future rocade de contournement d'Eguilles.
- Près du quartier des Plantiers au sud de la commune, des agriculteurs demandaient le classement NB de leurs parcelles agricoles à cause des *« troubles du voisinage et des dégâts aux cultures, (...) des difficultés d'accès avec les engins agricoles »*.
- Au sud du village, plusieurs agriculteurs justifiaient leur requête par le fait que leurs terrains avaient *« été déclassés de la délimitation AOC »*.

Mais c'est finalement la délimitation des zones NB des coteaux boisés qui posa le plus de problèmes. Jusqu'en 1983, une fraction du conseil municipal avait défendu l'urbanisation "légère" de la forêt pour éviter la propagation du feu. Cette idée étonnante aujourd'hui fut reprise en 1987 pour revendiquer un classement en NB au Pos, mais une

loi parue entre-temps[45] confortait le choix de protection fait par la municipalité. L'essentiel des espaces forestiers, même déjà mités, furent donc classés ND.

> Trois grands propriétaires de domaines situés à l'ouest de la commune dans les deux massifs boisés classés ND demandèrent pour leur part un classement en NC de l'ensemble de leur propriété. Ils furent soutenus par le commissaire enquêteur selon lequel *« la protection de l'outil de travail [devait] prévaloir sur la notion de zone protégée ND pour des lieux où le point de vue esthétique ou écologique n'[était] pas affirmé »*.

À côté de ces pressions pour l'"ouverture" du POS, l'autre moitié des observations de l'enquête publique exprimait au contraire des craintes face à l'urbanisation. Les nouveaux résidents, ne disposant pas d'autre terrain que celui sur lequel ils habitaient, défendaient la protection de leur cadre de vie, dans un réflexe de type NIMBY[46] assez marqué pour les années 1980. Cette logique d'exclusion conduit les néorésidents à rejeter les établissements productifs, les nouvelles infrastructures, et les nouveaux habitants potentiels, surtout s'ils viennent de couches sociales moins aisées qu'eux.

- Les habitants d'Eguilles critiquaient la *« surdensification »* du village, qui risquait de se transformer en *« cité dortoir »*. Le commissaire enquêteur alla dans ce sens en écrivant que *« le POS ouvr[ait] de trop larges possibilités aux promoteurs, permettant une augmentation de plusieurs milliers d'habitants dans ce village très engorgé »*.
- Les projets de ZAC envisagés à l'est du village, sur les zones NA à la Cébo et aux Figons, étaient contestés : certains signalaient qu'avec la procédure d'aménagement public, *« les propriétaires seraient écartés au profit des promoteurs »*. D'autres craignaient une *« urbanisation galopante »* et continue entre Eguilles et Aix-en-Provence, un *« saccage de la campagne »*, une *« prolifération de lotissements »* dénaturant le joli hameau des Figons.

Dans cette enquête publique, on peut enfin être frappé par la multiplication des associations de particuliers traduisant la volonté de prise de parole des acteurs de la société civile[47].

[45] Loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la protection civile et à la protection de la forêt contre l'incendie.

[46] Littéralement : pas dans mon jardin, *not in my back yard*. *« Ce syndrome (...) est l'opposition d'habitants à la réalisation à proximité de leur domicile d'un aménagement ou d'un équipement collectif, non parce qu'ils en contestent la nécessité, ce qui ne serait pas nouveau, ni même nécessairement parce qu'ils ne se sentent pas directement concernés, ce qui est déjà une forme d'individualisme négatif, mais tout simplement parce qu'ils n'en veulent pas chez eux »* (Ascher, 1995 [20]).

[47] Association pour la défense du Site d'Eguilles-Est et des Figons, Association pour la défense de l'environnement d'Eguilles (qui trouve la croissance prévue trop marquée), Association pour la protection contre l'incendie des quartiers d'Eguilles (pour la suppression de toutes les zones ND qui devraient rester constructibles sur 5 000 m^2), Comité du quartier Rastel-Fabrègues-Landon (qui réclame un maintien du classement NB au lieu du ND), les Riverains du chemin de Fabrègues qui redoutent au contraire *« une*

Conclusion

La lente élaboration du premier POS d'Eguilles illustre donc l'évolution du rapport de force politique entre les propriétaires locaux, agriculteurs pour la plupart, qui obtinrent dans les années 1960 et 1970 de nombreux droits à bâtir, et les nouveaux résidents, desquels émergea dans les années 1980 une volonté de protection du cadre de vie. Ce basculement lisible dans les discours de la municipalité ou les requêtes de l'enquête publique, se matérialisa dans le zonage par une meilleure protection des coteaux boisés mais pas des espaces agricoles. À Fiesole au contraire, le débat public permit une véritable prise en compte des espaces agricoles.

5.2.2 Une prise de conscience précoce du patrimoine local à Fiesole

Entre 1951 et 1971, Fiesole perdit 2 000 habitants sur 11 000 dans les hameaux et les maisons isolées. Cependant, cet exode agricole fut contrebalancé par la pression foncière : les collines de Fiesole attiraient la bourgeoisie florentine et étrangère. Le premier projet de PRG adopté en 1968 s'intéressait principalement à la croissance urbaine des centres : comme souvent à cette époque, *« le territoire et les paysages [étaient] des variables dépendantes par rapport aux exigences de la croissance et de la modernisation assumées comme variables indépendantes »*[48] (Gorelli, 2004 [298]). Ce projet suscita une très ample polémique sur la spéculation foncière et la possible "bétonnisation" des collines. L'élaboration du PRG fut donc reprise à la base et aboutit finalement en 1974 à une version beaucoup plus restrictive en matière d'urbanisation, protégeant mieux les espaces agricoles.

Le projet de 1968 déclencha une controverse nationale

Le premier projet de PRG : d'importantes possibilités de construction

Le conseil municipal de Fiesole lança un concours national pour l'élaboration du *piano regolatore generale* dès 1960 et rendit public le PRG le 4 août 1968. Ce projet prévoyait une très forte croissance démographique : la commune devrait atteindre 40 000 habitants (elle n'en compte aujourd'hui que 14 000). De nombreuses zones résidentielles étaient prévues *« en partie par l'expansion des hameaux isolés existants, en partie par la formation de nouveaux quartiers rationnellement disposés et organisés selon des unités semi-autonomes »*[49]

diminution de la qualité de vie »...

[48] *« il territorio e i paesaggi sono variabili dipendenti rispetto alle esigenze della crescita e della modernizzazione assunte invece come variabili independenti ».*

[49] *« il piano di fabbricazione prevede l'espansione di zone residenziali, legate da rapporti spazio-temporali alle vecchie zone esistenti, in parte quale saturazione di isolati a fabbricazione già avviata, in parte quale formazione di quartieri razionalmente disposti e organizzati secondo unità semiautonome »*

17 janv. 1960	lancement du concours pour le PRG par le conseil municipal
24 janv. 1964	choix des équipes en charge du plan (ingénieurs, architectes)
28 fév. 1968	1er projet de PRG adopté par le conseil municipal
1968-70	Polémique avec la société civile et *Italia Nostra*
16 juil. 1971	2e projet de PRG adopté par le conseil municipal
22 déc. 1972	Intégration des observations des particuliers
26 mars 1974	La région trouve le plan surdimensionné, les zones agricoles mal protégées
11 décembre 1974	Approbation du PRG corrigé par la région Toscane

TAB. 5.8 – Historique du premier PRG de Fiesole (1960-74)

sur l'ensemble de la commune (carte D.10.A) :

- la vallée du Mugnone passerait ainsi de 2 000 à 9 000 habitants grâce à des constructions à l'est de Pian di Mugnone et de Caldine ;
- la vallée de l'Arno passerait de 3 700 à 14 500 habitants avec une urbanisation continue du Girone à Compiobbi Ellera,
- le chef-lieu et les pentes Sud de la colline de Fiesole vers Florence ne gagneraient "que" 3 300 habitants,
- un nouveau centre *« inséré dans la verdure »* était prévu à l'est du chef-lieu autour de Monte Muscoli, pour structurer l'habitat diffus du nord de la commune. Cet ensemble passerait de 3 700 à 14 500 habitants.

Dans chaque secteur ainsi délimité, des zones résidentielles semi-extensives (150 hab/ha) et extensives (70 hab/ha) côtoyaient des projets d'habitat social (PEEP). Dans le préambule du plan, on pouvait lire que les nouvelles zones constructibles avaient été choisies parmi les espaces aptes à un tel développement *« à la lumière des pressions perceptibles à travers l'examen des projets de lotissements privés présentés à la municipalité de Fiesole »*[50].

Outre ces nouveaux noyaux urbains, le plan ménageait des possibilités de construction dans tous les espaces agricoles, voués selon le PRG tant au développement économique qu'*« à la constitution de hameaux denses de constructions à destination mixte agricole et résidentielle »*[51]. Il prévoyait notamment des "primes à la concentration" pour les grandes propriétés si les nouvelles constructions étaient implantées à proximité d'un hameau existant. On pouvait ainsi construire sur une propriété de 12 ha jusqu'à 16 maisons de 150 m^2.

(Préambule du *piano di fabbricazione* de 1967).

[50] *« alla luce delle spinte visualizzabili attraverso l'esame dei progetti di lottizzazione presentati da privati al comune di Fiesole »* (Préambule du *piano di fabbricazione* de 1967, repris en 1968 dans le projet de PRG).

[51] *« la costituzione di nuclei concentrati di edilizie a destinazione mista agricolo-residenziale »* (Rapport de présentation (*relazione*) du projet de PRG de 1968).

La circulation devait enfin être améliorée par la création d'une voie rapide Est-Ouest dans les collines servant de périphérique Nord à la métropole florentine.

Ce projet de PRG provoqua une ample polémique.

Une polémique pour empêcher la "bétonnisation" des collines

Les oppositions au projet de PRG de Fiesole furent multiples, et touchèrent la société civile, le milieu politique mais aussi le milieu des urbanistes : ce plan aurait été conçu en fonction des intérêts privés liés à l'équipe municipale communiste, selon une logique clientéliste traditionnelle, et il ouvrirait la porte à la spéculation foncière.

Quelques jours après l'ouverture de l'enquête publique en août, le quotidien florentin *La Nazione* parla de *« ruine esthétique »*[52] programmée. Tandis qu'un choix clair avait été fait à Florence pour étendre la métropole dans la plaine à l'Ouest et préserver les collines, avec sa forte croissance prévue, *« le PRG de Fiesole semble conçu justement pour ruiner tout cela »*[53]. Le journaliste évoquait une chaîne d'erreurs et d'égoïsmes, tant de la part des concepteurs du plan que des habitants : *« À Fiesole vit une masse de métayers pauvres impatients de participer à un petit business sur le pas de leur porte. Il y a aussi les propriétaires de terres caillouteuses trop heureux de les vendre à un prix élevé »*[54].

Fin septembre, le Parti Républicain mené à Fiesole par G. Ferrara, en collaboration avec le nouveau cercle culturel "*Firenze*", lança une campagne d'information contre le plan, diffusant un tract provocateur : *« Visitez Fiesole avant qu'elle ne soit détruite ! »*[55]

Lors d'un congrès public sur le PRG de Fiesole, Edoardo Detti[56] critiqua notamment l'ingénieur en charge du plan, qui se serait lui-même fait construire une villa en toute illégalité à Fiesole lorsque Detti était adjoint à l'urbanisme de cette commune. Il dénonça les nombreuses zones résidentielles prévues mais sut aussi les replacer dans la fièvre de construction de l'époque. Il n'était pas étonné qu'un tel plan ait été adopté par une municipalité communiste. *« Comme d'habitude, on parle de permettre à un public plus vaste de profiter des beautés de Fiesole. L'histoire habituelle de la démocratisation : comme si on ne savait pas que les prix des terrains atteindront immédiatement des sommets ! »*[58]. Il

[52] *« rovina estetica »*. Article de Paolo Pavolini du 23 août 1968.

[53] *« Il piano regolatore di Fiesole sembra ideato apposta per rovinare tutto »* (*ibid.).*

[54] *« A Fiesole vive una piccola massa di mezzadri poveri smaniosi du partecipare a un piccolo business alle porte di casa. Ci sono poi i proprietari di terre sassose felicissimi di venderle a caro prezzo »* (*ibid.)*

[55] *« Visitate Fiesole prima che venga distrutta ! »*

[56] De la reconstruction au milieu des années 1980, Edoardo Detti fut pendant 40 ans le principal animateur de l'urbanisme florentine. Ce professeur d'université, un temps adjoint à l'urbanisme de Florence[57] et président de l'Institut National d'Urbanisme, fut notamment l'artisan du PRG florentin de 1962 (*cf.* infra p.421).

[58] *« Come al solito si parla di permettere a un pubblico più vasto di godere delle bellezze di Fiesole. La solita storia della democratizzazione : come se non si sapesse che i prezzi dei terreni andranno immediatamente alle stelle ! »* (propos rapportés par Michele Dzieduszycki dans un article de l'*Eco della Stampa*

dénonçait les intérêts privés derrière les zones constructibles, évoquant de grosses sociétés immobilières ayant acquis plus de 200 ha à Fiesole, des familles poussant pour l'urbanisation nouvelle à l'est du chef-lieu, et concluait : *« on projette les réformes et on ne les fait pas. C'est comme dire aux voleurs "Faites vite, volez autant que vous le pouvez, avant que n'arrivent les gendarmes"... »*[59] Ce congrès donna à la polémique une ampleur nationale : le 13 octobre, un article de *L'Espresso di Roma* était intitulé *« Fiesole : un poulailler de luxe »*[60].

L'agence provinciale pour le tourisme se prononça également contre la destruction du paysage de Fiesole et le vaste programme hôtelier prévu à Monte Ceceri. Fin décembre, la section nationale d'*Italia Nostra*, saisie par la section florentine, adopta une motion contre le PRG de Fiesole : ce plan négligeait la préservation de l'environnement et du patrimoine culturel pour *« une ligne d'intervention immobilière systématique et importante »*[61].

La réponse de la municipalité

À propos des lotissements en zone agricole, les rédacteurs du plan se justifièrent ainsi :

> *« Nous avons, il est vrai, accordé des "primes" sur les coefficients de volumes constructibles ; mais nous l'avons fait justement pour favoriser la concentration des bâtiments et éviter le suicide stylistique du pavillonnaire isolé »*[62]. Ces primes à la concentration ont été conçues pour *« décourager la construction d'unités immobilières disséminées indifféremment sur le territoire, pour empêcher la fragmentation foncière de l'unité minimale du podere »*[63].
>
> Critiqués sur la possibilité de détruire les vieilles fermes, ils répondirent : *« Le case coloniche ? Ce ne sont plus ces chefs-d'œuvre sur lesquels on fabulait ; si nous vivons dans le monde d'aujourd'hui, il faut se décider à construire selon notre sensibilité culturelle »*[64].

Puis, dans un rapport officiel de réponse aux observations des particuliers, la municipalité précisa que la plupart des projets de lotissements présentés avaient été rejetés. Et que les lotissements autorisés par le PRG devaient obtenir l'accord de la commission

---

du 10 octobre 1968 intitulé *« E ora chi salverà Fiesole ? »*)

[59] *« Si progettano le riforme e non si fanno. E' come dire ai ladri : "fate presto a rubare più che potete, che presto arriveranno le guardie"... »* (*ibid.*)

[60] *« Fiesole : un pollaio di lusso. »*

[61] *« una linea di sistematico e pesante intervento edilizio ».*

[62] *« è vero abbiamo dei "premi" sugli indici di fabbricabilità ; ma lo abbiamo fatto apposta per favorire la concentrazione degli edifici e impedire lo stillicidio delle casette. »*

[63] *« scoreggiare la costruzione di unità immobiliari disseminate indifferentemente sul territorio, per impedire la frantumazione della minima unità poderale. »*

[64] *« Le case coloniche ? Non sono poi quei capolavori che si favoleggia ; se viviamo nel mondo di oggi, bisogna decidersi a costruire secondo la nostra sensibilità culturale ».*

d'urbanisme communale, de la Surintendance provinciale et un vote positif en conseil municipal[65]. En zone agricole, tous les coefficients de construction accordés étaient inférieurs à ceux adoptés par la commune voisine de Florence. La municipalité abaissait enfin les prévisions de croissance de la population de 40 000 à 30 000 habitants et précisait que cette estimation correspondait à une capacité théorique, incluant des présences (touristiques, résidents secondaires, *etc.*), pas seulement les résidents.

Le soutien de Michelucci à la municipalité

Giovanni Michelucci, alors âgé de 80 ans, s'élèva contre les critiques de son ancien élève et collaborateur E. Detti et défendit les choix faits par la municipalité . Ayant souligné les difficultés inhérentes à toute planification (*cf.* exergue p. 225), il défendait une vision dynamique du paysage :

> *« La défense du paysage contre l'"invasion du ciment" est un principe auquel j'ai toujours adhéré pleinement, à condition cependant que le paysage ne soit pas exclu des manifestations de la vie : c'est-à-dire des hommes, de leurs maisons, de leurs villes ou de leurs villages (...). "Sauver le paysage" ne signifie pas renoncer à le modifier pour répondre aux exigences créées par la vie »*[66].
>
> Il soulignait *« la différence substantielle qu'il y a entre l'agression de la "spéculation" et l'insertion dans la nature de ce qui est utile à la communauté »*[67] (Michelucci, 1969 [420] p.17).

Après avoir insisté sur la nécessité impérieuse d'une planification intercommunale pour éviter que les communes ne se portent préjudice entre elles, il poursuivait par une réflexion de fond sur la spéculation foncière et soulignait le rôle potentiel des acteurs de la société civile, des nouveaux résidents notamment.

En réponse, le maire reconnut que *« la polémique sur Fiesole, au-delà du scandale à bon marché »*[68] avait favorisé la concertation, *« la participation populaire à la gestion d'urbanisme, la promotion d'une ville nouvelle »*[69].

---

[65] Les lotissements étaient le mode privilégié de l'urbanisation dans les années 1960 : Bortolotti et De Luca en dénombrent 423 approuvés en 1967 dans la plaine de Florence. Fiesole n'en a donc pas plus que les autres (2000 [86]).

[66] *« La difesa del paesaggio dalla "invasione del cemento" è un principio sul quale concordo da sempre e pienamente, a condizione pero che il paesaggio non venga escluso dalle manifestazioni della vita : dagli uomini cioè, dalle loro case, dalle loro città o dai loro villagi (...). "Salvare il paesaggio" non significa rinunciare a modificarlo per rispondere alle esigenze che la vita crea ».*

[67] *« la differenza sostanziale che c'è fra la aggressione della "speculazione" e l'inserimento nella natura di ciò che serve alla communità ».*

[68] *« la polemica su Fiesole, al di là dello scandalismo spicciolo ».*

[69] *« la partecipazione popolare alla gestione dell'urbanistica ; la promozione della nuova città (...) ».*

Une controverse instructive

La controverse sur la bétonnisation des collines de Fiesole nous semble finalement instructive sur plusieurs points. Elle souligne une prise de conscience précoce du patrimoine local, une sensibilité qui ne s'affirme ailleurs que dans les années 1980. Elle permet de discuter publiquement du rôle des partis politiques et de la spéculation privée dans la planification. Elle met surtout en scène l'opposition aujourd'hui récurrente entre deux intérêts publics contradictoires :

- les légitimes besoins d'urbanisation, défendus par des acteurs publics (la municipalité) et privés (propriétaires, promoteurs, Michelucci).
- la non moins légitime protection du patrimoine historique et paysager, portée par des acteurs publics (agence provinciale du tourisme) et de la société civile : des associations (Parti Républicain, cercle culturel "*Firenze*", *Italia Nostra*) ou des individus comme E. Detti.

Entre revendications sociales et naissance d'une conscience environnementale, le débat public sur les intérêts et risques respectifs d'une "démocratisation" du paysage (ouverture au plus grand nombre) ou d'une muséification (préservation élitiste) a probablement été renforcé par le contexte d'après Mai 1968. On peut également être frappé par l'importance du rôle tenu par les associations de citoyens dans la médiatisation du conflit, et par l'implication des professionnels architectes et urbanistes : la "participation" de la société civile.

La polémique de 1968-69 a enfin été déterminante dans l'histoire locale de l'urbanisme et dans la construction d'un *« patrimoine territorial »*[70]. Le paysage de Fiesole représente certes un idéal du *bel paesaggio* et une ressource territoriale depuis le XIX^e^ siècle comme l'illustrent les récits de voyageurs étrangers (*cf.* chapitre 3, p. 149). Mais le débat autour du premier projet de plan d'urbanisme fut un "acte territorialisant" : il permit au parti de la préservation de s'imposer de manière durable face à celui de l'urbanisation, il accentua les capacités de résistance locale à l'étalement urbain. *« Fiesole [a] produit des "anticorps" à l'altération profonde de son territoire ou à sa destruction, une sorte de "résistance" »*[71]. La forte croissance d'après-guerre et ses conséquences sur le patrimoine historique et paysager *« se manifest[èrent] amortis et comme "filtrés" par cette résistance »*[72] (Gorelli,

[70] *« le patrimoine territorial (...) est le fruit d'un long processus qui, en ajoutant des actes territorialisants, augmente avec le temps la "masse", la complexité des éléments sédimentés et interactifs dans la longue durée »* (*« Il patrimonio territoriale (...) è il frutto di un lungo processo che aggiungendo atti territorializzanti ne aumenta nel tempo la "massa", la complessità di elementi sedimentati e interagenti nella lunga durata. »*) (Magnaghi, 2000 [399]).

[71] *« Fiesole produce "anticorpi" alla alterazione profonda del suo territorio o alla sua distruzione, una sorta di "resistenza" ».*

[72] *« si manifestano attutiti e come "filtrati" da quella "resistenza". »*

2004 [298] p.28-29).

Suite à cette polémique, le PRG de Fiesole fut repris et de nombreuses extensions prévues furent supprimées.

La révision du projet de PRG de Fiesole : un plan beaucoup plus strict

Entre 1969 et 1974, le projet de PRG évolua progressivement vers une protection stricte de la zone agricole grâce aux corrections imposées par la région.

Un nouveau zonage

En 1971 fut adopté un deuxième projet de PRG, avec un nouveau système de zonage en application du DM 1444/68. Ce plan avait la particularité d'intégrer une partie du territoire extra-urbain au centre historique.

- L'ancienne zone agricole panoramique de la colline de Fiesole fut élargie et considérée comme une partie intégrante du centre historique ancien, et donc classée A, avec une sous-zone A2, complètement inconstructible et une sous-zone A3 inconstructible sauf pour des équipements touristiques après adoption de plans de détail.
- La zone proprement agricole E1 n'était constructible que pour les besoins de l'agriculture, avec un indice de $0{,}015\,m^3/m^2$ [73].

La plupart des zones isolées d'expansions résidentielles prévues en 1968 avaient été supprimées.

Les correctifs de la région

En 1974, la région approuva le plan en imposant toutefois des modifications substantielles (*cf.* carte D.10.B) :

- Plusieurs projets de routes furent supprimés.
- La région réduisit légèrement les PEEP programmés et supprima la dernière zone d'expansion encore prévue en 1971 à l'est du chef-lieu (zones C).
- Elle supprima ou réduisit plusieurs expansions résidentielles d'initiative privée (B).
- Elle imposa enfin une extension importante de la zone A3 au nord du chef-lieu et des zones A2 créant des "pastilles" autour des édifices ruraux de valeur empêchant les extensions.

Les conseillers municipaux[74] se sentirent dépossédés de leur pouvoir d'urbanisme par cette "censure" régionale. Pour le représentant de la Démocratie Chrétienne, ces modifications étaient une *« mortification de l'autonomie de la commune de Fiesole car elles*

[73] La sous-zone E2 pouvait admettre des équipements de tourisme et de loisirs (sport, santé, culture, hébergement touristique, *etc.*).

[74] Délibérations du conseil municipal du 21 mai 1974.

n'[étaient] pas justifiées par des raisons d'intérêt plus vaste ou général »[75] que les choix adoptés par la commune. Son groupe s'abstint.

Le reste du conseil municipal choisit d'adopter les modifications régionales tout en considérant qu'*« outre la diminution majeure des zones PEEP, elles [avaient] profondément changé la physionomie du plan lui-même, bloquant toute expansion résidentielle privée, même minime, bloquant toute possibilité d'implantation d'activités artisanales (...), bloquant les possibilités pourtant limitées d'implantations touristiques et sportives »*[76]. Le conseil municipal envisageait d'adopter rapidement des révisions partielles afin d'ouvrir de nouvelles zones constructibles.

Préservation des collines et habitat social dans les vallées

Le plan finalement approuvé par la région en 1974 consacra un parti d'aménagement à deux vitesses : il protégeait les collines et concentrait la croissance urbaine dans les deux vallées périphériques.

Des cinq PEEP envisagés en 1971, il n'en resta que trois (à Girone, Compiobbi et Caldine), mais ils représentaient 85 % des zones d'expansion urbaine prévues par le PRG 1974. *« La prévision de PEEP massifs — et souvent "idéologiques" — a servi, à partir de 1962, tant comme réponse nécessaire à la demande de logement social, que comme calmant envers la valeur économique des sols »* [77] (Gorelli, 2004 [298] p.23). Ces programmes de logements sociaux sauvegardaient, comme à San Casciano, les aspects sociaux du plan et permirent de plus à la municipalité communiste de Fiesole de répondre à la volonté urbanistique de dessiner la ville nouvelle par des opérations publiques d'aménagement.

Les expansions résidentielles d'initiative privée prévues dans les collines par le projet de 1968 furent progressivement réduites. Des 24 demandes de lotissements déposées en mairie entre 1960 et 1974, seules six furent acceptées en totalité et trois en partie. Un lotissement accepté par la municipalité en 1964 et qui n'avait pas encore été construit lors de la l'adoption du PRG en 1971 fut même interdit, ce qui déclencha une longue procédure judiciaire (*cf. infra* p. 398). Les collines furent donc grâce à ce plan épargnées par la périurbanisation.

---

[75] *« mortificazione dell'autonomia del comune di Fiesole non essendo giustificate da ragioni di interesse più vasto o generale ».*

[76] *« otre a diminuire in modo grave le aree che il piano destinava all'edilizia economica e popolare, hanno profondamente mutato la fisionomia del piano stesso, bloccando ogni sia pur minima espansione dell'edilizia privata, bloccando ogni possibilità di interventi per l'insediamento di attività artigianali (...), bloccando le pur contenute possibilità di insediamenti turistico-sportivi ».*

[77] *« la previsione di massici – e spesso "ideologici" – insediamenti di edilizia economica e popolare, usata, a partire dal 1962, sia come necessaria risposta alla domanda sociale di casa, ma anche come calmiere nei confronti del valore economico dei suoli ».*

Conclusion

Les difficultés mêmes rencontrées dans l'élaboration du plan favorisèrent ainsi l'ouverture du débat public et conduisirent, à Fiesole et à Eguilles, à un changement du rapport de force en faveur des partisans de la préservation du cadre de vie. Cet épisode empêcha la "bétonnisation" des collines de Fiesole mais pas le mitage des espaces agricoles d'Eguilles.

En fait à Fiesole les volontés individuelles de défense du cadre de vie furent légitimées et englobées dans les discours de défense du patrimoine historique et paysager. La renommée de Fiesole fut donc déterminante pour empêcher l'adoption du projet de 1968 qui aurait pu conduire à une urbanisation importante des espaces agricoles. La protection des espaces agricoles s'explique aussi par la participation de la société civile, d'associations, d'urbanistes et par les correctifs importants apportés par la région en 1974.

Conclusion du Chapitre 5

Après le laissez-faire des années 1955 à 1965, l'histoire locale de l'urbanisme de 1965 jusqu'au début des années 1980 montre ainsi en Provence comme en Toscane une planification lente et des plans d'urbanisme ouvrant de vastes espaces agricoles à l'urbanisation.

Cette période de planification est en outre essentielle sur deux points.

Premier point, les zonages alors dessinés ont eu un fort impact sur l'urbanisation. D'une part, parce que dans une phase de construction intensive, l'ouverture de nouveaux espaces à bâtir engendra immédiatement des constructions. Et même si certaines zones constructibles furent ensuite supprimées, les propriétaires avaient pu profiter d'une "fenêtre" favorable pour construire et les maisons sont encore visibles dans le paysage. D'autre part, ces zones constructibles surdimensionnées n'arrivèrent à saturation qu'autour des années 2000. Le zonage dessiné au tournant des années 1970 guida donc trente ans d'urbanisation. Actuellement, certaines communes se trouvent de nouveau devant la nécessité d'"ouvrir" de nouvelles zones à bâtir, avec les choix délicats que cela implique.

Second point, les négociations autour des premiers documents d'urbanisme permettent de comprendre les oppositions entre intérêts locaux contradictoires, l'établissement d'un rapport de force différent sur chaque commune entre les différents représentants de la puissance publique, les acteurs privés et la société civile, un rapport de force déterminant pour les "concertations" ultérieures. Durant cette première phase de l'urbanisme municipal, les intérêts s'exprimaient souvent de manière très explicite.

Les premiers documents locaux d'urbanisme déterminèrent ainsi tant l'ampleur et la localisation de l'urbanisation des espaces agricoles que la configuration locale du jeu des acteurs. Les débats autour de la protection du cadre de vie étaient exceptionnels.

Dans les années suivantes, les municipalités changèrent de discours. Prenant conscience

des charges liées à l'habitat diffus et de l'intérêt nouveau de l'opinion publique pour la préservation de l'environnement et des paysages, elles semblaient vouloir limiter la croissance urbaine. Les révisions des documents d'urbanisme montrent les difficultés d'un tel objectif.

Chapitre 6

Changer de plan : affirmer la protection pour légitimer l'urbanisation

Malgré un discours de protection renforcée des espaces agricoles, les changements de plan ont surtout servi à légitimer la poursuite de l'urbanisation à la marge des espaces agricoles. Après de multiples révisions du plan, la remise en cause de l'efficacité de l'urbanisme communal et l'affirmation des principes de développement durable a provoqué le remplacement des POS et des PRG par de nouveaux types de plans.

6.1 Réviser le plan

Les plans locaux d'urbanisme sont des documents instables, souvent mis en révision dès leur approbation, surtout dans les communes périurbaines. Les communes provençales étudiées ont connu en vingt ans entre deux et sept révisions ou modifications du POS. La liste des révisions (*variante*) des PRG des communes toscanes est beaucoup plus longue (vingt révisions à Fiesole entre 1978 et 1996). On aboutit parfois à un plan à deux vitesses : le document applicable règle les questions foncières et les autorisations de construire et le plan en projet est un outil de planification qui détermine la valeur vénale prospective des propriétés, la spéculation. Nous n'avons pas cherché à retracer ici l'histoire détaillée de chacun des plans d'urbanisme des sept communes, mais à étudier les changements pour ce qu'ils nous informent des espaces agricoles : la plupart des révisions sont centrées soit sur les zones d'activités, soit sur les espaces bâtis, avec un impact à la marge de consommation des espaces agricoles.

6.1.1 Les zones d'activités : développement économique ou atteinte à l'environnement ?

Les zones d'expansion résidentielle prévues par les premiers plans étant suffisamment vastes, les révisions des années 1980 et 1990 furent généralement motivées par des projets de développement plus économiques que résidentiels.

Les zones d'activités en Provence : attirer des entreprises, créer des emplois, dégager une taxe professionnelle

À **Eguilles**, les espaces agricoles éloignés du village ont souffert de la volonté de développement économique et d'équipement de la commune. Ainsi, depuis les zonages des années 1970, la zone d'activités des Plantiers a été progressivement agrandie au détriment des espaces agricoles et une zone destinée aux loisirs (NAF) a été dessinée sur des espaces agricoles et naturels près de la Touloubre au Nord de la commune en 1988 (carte D.4.C). Cette zone devait faire l'objet d'une ZAC comportant un golf, un hôtel et 95 maisons en hameaux. La création d'un nouveau centre urbain autour des Figons avait été également programmée par l'extension des zones constructibles le long de la RD 17 à l'Est du village.

Zone	1988 (%)	1992 (%)	2000 (%)	Superficie 2000
U	3,8	3,4	3,9	140 ha
NA	3,9	7	2,6	59 ha
NB	6,8	5	4,6	198 ha
NC	34	38,2	40,4	1 375 ha
ND	51,6	46,4	48	1 634 ha
Constr./Non Constr.	16,9	18,2	12,5	

TAB. 6.1 – Évolution des parts relatives des zones du POS d'Eguilles, Superficie totale de la commune : 3 406 ha, Constructible/Non Constructible : 100*(U+NA+NB)/(NC+ND), (sources : Archives Municipales)

Aux élections de 1995, une nouvelle équipe municipale fut élue contre le projet de centre "bis", de golf et de déviation. Elle entreprit immédiatement la révision du POS, laquelle fut approuvée en 1998. Le bilan de cette révision est une baisse notable des zones urbanisables et un gain des zones agricoles et naturelles entre 1992 et 2000 (tableau 6.1). Les zones agricoles ont augmenté de 78 ha grâce à la suppression du projet de golf et au classement NC de certains espaces naturels ND suite à la réhabilitation d'oliveraies dans le massif boisé. Cependant, ce bilan global positif cache un recul de la zone agricole

autour de la zone d'activités au Sud de la commune (*cf.* carte D.4.D). La zone NA a été progressivement agrandie à l'Ouest de la RD 18, de même que les zones NB à l'Est, organisées depuis 1988 autour d'une zone UE. C'est en fait un nouveau centre qui se développe dans la plaine Sud, tandis que les projets d'extensions denses prévues par la municipalité précédente autour du hameau des Figons ont été abandonnés.

À **Eygalières**, les révisions et modifications successives (tableau 6.2) ont très peu modifié la délimitation de la zone agricole décidée en 1984, si ce n'est par la création puis l'extension d'une zone artisanale au Nord de la commune, le long de la RD 99, dans la zone maraîchère (carte D.6.A à D).

Révisions	Modifications
18 septembre 1987	18 septembre 1987
6 juin 1991	6 décembre 1991
28 juin 2001	décembre 2001

TAB. 6.2 – La généalogie du POS d'Eygalières, approuvé le 14 septembre 1984

En 1989, le maire l'a justifiée par *« le marasme qui sévit dans l'agriculture depuis plusieurs années et la désaffection que connaît aujourd'hui la profession agricole*[1] *»*. La Chambre d'Agriculture l'a finalement acceptée, après avoir émis un avis réservé face au risque de mitage le long de la RD 99. En fait, la création de la zone artisanale n'a pas suffi à faire venir des entreprises et elle peine encore à se remplir.

On retrouve ici la même structure spatiale qu'à Eguilles, où le processus est plus avancé : la création ex-nihilo d'une zone d'activités dans l'espace agricole, ce qui consomme des terres cultivées puis favorise l'implantation de logements à proximité. On peut s'interroger sur ce choix d'un espace éloigné du village et partiellement inondable (la zone artisanale d'Eygalières a été inondée en décembre 1999). Il semble dans les deux cas que la proximité d'une route à forte fréquentation et les prix abordables des terrains aient joué : 3 ha ont été achetés par la commune d'Eygalières à 13 F/m^2 en 1989, puis équipés et revendus en petits lots. À Eguilles, un agriculteur avait loué ses hangars à des *discounters* dans les années 1970. Le POS a entériné l'apparition de ces nouvelles activités par la création d'une zone spécifique. Des extensions ont ensuite été décidées pour rentabiliser les équipements publics rendus nécessaires. L'attrait de la taxe professionnelle était en outre important et suscitait une concurrence entre les zones d'activités des différentes communes.

[1] Archives Municipales.

L'industrialisation du Chianti contre les associations de défense de l'environnement

Plusieurs projets récents d'implantation d'établissements industriels d'envergure à San Casciano ont conduit à une coordination des associations de défense de l'environnement du Chianti Florentin.

Les projets industriels de San Casciano in Val di Pesa

Depuis dix ans quatre projets ont déclenché des polémiques publiques à San Casciano : un établissement de fabrication de compost, le pôle industriel de Testi/Le Sibille dans la vallée de la Grève, la rénovation du quartier de l'ancienne imprimerie Stianti et surtout le projet de construction d'une nouvelle usine pour l'entreprise de construction de camping cars Laika à Ponterotto.

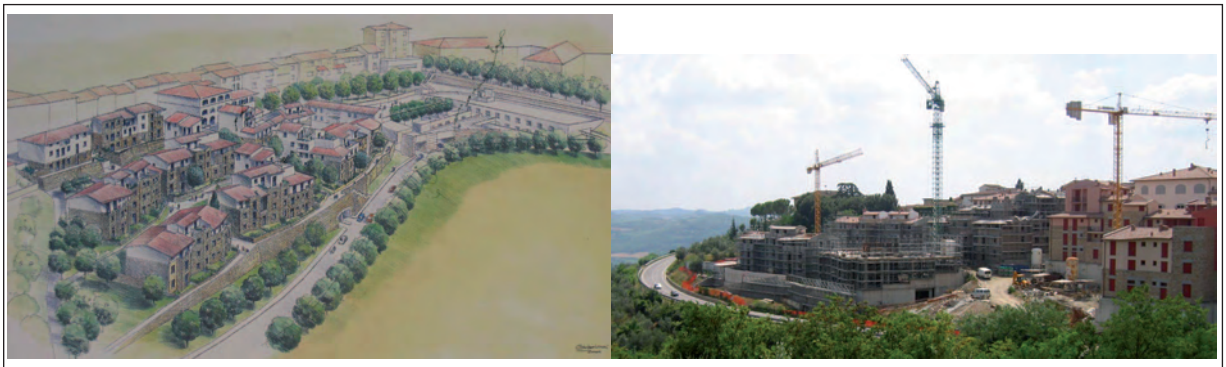
Le compost est considéré comme une technique propre de recyclage des déchets organiques par stabilisation et oxydation. Il n'y a normalement aucun rejet toxique : le résidu est employé comme engrais. Le projet d'implantation d'un tel établissement a cependant causé à San Casciano une longue polémique. En 1997 et 1998, la mairie a dû changer quatre fois de localisation le long du Val di Pesa suite à la mobilisation de comités locaux, d'un sénateur et de plusieurs associations de défense de l'environnement. L'usine a finalement été construite fin 1999 à Ponterotto, près d'une zone d'activités, avec l'accord de la province malgré la présence d'une zone de protection du paysage. Depuis l'ouverture de l'usine en 2002, les habitants du voisinage se plaignent de mauvaises odeurs et de risque sanitaire. Les exploitants agricoles craignent une dégradation du terroir viticole classé Chianti Classico DOCG. Ils ont obtenu à deux reprises l'arrêt de l'usine en 2005 et 2006. Un recours a été engagé par plusieurs associations et la Surintendance[2] contre la commune au TAR (Tribunal Administratif Régional), accepté, et renvoyé au Conseil d'État.

Nous avons déjà évoqué la restructuration problématique de la cimenterie Sacci à Testi en 1969, dans la vallée de la Grève, entre les communes de San Casciano et de Grève (*cf.* p. 250). Dans le site voisin des Sibille, un incinérateur de déchets urbains a été fermé en 1984 suite à une émission trop élevée de dioxine et de nanoparticules. Le site est depuis utilisé pour la compression et le tri sélectif des déchets. En 2001, la province voulait installer un nouvel incinérateur à cet emplacement, mais elle modifia son projet suite à la mobilisation des associations : le site des Sibille se spécialiserait dans la préparation de combustible dérivé de déchets (CDD). Les écoballes produites feraient ensuite l'objet d'une valorisation thermique au pôle voisin de Testi (directement par la cimenterie, par la remise en route d'un gazéificateur et par l'ouverture d'une centrale électrique). Ce

[2] La Surintendance provinciale est l'organe public décentralisé de contrôle des sites classés.

vaste projet industriel au cœur du Chianti fut déterminant dans le regroupement des associations de défense de l'environnement.

La rénovation du quartier urbain de l'imprimerie Stianti fut surtout critiquée pour son aspect spéculatif et démesuré (photo 6.1.A). Cette imprimerie importante pour la culture florentine s'était installée au chef-lieu de San Casciano en 1892 (elle était auparavant à Florence, dans l'Oltrarno). Elle employa jusqu'à 400 ouvriers après-guerre, facilita la reconversion de nombreux anciens métayers. Dans les années 1990, l'établissement fut d'abord reconstruit au pied du village dans le Val di Pesa (à Ponterotto) puis fit faillite et ferma définitivement. Au chef-lieu, le quartier de l'imprimerie fut donc rénové pour accueillir 154 appartements, une gare routière et un parking de plusieurs étages. La polémique porte sur la mauvaise insertion paysagère de ce nouveau quartier et le non respect de certaines règles d'urbanisme (un accès problématique des véhicules de secours notamment). Achevés en 2006, les immeubles construits par Unicoop sont encore à moitié vides faute d'acheteurs.



A. La construction d'un nouveau quartiers d'immeubles de standing à l'emplacement de l'ancienne imprimerie Stianti (San Casciano Val di Pesa).

B. Les nouvelles maisons construites aux abords des Artauds au Tholonet depuis l'adoption de la ZPPAUP sont très visibles depuis la RD64C alors que le vieux hameau serré sur la crête est pratiquement masqué par la végétation.

Photos 6.1: La "consolidation" des franges urbaines à San Casciano et au Tholonet

Le quatrième projet industriel porte sur l'implantation d'un nouvel établissement pour le constructeur de camping cars Laika. Cette filiale de la société Hymer possède déjà sept établissements dans le Chianti, dont certains doivent fermer à cause de la présence d'amiante. Elle souhaite depuis dix ans regrouper son activité sur un seul site. La Laika a obtenu dans ce but une révision *ad hoc* du PRG de Tavarnelle (au Sud de San Casciano) en 1997 lui permettant de construire, sur des terrains agricoles qu'elle avait acquis, un bâtiment industriel de plusieurs étages d'une superficie totale de 8 000 m^2. Une fois construit, il ne fut cependant jamais utilisé à des fins productives et fut revendu pour plus de 12 millions d'euros. En 2002, la Laika se tourna alors vers San Casciano : après concertation avec l'administration communale, la société acquit près de 15 hectares autour de Ponterotto (pour 3,5 millions d'euros, soit 23 €/m^2, un prix très élevé pour des terrains classés agricoles au PRG). En 2004, le conseil municipal de San Casciano lança une révision *ad hoc* du PRG, adoptée le 13 juin 2006, remettant en zone industrielle (D) un espace qui avait été plusieurs fois reclassé agricole depuis 1984 (sur les conseils de la région, mais aussi faute de projets productifs).

Suite aux protestations de plusieurs associations, la municipalité répondit en juillet 2006 dans une lettre ouverte qu'elle n'avait pas favorisé la spéculation foncière : les vendeurs (le domaine agricole de Sorbigliano alors en crise) *« étaient conscients que Laika n'achetait pas ce terrain "pour cultiver des artichauts" »*[3], et la société Laika savait *« que l'administration communale imposerait une destination productive du bâti pour de nombreuses années, évitant ainsi d'éventuels appétits spéculatifs »*[4]. Sur ce terrain, la société souhaite construire un immense entrepôt de plus de 3 ha (100 m par 300 m, 11 m de haut) et 4 ha de parking.

Les associations de défense de l'environnement dénoncent donc tant la consommation de terres agricoles, contraire au principe d'économie du sol énoncé dans le plan d'orientation d'échelle régionale (PIT, *piano di indirizzo territoriale*), que le mode de décision de la commune (qui a promis à une société privée la future constructibilité de terrains agricoles avant même le lancement de la révision), l'impact paysager et environnemental, et la manipulation des procédures[5]. Sous la menace d'une délocalisation et du licenciement de 230 employés, l'administration communale se serait soumise à l'intérêt individuel, acceptant un plan *« sur mesure »* qui exigeait même une modification du document de planification provincial (le PTC, *piano territoriale di coordinamento*). Les associations soulignent pourtant que des solutions alternatives auraient pu être envisagées, sur la commune (à

[3] *« erano consapevoli che Laika non acquistava quel terreno "per coltivar carciofi" »*.

[4] *« che l'amministrazione comunale avrebbe posto dei vincoli alla destinazione produttiva per molti anni, evitando così eventuali appetiti speculativi »*.

[5] Les critères fixés par le *piano strutturale* pour cette zone auraient été revus afin que le projet passe l'évaluation d'impact environnemental.

Sambuca), ailleurs dans le Chianti (à Barberino et Poggibonsi où existent d'autres entreprises du même secteur) ou dans l'aire florentine (des friches industrielles auraient pu être reconverties dans ce but à Scandicci). Les associations firent un recours au Tribunal Administratif Régional. Lors de l'audience du 7 mai 2008, leur avocat concluait ainsi :

> *« Nous mènerons la bataille jusqu'au bout, parce que si cette révision était acceptée, le "marchandage territorial" deviendrait une pratique légitime, qui encouragerait encore plus le saccage du territoire agricole et la bétonnisation des sols, à travers des rapports entre des puissants privés et de faibles administrations locales, rendant complètement impossible la défense des droits collectifs au paysage, à la beauté et à l'environnement »*[6].

Les associations espèrent obtenir gain de cause d'autant plus facilement que le projet de révision, suite à un récent changement de la législation, doit obtenir un avis favorable de la Surintendance (auparavant l'avis était réputé favorable après un délai de deux mois rarement respecté) et être en compatibilité avec le PIT approuvé en avril 2007. Plus qu'une longue procédure judiciaire à l'issue toujours incertaine, les associations comptent donc désormais sur une annulation par la région ou la Surintendance.

San Casciano semble ainsi hésiter entre une vocation industrielle typique des districts de la Troisième Italie (Bagnasco, 1977 [33]), dans le prolongement de la campagne urbanisée décrite par Becattini (1975 [48]), et une vocation de belle campagne alliant tourisme et produits du terroir, à l'instar de Greve in Chianti. Cette alternative est souvent représentée à San Casciano par l'opposition entre la défense des emplois ouvriers d'une part (souvent évoquée par la mairie de tradition communiste), et la préservation nécessaire du paysage et de l'environnement, aujourd'hui consensuelle mais longtemps portée par des intérêts conservateurs.

L'importance du mouvement associatif luttant contre ces projets industriels dépasse cependant cette opposition schématique.

La coordination des associations de défense de l'environnement du Chianti florentin

L'accumulation de ces projets industriels a favorisé le rassemblement d'une douzaine d'associations dans un collectif : *Chianti ambiente e territorio* (*cf.* annexes p. 704). À

[6] *« faremo battaglia sino all'ultimo perché se passerà questa variante diverrà prassi legitima una "contrattazione territoriale" che incentiverà ancor più il saccheggio del territorio agricolo e la cementificazione dei suoli, attraverso rapporti tra potenti privati e deboli amministrazioni locali che renderanno del tutto impossibile diffendere i diritti collettici e pubblici al paesaggio, alla bellezza, all'ambiente »* (cette citation de l'avocat Marco Rossi figure dans l'article de Matteo Pucci paru dans *Metropoli*, 9 mai 2008, intitulé *Laika, le associazioni ambientaliste sono già oltre il ricorso al TAR*).

travers un site Internet régulièrement mis à jour[7], ces associations entretiennent des campagnes d'information, mettent en ligne une revue de presse, favorisent les rencontres avec l'administration et mènent collectivement des procédures judiciaires à l'encontre de certains projets d'aménagement.

S'associant à ce collectif pour certaines actions, la *Fondation pour la préservation du territoire du Chianti Classico*[8] a émergé en 1991 du *consorzio del Chianti Classico*. Elle agit pour la promotion et la valorisation du patrimoine (*cf.* infra p. 643) mais aussi pour la préservation de l'environnement et des espaces agricoles du territoire de l'appellation viticole Chianti Classico DOCG. Elle emploie notamment des architectes pour contrôler les projets d'aménagement des huit communes de l'appellation. Son ancien président, le baron Giovanni Ricasoli Firidolfi, se disait le *« chien de garde »* du Chianti. Il n'hésitait pas à chercher des soutiens politiques et des appuis dans la presse pour défendre le Chianti[9]. Mais les revendications n'ont une certaine efficacité qu'en cas d'action judiciaire. La fondation a donc engagé des recours auprès du TAR depuis 2004 contre Grève sur le plan de restauration du centre historique, contre Castelnuovo Berardenga sur un projet de carrière et un projet de lotissement, contre Gaiole sur un projet industriel (Pianella) et en mars 2009 contre Grève à propos de l'extension du pôle industriel de Testi. Dans la plupart des cas, la fondation se contente de rédiger des observations et de proposer aux municipalités des modifications de leurs documents de planification lors de l'enquête publique. Elle exerce donc une action continue de veille en matière d'aménagement et d'urbanisme, agit comme un *lobby*, un groupe de pression auprès des maires.

Un nouveau réseau interassociatif s'est enfin constitué en mars 2007 suite au scandale de Monticchiello[10]. "ReTe" (réseau en italien)[11] rassemble aujourd'hui 184 associations en Toscane, dont 65 dans la province de Florence. Parallèlement aux grandes associations nationales de défense de l'environnement, ce réseau de comités voudrait devenir un interlocuteur privilégié des collectivités locales, favorisant la participation des citadins. Il tient notamment à jour une carte des "urgences territoriales"[12], rassemblant 109 cas où les comités s'opposent ou demandent des modifications substantielles à des projets d'aména-

[7] `http ://www.chianti-ambiente-territorio.info/` consulté le 14 juillet 2008.

[8] *Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico Onlus*

[9] Il a été remplacé en mars 2008 par le marquis Lapo Mazzei, ancien président du *consorzio*. Cet homme plus âgé sera probablement moins revendicateur que son prédécesseur.

[10] Dans cette commune de 150 habitants de la province de Sienne, 87 pavillons ont été construits sans insertion paysagère aux pieds d'un bourg médiéval.

[11] La coordination des comités toscans pour la défense du territoire, *cf.* `http ://www.territorialmente.it/`

[12] `http ://www.toscanainfelix.org`

gement (dégradation du paysage, problèmes énergétiques, sanitaires, d'urbanisme, *etc.*).

L'importance du mouvement citoyen en Toscane

Les mouvements de citoyens sont ainsi particulièrement actifs en Toscane, notamment lorsqu'il s'agit de lieux aussi renommés que les collines de Fiesole ou du Chianti. Il s'agit d'une différence essentielle entre la Provence et la Toscane.

Ces associations sont en partie liées à la forte politisation des campagnes toscanes, à l'ancien activisme de gauche dont une partie s'est tournée vers les mouvements écologistes. Certaines grandes associations nationales sont en revanche plutôt marquées à droite, considérées comme des associations de riches propriétaires défendant la préservation du patrimoine, contre les classes populaires qui pourraient bénéficier des lotissements et des usines contestées par les revendications associatives. Certaines associations sont sectorielles (mouvement paysan comme *Foro Contadino*), d'autres rassemblent plutôt des habitants directement touchés par les projets d'aménagement incriminés et défendant donc leur cadre de vie individuel dans une réaction de type NIMBY. Beaucoup rassemblent aussi des universitaires, des professions libérales (avocats, médecins, *etc.*) et d'autres professions intellectuelles supérieures, capables de mobiliser la rhétorique environnementale pour défendre le patrimoine rural du Chianti (dans l'intérêt général).

En s'alliant avec des associations nationales ou professionnelles, les revendications des comités de riverains se transforment, les arguments intègrent de nouvelles expertises, s'appuient sur une législation européenne de protection de l'environnement, et le conflit micro-local peut prendre une dimension communale voire régionale et gagner en légitimité. *« le nouveau cadrage*[13] *propose non seulement une nouvelle définition des enjeux mais crée aussi la possibilité de nouveaux échanges entre partenaires locaux »* (Mormont, 2006 [436] p.311), voire de véritables *« reconfigurations territoriales »* s'il existe des procédures de concertation.

Dans ce cas, la coordination de ces mouvements les rend capables d'exercer un véritable contre-pouvoir local en matière d'aménagement, relayé par la presse. Et leur rôle est d'autant plus important que de nombreuses municipalités (Fiesole, San Casciano et Carmignano par exemple) sont gouvernées par la gauche depuis la Seconde Guerre mondiale : la prégnance de cette orientation politique est telle en Toscane que la droite ne peut former une opposition crédible lors des élections municipales, elle n'est pas susceptible de prendre le pouvoir. Et cette pérennité politique de la gauche favorise le clientélisme, la collusion avec les intérêts économiques à l'échelle locale. On n'observe pas comme en Provence une remise en cause de l'ancrage à gauche traditionnel après l'arrivée des nouveaux

[13] *« Le cadrage d'un problème, c'est l'ensemble des opérations par lesquelles se définissent les paramètres de sa définition, le temps et l'espace pertinents, mais aussi la place des acteurs, les intérêts en jeu »* (*ibid.*).

résidents dans les années 1990. Puisqu'elle peine à être représentée politiquement, l'opposition se fédère aujourd'hui dans des associations citoyennes qui trouvent leur légitimité dans la défense d'un intérêt général (le territoire, l'environnement, le paysage) face à l'autonomie municipale en matière d'urbanisme. Elles assurent une forme d'expression de la démocratie locale participative[14].

Cette mobilisation fonctionne à San Casciano, mais pas à Carmignano : cette dernière commune a connu un développement industriel important, autour de Seano et Comeana, consommant la plupart des espaces agricoles de plaine, sans que cet usage du sol encouragé par les PDF successifs soit remis en cause par la société civile : l'industrialisation semble plus logique dans la plaine proche de Prato qu'au milieu du Chianti. Tandis que certaines communes misent sur un développement industriel, d'autres communes, plus préoccupées par la préservation du cadre de vie des habitants, privilégient le tertiaire haut de gamme.

Fiesole et Le Tholonet privilégient le tertiaire haut de gamme

Le Tholonet : « activités nobles » au chef-lieu, banales à Palette

Au Tholonet la structure spatiale actuelle est très proche des communes d'Eguilles et d'Eygalières, avec un développement important des zones d'activités à la périphérie Sud de la commune le long de la RN7. Pourtant, la commune présente aussi des activités moins visibles autour du château au chef-lieu : la Société du Canal de Provence, la DIREN[15], le Cemagref[16] et les entreprises liées forment un pôle tertiaire de haut niveau spécialisé en environnement. Ces *« activités nobles »*[17] rassemblent 574 des 826 emplois de la commune et ne détruisent pas le paysage. Elles participent au contraire à la bonne image du Tholonet.

En revanche, autour de l'ancien hameau de Palette se sont progressivement installées *« des activités plus banales, plus anciennes et plus cahotiques architecturalement parlant, présentant tous les symptômes d'une entrée de ville non maîtrisée »* (AUPA, 1996). À l'Est du hameau, les espaces productifs occupent de vastes superficies entre la RN7 et l'Arc, mais offrent peu d'emplois : ce sont des entrepôts, des commerces de matériaux de construction (carrelages), un magasin de déstockage de vêtements. Les POS successifs ont

[14] On entend par démocratie participative *« l'articulation des formes classiques du gouvernement représentatif avec des procédures de démocratie directe ou semi-directe »* (Bacqué *et.al.*, 2005 [32] p.37).

[15] Direction régionale de l'environnement

[16] Institut de recherche pour l'ingénierie de l'agriculture et de l'environnement.

[17] selon le diagnostic territorial effectué en 1996 par l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix (AUPA) en amont de la seconde révision du POS.

confirmé cette vocation par des zonages NAE s'élargissant progressivement sur des terres agricoles fertiles (terrasses de l'Arc).

À l'Ouest de Palette, la nouvelle zone d'activités de l'Escapade (*cf.* carte D.2.E) est une entrée de ville plus réussie. Une zone NAD prévue en 1982 pour un programme de logements fut reclassée NAE en 1993 pour accueillir des activités productives. Après la très forte croissance de la population du hameau entre 1983 et 1993, *la commune ne souhaitait pas laisser grossir la population de Palette et préférait des lieux générateurs d'emplois à des résidences »*[18]. La municipalité entama une procédure de ZAC avec un permis de construire unique. Pour rentabiliser au maximum ces espaces stratégiques le long de la RN7 et aux portes d'Aix, une modification du POS autorisa en 2004 les établissements scolaires, sanitaires et sociaux. Cette zone est pratiquement terminée : elle se compose de petits bâtiments associant commerces et services aux particuliers en rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage. Son apparence est donc très différente des espaces productifs peu intensifs en emplois de l'Est de Palette.

Révisions	Modifications
28 avril 1987	30 mars 2000
1er mars 1993	8 juillet 2004
3 mars 1999	6 septembre 2005
3 décembre 2006	

TAB. 6.3 – La généalogie du POS du Tholonet, approuvé le 28 novembre 1982

Un mot enfin sur la propriété Saint-Estève près de la route Cézanne à l'Ouest du château. Ce centre de convalescence respiratoire privé employant 40 personnes a fermé en 2004. La municipalité pensait en faire une maison de retraite, valorisant bien cette propriété de 4 ha avec une bastide de 2000 m^2 de SHON. Elle avait délimité pour cela une zone NASH au POS en 1999 (destinée à recevoir des établissements sanitaires et hospitaliers, *cf.* carte D.2.E). Mais le préfet rejeta ce projet, considérant le nombre de lits suffisant dans le secteur. En 2005, la municipalité modifia le POS et en fit une zone NAHR pour l'hôtellerie et la restauration. La propriété ne trouvant pas d'acquéreur, les bâtiments sont actuellement inutilisés, en dégradation rapide. Les vignes de la propriété (en Côtes de Provence) sont mal entretenues. Cet exemple souligne la difficulté à entretenir et à valoriser les grands ensembles bâtis appartenant à des propriétaires privés.

[18] Rapport de présentation de la révision de 1993.

Fiesole : institutions culturelles sur la colline et industries dans les vallées

À Fiesole, des problèmes très similaires ont été partiellement résolus depuis une quinzaine d'années en favorisant l'accueil d'institutions culturelles. La commune compte plus de 90 villas de grande ampleur, la plupart privées, souvent sous-utilisées, certaines abandonnées. Dès les années 1980, elle chercha à concilier la préservation du patrimoine bâti avec les utilisations contemporaines. Elle proposa lors de la révision de 1984 d'en faire des lieux d'intérêt public après réhabilitation. Grâce à des investissements privés, Fiesole compte aujourd'hui une trentaine d'institutions culturelles : quatre fonds d'archives, quatre bibliothèques, trois fondations (dont les fondations Michelucci et Primo Conti), deux universités dont le prestigieux Institut Universitaire Européen installé à San Domenico dans un ancien couvent (la Badia), trois musées et une école de musique renommée. Dans son récent *Piano strutturale*, la municipalité proposa donc de créer un "parc des institutions culturelles rares"[19]. Certaines villas pourraient dans ce cadre être aménagées pour offrir des services accessibles à toutes les institutions membres du réseau. L'objectif est de créer une sorte de "district culturel" en favorisant la coopération entre les institutions.

Aujourd'hui, les comités locaux de citoyens protestent contre la construction d'un auditorium de 300 places, d'un immeuble au chef-lieu et contre l'aménagement de la place centrale, trois chantiers qui risquent de bouleverser le riche sous-sol archéologique de Fiesole[20].

Quant au développement industriel, la commune adopta en 1985[21] une révision pour remodeler les zones d'activités et les PEEP délimités par le PRG de 1974 dans les vallées du Mugnone et de l'Arno. Cette révision illustre pour certains des *« logiques dépassées »*, liées à des *« exigences de croissance et de "modernisation" »* (Gorelli, 2004 [298] p.54). En fait Fiesole a connu un développement industriel très limité : entre 1974 et 1999, seules deux zones d'activités ont été réalisées : 6 000 m^3 à Quintole et 9 000 m^3 à Ellera, sur l'Arno, alors que 126 000 m^3 étaient programmés par le PRG de 1974.

Au Tholonet comme à Fiesole, les activités tertiaires haut de gamme ont investi la colline et le chef-lieu tandis que les activités commerciales et industrielles étaient repoussées dans les vallées périphériques.

[19] *parco delle istituzioni culturali rari.*

[20] `http ://www.territorialmente.it/convegno28-6-08/Mazzoni.pdf`

[21] *Variante al PRGC concernente interventi di carattere prevalentemente produttivo.*

Conclusion

En Provence comme en Toscane, les zones d'activités se sont développées selon deux logiques complémentaires : certaines se sont organisées à partir d'un établissement productif existant ou en projet. Le plan d'urbanisme ne fait alors que valider l'usage du sol constaté et élargit éventuellement la zone pour permettre à d'autres entreprises de s'implanter. Parfois au contraire, la municipalité délimite de nouvelles zones d'activités sur des espaces non construits (souvent agricoles) pour favoriser un développement économique, créer des emplois, et générer des recettes fiscales. De vastes zones d'activités parfois sous-utilisées ont ainsi été créées à Eguilles et Eygalières. Avec la mise en commun de la taxe professionnelle à l'échelle intercommunale suite à la loi du 12 juillet 1999[22], cette motivation financière a disparu en Provence.

En Toscane, le développement industriel diffus est beaucoup plus important qu'en Provence. À San Casciano et Carmignano, il témoigne de la vitalité des systèmes productifs locaux, et des limites d'un tel modèle de développement : hyperspécialisation productive (l'assemblage textile est en crise à Carmignano, comme les équipementiers automobiles à San Casciano) et forte consommation de sol agricole (Paolillo, 1997 [459] p.53).

Avec la reconnaissance des enjeux paysagers et le *lobbying* d'associations locales, certaines communes périurbaines privilégient progressivement les activités haut de gamme, le tertiaire intellectuel supérieur notamment, plutôt que les zones industrielles pouvant porter atteinte à l'environnement ou les zones commerciales consommatrices d'espace et peu intensives en emplois. Le Tholonet et Fiesole illustrent cette évolution.

Si le développement économique suffit dans les documents d'urbanisme pour légitimer l'urbanisation des terres agricoles, l'extension des zones résidentielles est plus difficile à justifier.

6.1.2 Renégocier la limite rural/urbain : une interface complexe en Provence

Outre l'extension des zones d'activités, les révisions des plans d'urbanisme redéfinissent souvent la limite entre les espaces bâtis et la campagne environnante. Avec les zones NB, l'interface rural/urbain est souvent plus complexe en Provence qu'en Toscane. Cette ligne instable concentre les spéculations foncières sur les terres agricoles.

[22] Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite Loi Chevènement.

Un recul insidieux des terres agricoles en Provence

Dans les communes provençales, on peut se demander pourquoi les espaces agricoles continuent de reculer dans les années 1980 et 1990, alors même que la protection affichée par les révisions successives des POS est de plus en plus ferme, et que la part des zones NC est stable ou en augmentation.

Eguilles : les espaces agricoles soumis à une forte spéculation

Les POS successifs d'Eguilles ont progressivement reclassé certains espaces agricoles et naturels qui se trouvaient en zone constructible (*cf.* tableau 6.1, p. 270). Cependant, le classement du foncier agricole en NC ne semble jamais garanti, car de petits déclassements eurent lieu à chaque révision.

> Autour du village, un zonage patchwork très morcelé alternant zones NA et NB a favorisé des changements "ponctuels", à la marge. Lors de la révision de 1992, les zones U et NB ont légèrement diminué au profit des zones NC et ND. En 1998, la zone NAF de la Touloubre a été reclassée en zones agricole et naturelle. La modification décidée en 2000 a au contraire permis la densification de certaines zones NB et le passage de deux parcelles NC en NB. Ce déclassement fut justifié par la contiguïté avec des zones urbanisables, l'enclavement d'une parcelle ou la perte de *« sa vocation et de son potentiel agricole »*. Les zones NB ont également été étendues au détriment de la zone agricole à l'Est de la zone d'activités des Plantiers.

Les agriculteurs, témoins de l'assouplissement apporté en 2000, sont aujourd'hui persuadés que certains espaces agricoles passeront constructibles prochainement. Ce sentiment nous a d'ailleurs été confirmé par l'adjoint à l'urbanisme qui reconnaît la nécessité de *« lâcher un peu »*, probablement dans les zones NC proches des zones NB au Sud du village *« car la pression foncière est trop forte »*. Cette instabilité du POS favorise la spéculation.

Le projet de déviation a par ailleurs monopolisé le débat public. Après la publication du SDAMM en 1969, le conseil général avait adopté un tracé de contournement du village par la RD 543 et les terrains avaient été acquis progressivement à des agriculteurs au prix du foncier constructible. Le tracé de cette route détermina le dessin des POS jusqu'en 1998 : la déviation devait constituer les *« nouveaux remparts du village »*[23]. L'équipe municipale élue en 1995 contre la déviation a obtenu son abandon. Dès lors, le vaste emplacement réservé classé NA au POS était libre. Les agriculteurs ne voulaient pas racheter des parcelles agricoles au prix du foncier constructible. Mais avec un classement et un prix de revente agricoles, ces terrains proches du village auraient été immédiatement l'objet de spéculations. Les terrains ont finalement été rétrocédés à leurs anciens propriétaires[24]. Et

[23] Selon le rapport de présentation du POS de 1988.

[24] Les services d'urbanisme n'ont pas voulu nous donner de détails sur le calcul des prix de la rétrocession. Nous avons cependant cru comprendre que les propriétaires avaient été globalement satisfaits.

la municipalité les a classés en partie en ND (au Sud du village, carte D.4.D), en partie en NB et certains en NC (au Nord du village) par des modifications successives —la dernière a été approuvée en février 2008—. Elle a aussi promis à certains propriétaires une future extension de la zone NB grâce à une révision simplifiée. L'extension des zones constructibles n'est donc jamais exclue.

Avec l'abandon du projet de déviation, la limite rural/urbain doit aujourd'hui être redéfinie. Avec l'extension de la zone d'activités des Plantiers (*cf. supra* p. 270), on peut en outre craindre une urbanisation linéaire le long de la RD18.

Eygalières : un POS assez stable

En dehors de la zone artisanale, les modifications de zonage du POS d'Eygalières de 1984 à 2001 ont été très restreintes (tableau 6.4). De petites zones NB, sont repassées en zone agricole ou naturelle, tandis que des îlots agricoles passaient en ND (cartes D.6). Le premier zonage, ouvrant d'importantes capacités de construction, arrive seulement aujourd'hui à saturation, après 35 ans.

Zone	1984 (%)	1987 (%)	1991 (%)	2001 (%)	Superficie 2001
U	2,4	2,4	2,7	2,5	84 ha
NA			0,2	0,5	16 ha
NB	5,7	5,7	5	4,6	156 ha
NC	43,4	42,9	42,8	43,2	1 471 ha
ND	48,4	49	49,2	49,3	1 677 ha
Constr./Non Constr.	8,9	8,9	8,6	8,1	

TAB. 6.4 – Évolution des parts relatives des zones du POS d'Eygalières, Superficie totale de la commune : 3 404 ha, Constr./Non Constr. : 100*(U+NA+NB)/(NC+ND), (sources : Archives Municipales)

Puyloubier : des gains importants pour la zone agricole

À Puyloubier les seuls reculs constatés de la zone NC ont concerné des petites parcelles dans le prolongement de la zone urbaine (4 ha en 1991, dont une partie pour construire une salle des fêtes). Il y a donc une consolidation du village, avec une limite urbain/rural qui reste nette, limitant la spéculation : les parcelles de vigne limitrophes en NC continuent d'être cultivées.

Zone	1981 (%)	1990 (%)	2000 (%)	2002 (%)	Superficie 2002
U	1,8	1,9	1,9	1,8	74 ha
NA				0,6	25 ha
NB	6,4	6,3	2,9	0	0 ha
NC	47,6	47,6	49,3	51,3	2 058 ha
ND	44,2	44,2	46	46,3	1 857 ha
Constr./Non Constr.	8,9	8,9	5	2,5	

TAB. 6.5 – Évolution des parts relatives des zones du POS de Puyloubier, Superficie totale de la commune : 4 014 ha, Constr./Non Constr. : 100*(U+NA+NB)/(NC+ND), (sources : Archives Municipales)

Zone	1982 (%)	1987 (%)	1993 (%)	2006	superficie 2006
U	3,2	3,1	1,75	4,5	49,1 ha
NA	1,7	1,4	2,79	2,5	27,2 ha
NB	35,7	33,9	32,86	27,1	291,8 ha
NC	12	12	14	13,4	141,8 ha
ND	47,4	49,6	48,6	52,6	572,1 ha
Constr./Non Constr.	68,3	62,3	59,7	51,7	

TAB. 6.6 – Évolution des parts relatives des zones du POS du Tholonet, Superficie totale de la commune : 3 406 ha, Constructible/Non Constructible : 100*(U+NA+NB)/(NC+ND), (sources : Archives Municipales)

Le Tholonet : le POS a encouragé l'urbanisation

L'ampleur des espaces constructibles

Sur les premiers plans d'urbanisme du Tholonet (*cf.* cartes D.2.A à C), on avait signalé les vastes zones NB et la faible superficie des zones agricoles. La commune était d'ailleurs en 1983 celle où la part de la SAU captive dans les zones constructibles était la plus importante (*cf.* tableau 5.2, p. 239). La zone agricole n'occupait que 13,4 % du territoire, alors qu'elle occupait entre 40 et 50 % des autres communes provençales. Certes, les espaces cultivés sont limités au Tholonet par le relief (massifs du Petit et du Grand Cabries, piémont de la Sainte-Victoire). Mais si l'on compare précisément les tableaux 6.1, 6.4, 6.5 et 6.6, on remarque que la zone naturelle occupe une part similaire dans les quatre communes provençales étudiées (près de 50 %) et que la spécificité du zonage du Tholonet tient véritablement à l'ampleur des zones NB (27,1 % en 2006). La part des zones constructibles est donc très importante : 51,7 % au Tholonet en 2006, contre seulement

12,5 % à Eguilles, 8,1 % à Eygalières et 2,5 % à Puyloubier.

Un an après l'adoption du premier POS[25], le conseil municipal décida d'ailleurs d'entreprendre une révision à cause de *« l'expérience d'urbanisation "sauvage" subie par différentes communes, du fait de l'action de promoteurs qui divisent des terrains non constructibles et incitent les acquéreurs à y édifier des constructions précaires ou à faire pression sur le conseil municipal »*. La révision approuvée en 1987 précisa le règlement, sans changement de zonage. Comme on peut le constater sur les cartes D.2.D à F, les révisions successives du POS du Tholonet ont conforté les zones agricoles et naturelles, mais ont aussi permis une progression de l'urbanisation, notamment le long de la RD64C.

Les propriétaires contre l'élargissement des zones agricoles en 1993

Le premier POS adopté en 1982 avait créé deux nouvelles zones agricoles par rapport au PSU de 1971, aux Peyrières et à la Crémade (*cf.* carte D.2.C). La révision de 1993 agrandit de nouveau la zone agricole d'une vingtaine d'hectares, notamment autour de Saint-Estève, par déclassement d'une zone NB3 comprise dans l'aire de l'AOC Côtes de Provence (approuvée en 1977) et le long de la route de Langesse.

Les propriétaires concernés se mobilisèrent alors comme en 1971 (*cf.* p. 229). En décembre 1992 fut créée une *"association de défense des propriétaires fonciers de la commune du Tholonet"* dans l'objectif de *« défendre l'intérêt des familles en ce qui concerne le patrimoine foncier en participant à l'élaboration des règles d'urbanisme et d'environnement, tout en respectant l'intérêt général »*[26].

Dans une lettre au sous-préfet du 18 mars 1993, l'association dénonçait un favoritisme contraire à l'intérêt des propriétaires fonciers : la municipalité ayant élaboré la révision en

> *« "conclave hermétique", il serait souhaitable que ce POS soit revu et corrigé après concertation. Le zonage est adapté aux besoins de "certains" et non aux souhaits de l'ensemble des propriétaires ». (...) « Nous ne voulons pas faire d'opérations financières avec nos biens, (...) mais nous voulons rester maître de notre patrimoine. » « Nous voulons participer à une plus juste urbanisation qui tiendrait enfin compte des intérêts des familles ». « Nous voulons faire entendre le cri de désespoir de certaines familles, propriétaires de terrains, qui voient leurs enfants obligés de s'expatrier faute de pouvoir construire la moindre habitation pour se loger. Ceci est une spoliation. »*

L'association jugeait particulièrement inéquitable le nouveau classement agricole de certaines parcelles le long de la route de Langesse :

> *« Une grande partie des parcelles qui constituaient (...) la richesse agricole de la commune, sont classées en zone U et NB3 (Palette), par contre, des parcelles abandonnées depuis très longtemps sont maintenues contre toute logique en zone NC. La*

[25] Délibération du conseil municipal Municipal du 20 décembre 1983.

[26] Statuts de l'association, archives municipales.

> *plus grande partie des propriétaires demandent le classement de ces parcelles en zone constructible. Il faut que ce nouveau POS corrige les anachronismes du précédent, qui déclare inconstructibles des terres en jachères depuis des décennies pour la seule raison qu'elles seraient "agricoles" ».*

Une argumentation similaire fut reprise auprès du Tribunal Administratif de Marseille : l'association invoque une erreur manifeste d'appréciation : *« il n'y a pratiquement plus d'activité agricole sur la commune »* (requête déposée le 7 mai 1993). Certaines parcelles NC seraient de plus desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement ce qui justifierait un classement en NB. En 1971, l'association des propriétaires avait obtenu l'annulation du PSU par le TA pour vice de procédure. En 1993, les motifs de fond étaient très similaires, mais l'association retira sa plainte suite à la réponse de l'avocat de la commune, qui justifiait la zone agricole par le périmètre de l'AOC viticole Palette, dynamique comme le prouvait la modernisation du domaine viticole de la Crémade et l'amélioration des cépages au Grand Côté.

Malgré cet échec, lors du lancement de la troisième révision du POS en 1996, l'association envoya une lettre au maire le 28 février 1996 en faveur d'un assouplissement du POS : *« vivre, habiter et travailler au pays, tels sont les objectifs de nos enfants »*. L'association proposait pour cela que la moitié des 130 ha de zone agricole NC deviennent constructibles sur une surface minimum de 4 000 m^2 permettant la création d'environ 160 logements et l'accueil de 500 personnes supplémentaires (sur la route de Langesse, le long de la RD64 et sur le piémont du Grand Côté). Les revendications des propriétaires du Tholonet et les termes employés n'avaient donc pas changé depuis 1971. Mais dans le contexte des années 1990, cette requête avait peu de chance d'aboutir. La révision entreprise en 1996 et approuvée en 1999 marqua au contraire un changement de discours : la tentative affichée de limiter l'habitat diffus et de conforter les noyaux urbains existants.

L'affirmation d'un nouveau parti d'aménagement : l'extension dense des noyaux villageois ?

Entre 1965 à 1982, l'urbanisation s'était faite par essaimage de maisons individuelles dans les zones NB. À partir de l'adoption du POS en 1982, les constructions se raréfièrent en diffus — les zones NB étaient pratiquement saturées ou leur densification était limitée par la protection des sites et des EBC — et la municipalité opta pour une extension dense du hameau de Palette, en lotissements et petit collectif, grâce à une procédure de ZAD. Ce parti d'aménagement explique le doublement de la population communale entre 1983 et 1994 : près de 40 % des logements du Tholonet ont été construits entre 1982 et 1989 (figure 5.1 p. 252). Ce choix explicite de développer le hameau de Palette permit de limiter l'urbanisation du chef-lieu, comme à Fiesole.

En 1996, l'AUPA consultée sur le projet de révision précisa qu'une attitude malthusienne comportait peu de risques d'altération du patrimoine, mais risquait *« de scléroser la commune dans un rôle de "quartier vert satellite d'Aix-en-Provence" »*. Elle préconisait donc la poursuite du développement de Palette. Une enquête menée auprès des résidents souligna que *« préserver le patrimoine naturel [était] la priorité des priorités pour les habitants »* qui trouvaient au Tholonet *« les avantages de la ville sans les inconvénients »*. *« Une altération du capital paysager de la commune représent[ait] pour eux non seulement une atteinte à la jouissance acquise des lieux mais aussi une dévalorisation sèche de leurs biens »*[27].

Comme la plupart des réactions NIMBY, la volonté des nouveaux résidents de préserver le cadre de vie est donc aussi une stratégie de valorisation de leur patrimoine, ce qui n'exclut pas un certain développement urbain : les habitants expriment *« des "souhaits particuliers" »* concernant notamment des possibilités d'extension ou d'installation pour les descendants. *« En fait, le conservatisme affiché traduit plutôt une conception "endogène" du développement. La commune doit se limiter à une dynamique interne »*.

La révision adoptée en 1998 conforta donc le développement de Palette et prévit aussi une extension du hameau des Artauds grâce à l'adoption simultanée d'une ZPPAUP[28] qui seule pouvait lever les contraintes réglementaires établies par le décret Malraux de 1959 (*cf.* p. 232). Cette ZPPAUP classait les espaces agricoles entourant le hameau en zone *non ædificandi* mais ouvrait aussi des possibilités de construction au coeur du hameau et à ses abords : elle définit notamment *« un secteur de frange avec des espaces constructibles précis »* permettant l'édification de neuf nouvelles maisons dans ce hameau qui n'en comptait qu'une vingtaine. Ces extensions récentes sont très visibles depuis la RD64C alors que le vieux hameau, auparavant dégagé, est aujourd'hui masqué par la végétation (*cf.* photo B p. 273 et photo A p. 191).

Affirmer la protection pour légitimer l'urbanisation

Sous prétexte d'arrêter la dispersion de l'habitat, cette révision approuvée en 1999 est en fait très ambiguë.

1. Elle permet une extension et une densification de certaines zones NB. Par exemple, au Sud de la route de Langesse, une zone NB3 devient NB1 : la superficie minimum pour construire (SMC) passe de 4 ha à 4 000 m^2. La zone NB3 entre Saint-Estève et le château est étendue, comme la zone NB2 sur l'Ubac du Grand Cabries (*cf.* carte D.2.E).

[27] Conclusions d'une enquête de l'AUPA auprès des habitants (120 réponses), Michel Chiappero, septembre 1996, Archives Municipales.

[28] Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée par la loi Paysage (loi n°24 du 8 janvier 1993).

2. Elle crée deux nouvelles zones NB1 constructibles sur 4 000 m^2 au Sud de la RD64C, sur d'anciennes zones agricoles et naturelles. Le rapport de présentation les justifie par les *« "germes" de hameau que constituent des maisons existantes »* et décide *« en compensation de ces créations »* le classement du massif du Petit Cabries en zone naturelle ND alors qu'il était auparavant en NB3 (mais en fait déjà protégé par des EBC).
3. Suite à l'implantation de l'école au Nord de l'autoroute, la révision dessine enfin une nouvelle zone U sur la zone agricole afin de construire une crèche.

Cette révision favorise donc en fait une urbanisation linéaire le long de la RD64C, tout à fait contraire à ses objectifs affichés de concentration de l'urbanisation. Cette route est considérée dans le rapport de présentation comme la *« "colonne vertébrale" de la commune »*, qui doit concentrer les équipements communaux et l'aménagement paysager.

Lors de l'enquête publique, le commissaire se déclara de façon étonnante plutôt favorable à l'extension des zones NB. Il suggère d'accéder à la requête d'un particulier demandant l'inclusion en zone NB d'une parcelle classée NC depuis 1983. Constatant le fractionnement foncier de l'espace au Nord de l'autoroute entre Saou Marqua et Chante Perdrix, il suggère une étude fine du foncier et l'équipement de la zone afin de permettre une densification partielle en NB1. En revanche, lorsque la famille Quiot se plaint qu'une douzaine d'hectares NB3 ont été gelés par un classement en NC et ND, le commissaire conclut : *« les propriétés de M. Quiot disposent de nombreux droits à construire ; il serait contraire à l'objectif de croissance modérée du Tholonet de les libérer intégralement »*.

Remettre en culture des espaces naturels, un moyen détourné de construire ?

Nous avons déjà évoqué le glissement des espaces agricoles vers les espaces naturels : depuis une quinzaine d'années, des oliveraies et des vignes sont plantées dans les massifs boisés (*cf.* p. 204). Cela ne nécessite *a priori* pas de changement de zonage puisque des zones ND peuvent être cultivées. Néanmoins les propriétaires sollicitent souvent un classement NC conforme au nouvel usage agricole du sol, parce qu'une telle zone permet de construire pour les besoins de l'exploitation. Remettre en culture des espaces naturels peut se révéler un moyen détourné de construire.

Lors de la révision de 1993 un changement de zonage avait ainsi été accordé pour deux parcelles près de la Crémade pour planter des vignes. En 1998, deux propriétaires demandèrent que leurs parcelles ND d'oliveraies en friche soient classées NC (sur l'Ubac du Grand Cabries, photo D p. 191). Comme à Eguilles en 1987 (*cf.* p. 258), le commissaire enquêteur se déclara favorable à ce classement malgré les possibilités de construction qui en découlaient :

> *« Mme Vidalin ne cache pas son intention de bâtir et présente un plan de développement par remise en culture de la propriété. Mme Augereau procède à une description*

> *détaillée des terrains dont elle justifie la destination agricole par l'usage et la qualification contenue dans le titre de propriété de 1942. »*
>
> *« Nous proposons de donner une suite favorable à ces deux demandes de transfert de ND en NC car ces ensembles peuvent retrouver ou conserver un usage agricole qui répondra au vœu de la commune, (...) permettra de lutter contre les friches envahissant les terrains non exploités, de se protéger de la fermeture des paysages, de conforter l'espace rural et d'accroître le potentiel agricole. »*

Malgré cet avis favorable, le classement en zone naturelle fut maintenu.

Les zones ND permettent un usage agricole du sol. En revanche, les parcelles couvertes par un EBC (espace boisé classé) ne peuvent pas être défrichées et remises en culture. Et la levée d'un EBC nécessite une révision du POS. À la demande du conseil général, la révision du Tholonet de 1993 avait donc supprimé les EBC du Toscan au Nord-Est du chef-lieu afin de pouvoir planter des oliveraies coupe-feu. Après le classement de ses parcelles en zone naturelle ND au Petit Cabries, M. Quiot utilisa la même stratégie : il demanda la levée des EBC pour créer un domaine viticole en AOC Palette (*cf.* p.204).

La municipalité entreprit pour cela une révision simplifiée *ad hoc* du POS début 2006. Elle demanda l'appui technique de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA), et étendit l'étude aux deux massifs du Petit et du Grand Cabries. Une confrontation avec le cadastre napoléonien permit de repérer les parcelles qui étaient cultivées au XIX^{e} siècle et le garde-champêtre signala les anciennes terrasses de cultures. Sur cette base, la municipalité proposa la suppression de 45 ha d'EBC sur 54 parcelles. Elle organisa une réunion d'information avec les 33 propriétaires concernés et la révision fut adoptée en décembre 2006. La zone ND ne fut pas modifiée, mais avec la suppression des EBC, les édifices existants d'au moins 65 m^2 peuvent être agrandis dans la limite de 300 m^2, ce qui constitue pour les propriétaires une opportunité nouvelle de valorisation du patrimoine bâti.

Les révisions des documents locaux d'urbanisme sont ainsi des procédures administratives sensibles. Elles sont souvent motivées par des nécessités d'aménagement spécifiques, mais ravivent ce faisant les revendications de constructibilité des propriétaires, qui savent que le dessin du zonage est entre les mains du maire. À deux reprises depuis dix ans, le législateur a donc créé des "super" zones agricoles garantissant la stabilité foncière des espaces agricoles.

Des "Super" Zones Agricoles : ZAP et PPAEN pour figer un périmètre juridiquement dans la longue durée

Déjà dans les années 1970, les services de l'État avaient compris que l'instabilité des zonages des POS empêchait les investissements agricoles, notamment pour des cultures pérennes comme la vigne et l'olivier, qui disparaissaient en première couronne à cause de la spéculation foncière.

> *« La stabilité à long terme est un principe général. (...) En zone NC, cette stabilité s'impose pour la protection des richesses économiques existantes. En ce qui concerne les richesses agricoles, les exploitants ont besoin d'une sécurité durable pour s'y maintenir en raison même des investissements lourds et amortissables sur une longue période »* (circulaire du 29 décembre 1977 sur les plans d'occupation des sols).

Ces préconisations n'ayant pas eu d'effet sur la gestion des POS, *« définis dans une optique de projets à court et moyen termes »* (Boisson, 2005 [78] p.19), deux dispositifs ont été proposés depuis dix ans pour garantir juridiquement la destination agricole des terres dans la longue durée : les zones d'agriculture protégée (ZAP) en 1999 et les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPAEN) en 2005 (*cf.* annexes, p. 705).

Quelques ZAP ont vu le jour ou sont en projet, à Drumettaz en Savoie, à Vernouillet dans les Yvelines (Poulot, 2008 [485] et [486]) ou à Sadirac en Gironde par exemple. L'unique projet des Bouches-du-Rhône, à Rognonas, n'a pas abouti. L'établissement de ces zones de protection renforcée des espaces agricoles nécessite en fait une forte volonté des élus locaux.

Comme les ZAP, les PPAEN doivent émerger d'une initiative locale, mais la protection des espaces non-construits en résultant est plus durable. De plus, les PPAEN allient un versant juridique (de protection contre l'urbanisation) à de nouveaux outils de maîtrise du foncier, en élargissant sur ces périmètres les possibilités de préemption du département[29] et de la SAFER. Le dispositif a pour but de désarmer les anticipations foncières spéculatives et de préserver la destination agricole des terres. Aux collectivités locales incombent la tâche de trouver les moyens d'assurer le financement des préemptions, puis de faire exploiter les terres acquises par des agriculteurs. Le but des PPAEN n'est cependant pas d'acquérir l'ensemble du périmètre, comme le Conservatoire du Littoral le fait parfois, mais de favoriser, *via* la sécurité foncière, une baisse de la valeur des terrains, lesquels pourront alors réintégrer le marché foncier agricole à un prix acceptable pour les exploitants. Dans les Bouches-du-Rhône, un projet de PPAEN est en cours d'élaboration sur la commune de Velaux, au Sud-Ouest d'Eguilles.

[29] Sur les espaces naturels sensibles.

Les élus locaux se sont rarement saisis de ces "super" zones de protection qui auraient pu être adaptées au périurbain. Figer les zones agricoles est en effet impopulaire, à la fois chez les agriculteurs qui ne veulent pas être mis dans des "réserves", des "musées agricoles", et chez les aménageurs et les citadins, lesquels considèrent les nécessités de développement comme prioritaires.

Conclusion

En Provence, les rapports de présentation des POS témoignent ainsi de la volonté de préserver les zones agricoles, mais cela reste souvent des déclarations d'intentions. De même les tableaux récapitulatifs de la superficie des zones montrent que la part des zones NC reste stable ou augmente au fils des révisions, mais cela cache la réalité du zonage, lisible sur les plans. Des gains NC sur la zone ND ou sur une zone d'urbanisation future supprimée viennent compenser des pertes dans le prolongement du village et pour des zones d'activités. Les zones constructibles issues des premiers POS étaient par ailleurs si vastes que quelques espaces agricoles "captifs" ont pu être reclassés agricoles sans gêner les projets urbains.

Les municipalités ont ainsi pu tenir le discours de la protection de l'existant, tout en autorisant une croissance urbaine. Toutefois, on arrive aujourd'hui à une saturation des zones constructibles à Eguilles, Eygalières et au Tholonet. Pour répondre à la pression foncière, certains ont longtemps défendu qu'il fallait ouvrir, "donner du lest" pour faire descendre les prix. D'autres disent aujourd'hui qu'il faut au contraire "figer" le POS car l'incertitude encourage les spéculations sur les changements de zonage, notamment à l'interface avec les espaces bâtis. Et créer pour cela des zones agricoles "garanties", protégées dans la longue durée. La définition de la limite rural/urbain est donc stratégique.

Face au même problème, les choix des communes toscanes ont également été très contrastés.

6.1.3 (Re)dessiner les contours des centres urbains toscans

En l'absence de zones de type NB en Toscane, la limite urbain/rural est plus nette qu'en Provence et à chaque révision du plan d'urbanisme, les débats portent sur la délimitation des périmètres des centres habités.

Un parti d'aménagement conduisant à une ségrégation socio-spatiale à Fiesole

À Fiesole, les extensions résidentielles, ont, comme les zones d'activités, été concentrées dans les vallées de l'Arno et du Mugnone. Entre 1971 et 1999, les PEEP ont représenté à Fiesole 25 des 28 ha d'extensions résidentielles. Prévus d'assez grande dimension dès

le PRG de 1974, ils ont permis d'offrir jusque dans les années 1990 des logements à bon marché aux habitants de Fiesole et à des foyers venus de Florence.

- Le quartier de Girone a occupé dans les années 1970 toute une anse de l'Arno sans véritable projet d'urbanisme, mais il a permis d'accueillir 480 habitants.
- Dans la vallée du Mugnone, le PEEP de Caldine consomma dans les années 1980 14 ha d'oliveraies : il *« s'éparpille dans la verdure, diffus et consommateur de sol, détaché du centre de référence »*[30] sans aucun commerce ni service de proximité (Gorelli, 2004 [298], p. 48-49). Il accueillit plus de 1 400 habitants.
- Le PEEP de Compiobbi, en revanche, a été construit dans les années 1990 après avoir été redessiné par l'urbaniste Di Pietro en 1985 : il est plus *« compact, cherchant à consommer le moins de sol agricole possible et à proposer une phase urbaine adossée au centre de Compiobbi, qui dialogue, dans son ensemble, avec la campagne environnante »*[31] (*ibid.*, p.48-49). Il est doté de places, d'espaces verts, de commerces et de services et accueille le marché hebdomadaire. Il compte plus de 550 habitants sur 6 ha.

Ces trois PEEP successifs illustrent ainsi différentes idées de la ville et de ses périphéries. Avec 2 500 habitants, ils permirent à Fiesole d'éviter le déclin démographique (typique des communes de première couronne dans les années 1980) et de le limiter dans les années 1990. La commune compte aujourd'hui un peu plus de 14 000 habitants, comme en 1971.

La colline de Fiesole présente un paysage très différent des vallées : le chef-lieu a été modérément étendu vers l'Est, les pentes sont densément parsemées de villas avec leurs jardins d'agrément. Le zonage pourtant contraignant dès 1974 n'a pas toujours empêché le mitage des terres cultivées par des constructions neuves de haut standing et c'est là que se trouve aujourd'hui l'enjeu pour les espaces agricoles : dans les années 1990, la SAU a diminué de 36 %. Fiesole présente ainsi *« deux réalités »* :

> *« L'une de grande qualité, majoritairement préservée, mais aussi plus dotée d'"anticorps" propres et principalement "privée", et dont l'identité se nourrit des qualités historiques et morphologiques de l'environnement local en produisant une sorte d'"extraterritorialité" ; l'autre plus transformée, dans une temporalité plus brève, par des interventions plus consistantes, en partie publiques, semblables aux traits communs les moins distinctifs des franges périphériques de l'aire florentine »*[32].

[30] *« sparso nel verde, rarefatto e consumatore di suolo, staccato dal centro di riferimento »*.

[31] *« compatto, teso a sottrarre meno suolo agricolo possibile e a proporre un episodio urbano addossato al centro di Compiobbi, che dialoga, nel suo complesso con la campagna circostante »*.

[32] *« due realtà : una qualitativamente rilevante, maggiormente preservata, ma anche più dottata di "anticorpi" propri, sostanzialmente "privata", i cui connotati si alimentano delle qualità storico morfologiche di ambito localizzato producendo una sorta di "extraterritorialità" ; l'altra più trasformata, interessata da tempi più veloci, campo di interventi, anche pubblici, più consistenti, omologata ai tratti meno riconoscibili comuni alle frange periferiche dell'area fiorentina »* (rapport de présentation du plan structurel, 1999, p.42).

Et les plans successifs *« ont enregistré, soutenu et amplifié la différence entre les systèmes urbains de la vallée de l'Arno, de la vallée du Mugnone et du territoire des collines qui culmine au chef-lieu »*[33] (*ibid.*, p.14).

Le parti d'aménagement de Fiesole, en partie comme au Tholonet, a ainsi conduit à une ségrégation socio-spatiale entre des pentes offrant un cadre de vie agreste aux résidents aisés et des vallées urbanisées pour les activités et des logements plus populaires. San Casciano a en revanche connu une extension de chaque centre urbain.

L'enjeu des franges urbaines à San Casciano

Les révisions successives du PRG de San Casciano n'ont jamais prévu d'extensions résidentielles dans les espaces agricoles (après les rares lotissements approuvés dans les années 1960). Les révisions ont en revanche autorisé une croissance progressive de chacun des neuf centres urbains (qui n'étaient parfois que de petits hameaux, tel Spedaletto). Ce développement des franges urbaines au fil des PRG est très visible dans le paysage. Dès le premier plan approuvé en 1975, la délimitation des zones B et C avait été assez large. Outre de nombreuses révisions de détail, la municipalité de San Casciano a entrepris deux révisions importantes en 1984 et 1996. Le *piano strutturale* est en cours d'élaboration depuis 2000.

La première révision globale a été adoptée par la commune en 1985. Elle confirmait les 27 zones PEEP déjà approuvées (neuf au chef-lieu et deux ou trois par *frazione* et en prévoyait même neuf nouvelles. Elle confirmait également les quatre zones d'activités approuvées en 1978 (PIP de Bardella, Mercatale, Cerbaia et Ponterotto) et les 17 lotissements conventionnés. Elle créait aussi de nouvelles zones constructibles sur simple présentation d'un permis de construire. La région approuva ce programme en 1991 en supprimant cependant neuf extensions prévues, considérant les prévisions de croissance excessives.

La seconde révision importante fut entreprise en 1996, et finalement approuvée par la région en 2000. Elle nous semble exemplaire des volontés d'expansion urbaine mais aussi des nouveaux rapports de force établis entre les collectivités territoriales après la loi de 1995 instaurant une subsidiarité nouvelle entre la région, les provinces et les communes, et donc une autonomie municipale accrue en matière d'urbanisme.

Urbaniser à la marge ou restructurer les périphéries ?

La municipalité justifia la révision de 1996 par des *« besoins »* de construction tant résidentiels que productifs de la population locale :

[33] *« hanno registrato , sostenuto e amplificato le diversità tra i sistemi insediativi della valle dell'Arno, della valle del Mugnone e del territorio collinare che culmina nel capoluogo ».*

> *« il a été relevé un besoin diffus au chef-lieu et dans les autres centres urbains du territoire communal, un besoin qui a souvent une localisation territoriale précise, liée (...) à la légitime volonté de ces foyers de ne pas déménager de leur lieu d'origine, pas même à l'intérieur du territoire communal »*[34].

La révision avait aussi pour objectif de mieux concevoir les franges urbaines, la limite entre les espaces bâtis et la campagne environnante. Le rapport de présentation déplorait *« la définition moins précise — respectivement aux centres urbains du passé — des marges vers la campagne et donc la présence d'une frange de périphérie la plus externe où le rapport ville-campagne est trop "flou" et la limite du bâti est peu reconnaissable »*[35].

La révision prévoyait donc la densification de nombreuses zones B, dont les bâtiments pouvaient être surélevés ou agrandis. Mais elle prévoyait malgré tout que 49 % des nouveaux logements prévus seraient implantés dans des nouvelles zones constructibles, à 61 % en PEEP. Derrière ce discours sur le *« manque de qualité des périphéries urbaines »*[36], en phase avec les préconisations des années 1990, la révision autorisait donc une consommation d'espace agricole importante. Sous prétexte de restructurer les périphéries, elle prévoyait une légère expansion de la zone industrielle de Calzaiolo-Ponte Rotto et de chacune des neuf fractions, parfois sans justification convaincante :

- Le nouveau PEEP de Cerbaia est *« destiné à terminer l'implantation des nouveaux PEEP tant d'un point de vue fonctionnel* [par la création d'une petite place] *que d'un point de vue visuel »*[37].
- Celui de Spedaletto est *« opportun pour maintenir la fraction au-dessus du seuil de "vitalité" »*[38].
- Quatre zones constructibles d'initiative privée sont prévues à Chiesanuova pour compléter les marges et permettre *« une "soudure" majeure »*[39] entre les parties Nord et Sud de ce centre urbain dont l'expansion récente a été importante.
- À Montifiridolfi, les deux PEEP prévus constituent *« l'unique "adjonction" résidentielle prévue de la révision, destinée à une modeste augmentation du nombre d'habitants »*[40]. Une

[34] *« A fronte della situazione du esaurimento del* PRG *è stato rilevato un fabbisogno diffuso nel capoluogo e negli altri centri urbani del territorio comunale, un fabbisogno che spesso ha una localizzazione territoriale precisa, legata (...) alla legitima volontà di tali nuclei familiari di non trasferirsi dal loro luogo di origine, neppure all'interno del territorio comunale »* (Préambule du rapport de présentation de la révision approuvée en 2000).

[35] *« la definizione meno precisa, rispetto ai centri urbani del passato, dei margini verso la campagna e quindi la presenza di una fascia di periferia più esterna in cui il rapporto città-campagna è troppo "sfumato" e il limite dell'edificato è poco riconoscibile ».*

[36] *« macanza di qualità delle periferie urbane ».*

[37] *« destinato a chiudere l'insediamento dei nuovi peep sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista visivo ».*

[38] *« opportuno per mantenere la frazione al di sopra della soglia minima di "vitalità" ».*

[39] *« una "saldatura" maggiore ».*

[40] *« l'unica "aggiunta" residenziale prevista della variante, è finalizzata ad un modesto incremento di*

telle (absence de) justification est utilisée à plusieurs reprises.

Les volontés d'urbanisation municipales limitées par la région et la province

La région Toscane et la province de Florence trouvèrent les prévisions de croissance excessives en quantité et insuffisamment justifiées.

Le 29 février 2000 — quatre ans après l'adoption communale —, la région remarqua que les prévisions étaient à trop long terme. Elle souligna aussi que neuf zones de croissance prévues avaient déjà été supprimées en 1991 par la Commission Technico-administrative Régionale (CRTA). La région demanda leur suppression ou une véritable motivation de la part du conseil municipal, soulignant qu'elles étaient *« localisées pour la plupart en position dominante et pour certaines sur des piémonts non urbanisés »*[41].

Le 10 juillet 2000, la province de Florence souligna quant à elle le risque de consommation d'espaces agricoles :

> *« La révision, dite des espaces bâtis, ne réglemente pas le territoire ouvert extérieur aux centres habités et prévoit en même temps trois établissements de dimension non négligeable en zone rurale »*[42] [une maison de retraite proche du centre ville (la villa Berentano à Bardella), un parc scientifique à Montepaldi, un centre d'accueil pour la communauté Hare Krisna à San Andrea in Percussina].
>
> *« En général, les nouvelles localisations prévues dans la révision ne sont presque jamais isolées ou dispersées dans la campagne (...). Par contre, il est vrai que de nombreuses nouvelles opérations, nées dans l'intention de redéfinir les marges des implantations existantes, sont dans le territoire ouvert et les aires fragiles* [des zones en principe protégées par le PTC provincial, *cf.* p 450], *et nécessitent des études et des approfondissements capables de clarifier que la solution n'est pas tant celle d'un nouveau dessin du "cadre" (consommation progressive du sol) que la reconsidération des rapports complexes entre la ville et le territoire ouvert »*[43].

La province demanda donc la suppression de plusieurs opérations et souligna les nombreuses incompatibilités entre le zonage de la révision et celui du PTC adopté en 1998.

---

abitanti ».

[41] *« poste nella maggiore parte in posizione dominante ed in parte pedecollinare non urbanizzate »*

[42] *« La variante, cosidetta delle aree edificate, non disciplina il territorio aperto esterno ai centri abitati e allo stesso tempo vi prevede tre interventi di dimensioni non trascurabili ».*

[43] *« In linea generale le nuove localizzazioni previste dalla variante non sono quasi mai isolate o sparse nel territorio e quindi in tal senso non crano gli effetti dirompenti (exlosifs, désastreux) di lottizzazioni scisse (scindées) da qualsiasi logica contestuale nei confronti della scena paesaggistica. Per contro è pur vero che numerosi nuovi interventi, nati con l'intento di ridefinire i margini degli insediamenti esistenti, ricadendo in territorio aperto e area fragile, necessitano di studi e approfondamenti atti a chiarire che la soluzione scelta non è tanto quella di un ridisegno di "cornice" (progressivo consumo di suolo) quanto la riconsiderazione dei complessi rapporti tra città e territorio ».*

Face à toutes ces critiques, et bien que l'avis de la province ne soit pas contraignant, le conseil municipal décida en novembre 2000 de reporter la plupart des extensions à la rédaction d'un *piano strutturale*, renonceant à huit des neuf zones constructibles contestées par la région. La neuvième, supprimée en 1991 par la région qui l'avait pourtant approuvée en 1975, fut maintenue partiellement ce qui *« représent[ait] une juste conciliation entre l'intérêt général et l'intérêt particulier des citadins concernés »*[44]. Allant au-delà des recommandations régionales, la municipalité supprima trois autres expansions prévues (elle reclassa notamment en zone rurale E la zone industrielle ensuite suggérée en 2002 à la Laika), et ne maintint finalement pratiquement que les zones constructibles interstitielles entre les espaces déjà bâtis. En zone E, elle supprima les possibilités d'agrandissement accordées par le règlement, elle reporta au *piano strutturale* le parc scientifique et le centre d'accueil Hare Krishna, mais maintint le projet de maison de retraite contigu aux espaces bâtis.

Conclusion

Cet échange entre collectivités territoriales nous semble instructif. Avant 1995, les corrections de la commission régionale (CRTA) s'imposaient à la municipalité, ce qui permettait à certaines communes d'élaborer des plans d'urbanisme tenant compte des revendications des électeurs ou des promoteurs, sachant que la région représenterait l'intérêt général en supprimant certaines prévisions de croissance. Les élus pouvaient s'"abriter" derrière le "parapluie" (la censure) de la CRTA (selon les mots de GF. di Pietro).

Après 1995, les avis de la région et de la province n'étaient en principe plus contraignants[45]. La municipalité de San Casciano aurait donc très bien pu ne pas tenir compte de leurs recommandations. Néanmoins, elle accepta la plupart des modifications proposées, n'utilisant sa nouvelle autonomie que pour maintenir quelques projets après justification. Avec la nouvelle subsidiarité entre collectivités territoriales, le rôle de "garde-fou" de la région dépend donc désormais du bon vouloir des communes. San Casciano le respecta beaucoup mieux que Carmignano.

Dérives et blocage de l'urbanisme municipal à Carmignano

À Carmignano, après le premier *piano di fabbricazione* (PDF) de 1973 largement surdimensionné (*cf.* p. 245), les révisions des années 1980 et 1990 poursuivirent la distribution des droits à bâtir, un parti d'aménagement que plus aucune des six autres municipalités

[44] *« rappresenta un corretto contemperamento dell'interesse generale con quello particolare dei citadini interessati »* (Rapport de présentation des corrections décidées par la commune suite aux avis de la province et de la région, Délibérations du conseil municipal du 30 novembre 2000).

[45] Si ce n'est pour faute de procédure : *cf.* loi régionale n°5/1995 (*infra*), la commune approuve elle-même le plan d'urbanisme après avis de la province (sur la compatibilité avec le PTC).

comparées n'ose afficher dès les années 1980, et qui conduisit Carmignano à une impasse en matière d'urbanisme.

La révision de 1982 poursuivit l'urbanisation malgré la stagnation démographique

La première révision générale approuvée le 15 mars 1982 comportait une simple note introductive de cinq pages. Elle constatait que — contrairement aux prévisions du PDF de 1973 — la population communale avait été stable ou en diminution depuis dix ans. Toutefois, l'ouverture de nouveaux espaces à bâtir devait *« répondre aux besoins de la population »*[46] et à la pression foncière.

- Une nouvelle zone C3 fut *« destinée aux nouvelles implantations résidentielles dans les collines »*[47], avec un volume constructible de 1 m^3/m^2 (permettant une maison de 250 m^2 sur 1000 m^2 de terrain). Ce zonage autorise donc l'habitat individuel diffus sur présentation d'un simple permis de construire, il ressemble aux zones NB françaises, mais avec une plus forte densité. De petites zones résidentielles furent ainsi créées dans toutes les fractions sauf Artimino.
- Les zones industrielles furent légèrement étendues sauf celle de Poggio alla Malvia qui fut supprimée.

De 1973 à 1991, l'urbanisation de Carmignano a été encadrée par un plan d'urbanisme sommaire offrant aux propriétaires des opportunités de plus-value foncière sans que les conséquences paysagères ne soient trop problématiques dans un contexte de stagnation démographique. Dans les années 1990, le PDF s'est révélé un outil très insuffisant face au renforcement de la spéculation immobilière et à la reprise démographique.

La révision de 1992 distribua de nouveaux droits à bâtir

Entre 1991 et 2001, la population de Carmignano a augmenté de 23,7 % : cet accroissement démographique est le quatrième plus rapide de toutes les communes toscanes.

Une révision du PDF fut adoptée en 1992 : elle était motivée comme celle de 1982 par la saturation des zones constructibles. Elle ouvrit donc de nombreuses zones d'expansion résidentielle, accorda neuf conventions de lotissements, dont une pour la villa Rasponi attenante au chef-lieu (photo 6.2.A p.298). Elle voulait diriger la croissance urbaine vers les petites fractions comme Bacchereto *« dans le but précis de les unifier et de les renforcer, en créant les conditions nécessaires à la reconstruction d'une fraction autonome et active qui possède en elle-même des éléments d'attraction capables de favoriser un retour de type*

[46] *« per venire incontro ai bisogni della popolazione »*.
[47] *« destinata ai nuovi insediamenti collinari residenziali »*.

A. Le lotissement de la villa Rasponi: au premier plan, le village de Carmignano. Au second plan la villa Rasponi (à gauche) a été entourée de maisons en ligne, formant un complexe résidentiel fermé (*gated*).

B. Les extensions de la fraction de Bacchereto sont isolées sur le versant du Montalbano : maisons en ligne et maisons plurifamiliales.

C. Près des cyprès, la villa de Bacchereto, entourée de deux *case coloniche* reconverties en agritourisme (en amont de la villa à gauche et en contrebas à droite).

Photos 6.2: La transformation des franges urbaines à Carmignano : des lotissements privés

résidentiel »[48]. Ces mesures contentaient le campanilisme exacerbé entre les différentes fractions de Carmignano : les petites fractions du Montalbano enviaient le développement des fractions situées dans la plaine (Seano et Comeana).

La révision du PDF de 1992, par ses choix d'expansion, avait été conçu pour contenter les intérêts particuliers des propriétaires (cadre 6.1). Elle suscita cependant des contestations.

Le grand domaine de Bacchereto (plus de 400 ha à l'origine, 166 ha aujourd'hui) fut acquis en 1925 par un avocat de Pistoia aux barons Franchetti. Cet avocat, un temps maire de Pistoia, acheta plusieurs propriétés, selon les opportunités présentées par ses clients. Les terres étaient ensuite exploitées par des métayers sous le contrôle d'un *fattore*. L'avocat s'occupait de la gestion administrative et recevait *fattori* et métayers un jour par semaine dans son bureau de Pistoia.
À sa mort en 1971, son fils décida de vendre l'étude d'avocat et de gérer lui-même les terres après le départ de nombreux métayers. Aux côtés de la *fattoria di Capezzana* voisine (*cf.* cadre 4.2, p. 203), il fut très engagé dans la reconnaissance de l'appellation viticole Carmignano (il fut secrétaire puis président du *consorzio* entre 1972 et 1992). Mais son intérêt pour l'agriculture se doublait d'une recherche de valorisation immobilière. Presque tout le bâti fut vendu à des nouveaux résidents (avec un simple jardin attenant) : des 24 *« case coloniche »* d'origine, il n'en reste que 5. En 1982 et 1992, il obtint de plus de la municipalité que la révision du PDF classe certains de ses terrains constructibles dans le prolongement du village : les nouvelles maisons de Bacchereto sont aujourd'hui très visibles dans l'environnement sauvage du versant du Montalbano (photo 6.2.B et photos E et F p. 161).
Après sa mort en 1999, sa fille reprit en main le domaine, rénova les structures d'exploitation et propose aujourd'hui 33 lits en agritourisme (*cf.* photo C p. 298). Comme souvent, une première génération de bourgeois enrichis a investi dans le foncier agricole dans les années 1920, une seconde a grignoté le patrimoine en vendant une partie du domaine dans les années 1960 à 1980, et une troisième a parfois relancé l'exploitation agricole dans les années 1990.

Cadre 6.1: La *fattoria* de Bacchereto

L'opposition aux choix municipaux en matière d'aménagement

Lors de l'enquête publique, 169 particuliers critiquèrent l'excès de croissance prévue, ce qui conduisit à une diminution de 100 000 m^3 des prévisions de construction. Les choix municipaux furent profondément remis en cause tant par l'opposition et que par la majorité de gauche.

La droite défendit la nécessaire protection du cadre de vie contre la *« bétonnisation »*[49] annoncée par le *« développement inconsidéré des zones constructibles »*[50]. Selon elle, *« les*

[48] *« con il preciso scopo di unificarle e potenziarle, creandosi le condizioni per la ricostruzione di una frazione autonoma ed operante che contenga in sé elementi di attrazione capaci di favorire un ritorno di tipo residenziale »* p.99 du rapport de présentation de la révision de 1992.

[49] *« cementificazione »* (Compte rendu du conseil municipal du 28 avril 1995, archives municipales).

[50] *« uno sviluppo indiscriminato delle zone edificabili »*.

modifications qui ont été concédées et les amnisties d'urbanisme répétées créent et créeront une situation de chaos total dans cette commune (...) un étalement en tache de léopard (la tache d'huile est trop homogène) de constructions édifiées sans véritable plan d'urbanisme »[51]. Elle cite plusieurs exemples de zones constructibles créées au profit de quelques particuliers et s'interroge sur l'utilité des extensions industrielles prévues dans un contexte de ralentissement du district textile de Prato.

La majorité de gauche se divisa également sur les zones d'expansion à supprimer. Le groupe Refondation Communiste vota contre le plan dont les décisions lui apparaissaient liées *« davantage à des intérêts particuliers et individuels qu'à ceux de la majorité de la population »*[52]. Un autre conseiller de gauche demanda l'annulation de toutes les extensions *« spéculatives »*, soulignant que les dix principaux promoteurs immobiliers de Carmignano se retrouvaient avec de nouveaux terrains constructibles. L'adjoint à l'urbanisme rejeta ces accusations considérant que *« l'accroissement de la population enrichit tout le monde »*[53].

Malgré ces oppositions, et sans attendre les observations que la région devait envoyer, la municipalité adopta donc une nouvelle version du PDF en 1995.

La région supprima de nombreuses zones constructibles

Sans tenir compte des modifications apportées par la municipalité en 1995, la région renvoya très tardivement le PDF, en 1998, en exigeant des corrections substantielles.

Outre des erreurs matérielles dans la cartographie, la révision présentée comme partielle apportait selon la région de telles modifications au PDF qu'elle aurait dû être conçue comme une révision globale assortie d'un diagnostic territorial approfondi et d'une transformation en PRG, la commune ayant dépassé 10 000 habitants dès 1992. La région reclassa en zone agricole plus d'une quarantaine de zones d'expansion résidentielle (B et C).

Cet avis arriva toutefois six ans après l'adoption du PDF par le conseil municipal et certaines zones avaient été bâties entre-temps : la région recommandait par exemple de préserver la villa Rasponi à côté du chef-lieu, alors qu'elle avait déjà été transformée en complexe résidentiel (photo 6.2.A). Et la commune, plutôt que d'intégrer les corrections de la région, décida alors d'entreprendre un *piano strutturale* (PS) selon la loi régionale de 1995 (*cf. infra* p. 305). Le projet de PS présenté en 1999 fut cependant rejeté par la région en l'absence de plan en vigueur à partir duquel elle aurait pu l'évaluer. La région prescrivit donc l'élaboration d'une version de sauvegarde du PDF[54] avec une cartographie tenant

[51] *« sono state concesse modifiche che, insieme ai ripetuti condoni edilizi, creano e creeranno una situazione di totale caos in questo comune, (...) l'espandersi a macchi di leopardo (la macchia d'olio è troppo omogenea) di costruzione edificate senza un vero piano di urbanizzazione con il quale fare ordine nella giungla delle diverse tipologie edilizie ».*

[52] *« più ad interessi particolari e di singoli piuttosto che a quelli della maggioranza della popolazione ».*

[53] *« l'incremento della popolazione arricchisce tutti ».*

[54] *variante urbanistica di salvaguardia al piano di fabbricazione.*

compte de l'état de fait, des corrections du PDF de 1995 et de 1998, et des modifications de détail adoptées entre-temps par la municipalité. Cette version devait aussi se conformer à la planification supracommunale (PTC de la province de Prato adopté en 2003, *cf. infra* p. 450) et à la nouvelle législation en vigueur notamment sur les zones agricoles. Cette variante de sauvegarde fut finalement adoptée par la commune en 2006.

1973	approbation du premier *piano di fabbricazione*
1982	approbation de la révision du PDF élaborée par Gatti Dei
1992	adoption de la révision du PDF élaborée par Giovanelli
28 avril 1995	remise en cause du PDF et de la commission d'urbanisme par le conseil municipal
1995	adoption d'une version tenant compte des observations des particuliers
29 octobre 1998	observations de la commission technique administrative régionale
2006	adoption de la version de sauvegarde du PDF
2007	enquête publique du *piano strutturale*

TAB. 6.7 – Historique du PDF de Carmignano (1973-2006)

De 1998 à 2006, la commune s'est donc retrouvée avec deux plans d'urbanisme concurrents : celui adopté en 1995, et celui renvoyé par la région en 1998. Au lieu d'en choisir un, la commission d'urbanisme accorda des permis de construire en se référant tantôt à l'un, tantôt à l'autre document, provoquant de très nombreux contentieux administratifs et judiciaires. Cette situation favorisa l'urbanisation et conduisit à une instabilité des techniciens du service d'urbanisme municipal, soumis à de très fortes pressions de la part des particuliers (l'un d'eux démissionna suite à l'incendie de sa voiture).

Ces péripéties de l'urbanisme municipal de Carmignano, avec de longues procédures administratives qui ne sont pas menées à terme, étaient assez fréquentes dans les années 1960, à l'époque où les plans étaient envoyés à Rome et ne revenaient jamais. À Carmignano, le flou réglementaire a cependant fait consensus jusque dans les années 2000. Il a permis de distribuer la rente foncière dans une logique populiste et électorale. Les constructions récentes sont toutes d'initiative privée : un propriétaire foncier s'associe à un petit promoteur immobilier, il obtient une convention de lotissement signée par la municipalité et fait construire vingt-cinq pavillons en ligne sur un hectare à proximité d'un des noyaux urbains (*cf.* à Bacchereto, photo B p. 298). L'urbanisation reflète donc l'accumulation d'initiatives individuelles ayant obtenu gain de cause auprès de la commission d'urbanisme. Elle a essentiellement profité à de multiples petits propriétaires fonciers, à quelques grands domaines (*fattorie* de Capezzana p. 203 ou de Bacchereto), et à des opérateurs immobiliers locaux ou issus de la bourgeoisie industrielle de Prato, *« une petite mafia locale de techniciens et d'agents immobiliers contrôlant l'urbanisme de manière*

occulte »[55].

Dès 1995, une partie de l'électorat et du conseil municipal s'opposa à cette croissance urbaine faite au bénéfice de quelques particuliers sans résultats. Et l'intervention de la région fut trop tardive. De plus ses injonctions ne furent pas toujours prises en compte par la municipalité qui continua de distribuer des droits à bâtir. Seul le non respect de la procédure imposa finalement une remise à plat des documents locaux d'urbanisme.

Gérer les dérives de l'urbanisme municipal

Après l'adoption de la variante de sauvegarde en 2006, l'équipe municipale réélue[56] fit un bilan en demi-teinte concernant l'urbanisme.

> *« Dans les dernières années, nous avons donné la possibilité d'habiter dans de belles maisons à des prix abordables : des milliers de personnes ont trouvé une maison accueillante dans une cadre naturel de grande valeur »*[57].
>
> Nous reconnaissons que la forte croissance de la population depuis dix ans *« a mis à rude épreuve les services d'urbanisme par la masse de travail et de conflits. Mais elle a aussi assuré des revenus qui ont permis à l'administration communale d'avoir un bilan financier solide et de ne pas augmenter les impôts locaux. En effet les recettes des services d'urbanisme ont cru de 789 000 € en 2001 à plus de 1 990 000 € en 2005 »*[58].

Les principales ressources des administrations communales italiennes sont en effet la taxe sur le foncier bâti (ICI[59]) et les redevances d'urbanisme. Mais cette justification financière de l'urbanisation, typique des années 1960-70, a été démentie depuis que les communes ont réalisé que l'accroissement démographique générait dans un second temps de fortes dépenses de services publics. On peut donc être étonné qu'elle soit utilisée par le maire de Carmignano en 2006.

L'équipe s'engageait à améliorer le fonctionnement du service d'urbanisme et notamment à renforcer les contrôles pour *« décourager les constructions illégales et le changement de destination des espaces agricoles, objets d'agressions immobilières venant de personnes extérieures à la commune, lesquelles achètent le cadre de vie plus que la maison »*[60]. Ces

[55] selon une architecte élaborant la version de sauvegarde.

[56] Le premier adjoint est devenu maire.

[57] *« Negli ultimi anni abbiamo dato la possibilità di abitare in case belle a prezzi abbordabili : migliaia di persone hanno trovato una casa accogliente in un ambiente naturale di grande prestigio ».*

[58] *« che ha messo a dura prova l'ufficio urbanistica per la mole di lavoro, conflitti. Ma ha garantito entrate che hanno permesso all'amministrazione comunale di avere un bilancio solido e di non aumentare le tasse. Infatti le entrate dell'urbanistica sono cresciute da 789.000 euro del 2001 a ben 1.990.000 euro del 2005 ».*

[59] *imposta comunale sugli immobili.*

[60] *« Scoraggiare l'abusivismo e l'uso improprio delle aree agricole soggette ad aggressioni edilizie da parte di persone non residenti che comprano il luogo più che la casa ».*

engagements pour le nouveau mandat laissent percevoir entre les lignes les défaillances du précédent : Carmignano illustre les dérives de l'urbanisme municipal.

6.1.4 La délégitimation de l'urbanisme municipal : une *« planification privée »*

À Carmignano, mais dans une moindre mesure dans les sept communes comparées, l'urbanisation tend ainsi à s'organiser selon des logiques de marché, par addition spontanée d'interventions hétérogènes. Et cette *« planification privée »* (oxymore d'Indovina citée par Gibelli), avec des règles flexibles, des plans adaptés aux projets particuliers, favorise une urbanisation diffuse des terres agricoles et l'étalement urbain, la *« villettopoli »* (Gibelli, 2006 [287], p.115).

Le pouvoir discrétionnaire de l'administration communale en matière d'urbanisme réside dans la latitude de choix de localisation des nouvelles zones constructibles : zones C et D en Italie, zones NB et NA en France. Tous les documents locaux d'urbanisme, après avoir énoncé en préambule un parti d'aménagement (non opposable), sont dans les détails de la réglementation et du zonage (opposables) partiellement influencés par les pressions foncières localisées : le premier plan de Fiesole de 1968 reconnaissait avoir choisi parmi les projets de lotissements d'initiative privée présentés, la révision du PRG de San Casciano de 1996 voulait répondre aux attentes locales. Et toutes les extensions urbaines peuvent être justifiées par les besoins en logement de la population locale, avec des estimations chiffrées plus délicates que convaincantes quand on les compare vingt ans après à la croissance effective de la population (Carmignano entre 1973 et 1992, projet de PRG de 1968 pour Fiesole). Si aucun plan n'est simplement une planification rationnelle conçue par des experts, la pression des intérêts particuliers pour l'urbanisation transparaît de manière plus ou moins explicite selon les communes dans les documents adoptés. À Carmignano, à Eguilles et au Tholonet, nous avons par exemple souligné des aberrations de zonage : des zones constructibles variant au fil des révisions, justifiées par l'électoralisme foncier, échangeant un soutien politique ou économique contre des droits à bâtir.

Les propriétaires poussent évidemment à l'urbanisation, mais le développement économique y contribue aussi et constitue un "intérêt général" concurrent de la préservation du paysage ou de l'environnement. La création de vastes zones d'activités en est un exemple, même si elles n'ont pas toujours attiré les emplois escomptés. À San Casciano, nous avons signalé la priorité accordée aux implantations industrielles, soit que l'administration communale se soit trouvée "contrainte" de les accueillir (la cimenterie Sacci en 1969, le programme de traitement des déchets décidé par la province), soit qu'elle ait explicitement facilité leur implantation (révision "Laika").

Les infrastructures de transport (autoroute, TGV, périphériques) et les équipements

publics (école et crèche au Tholonet) sont enfin fréquemment construits dans "l'intérêt général" sur les terres agricoles. Le futur tracé de la ligne à grande vitesse vers Nice pose un nouveau problème autour d'Aix-en-Provence (dans le Val de l'Arc au Sud de Puyloubier).

À la lumière de l'évolution des objets de tension et des coalitions, l'urbanisation des terres agricoles s'explique ainsi par une somme d'intérêts privés convergents à l'échelle locale : *« le public devient soit le médiateur entre les décisions privées conflictuelles soit le réceptacle des décisions et des projets privés »*[61]. Ce qui n'aurait rien de scandaleux *« si était prévue de manière explicite une négociation argumentée et arbitrée »*[62]. Le problème est que cela se déroule souvent de manière informelle (Mazza, 1994 [416] p.360).

Les rapports public-privé représentent donc un enjeu essentiel de la régulation des territoires locaux. Et la délégitimation actuelle de l'urbanisme communal vient en partie de la reconnaissance explicite de ces interactions anciennes, mais souvent sous-jacentes derrière l'image d'un État décidant et appliquant une planification optimale dans l'intérêt général. Face aux attentes locales parfois contradictoires autour des plans d'urbanisme, *« il devient difficile de parler d'intérêt général qu'un acteur aurait légitimité à énoncer pour les autres. En revanche, on en vient à rechercher le principe d'un bien commun susceptible d'émerger par la concertation (incluant des moments de conflit) entre les acteurs »* (Ghorra-Gobin et Velut, 2006 [286]).

Conclusion

À travers les révisions successives des plans d'urbanisme s'affirment des partis d'aménagement différents selon les communes, un équilibre particulier entre le développement économique nécessaire et l'indispensable préservation des espaces ouverts.

Puyloubier et Fiesole ont cherché à protéger les espaces agricoles de l'urbanisation. Le Tholonet et surtout Carmignano ont au contraire opté pour un développement résidentiel important, dans les centres urbains et de manière diffuse. San Casciano a limité le mitage mais a renforcé le développement industriel et l'extension des neufs centres urbains (par des opérations publiques). Eguilles et Eygalières ont enfin combiné étalement très lâche du village par d'amples zones NB et petit développement économique par des zones d'activités situées à la périphérie communale.

L'outil réglementaire que constitue le plan d'urbanisme laisse donc aux communes une grande latitude de choix en matière d'aménagement. Les rapports de présentation

[61] *« Il pubblico diventa o il mediatore tra decisioni private conflittuali o il contenitore delle decisioni e dei programmi privati ».*

[62] *« se fosse prevista in modo esplicito una negoziazione argomentata e arbitrata ».*

mettent d'ailleurs en avant des stratégies variées, selon le consensus trouvé entre les acteurs à l'échelle locale. Le zonage semble donc insuffisant pour protéger les terres agricoles de l'urbanisation. Comme le soulignait Yves Jegouzo lors de son audition pour le rapport Boisson (2005 [78] vol.II, p.75) : avec les plans locaux d'urbanisme, *« on peut protéger l'agriculture, mais, par contre, on n'est pas obligé de le faire »*. Après vingt-cinq ans de plans locaux d'urbanisme et de révisions successives, les observateurs doutent ainsi de l'efficacité de cet outil pour réguler l'urbanisation. Une nouvelle conception de l'aménagement local émerge dans les années 1990.

6.2 Réformer le plan : de nouveaux plans plus efficaces ?

Avec l'essor des principes du développement durable, la remise en cause de l'urbanisme municipal conduisit les pouvoirs publics à proposer de nouveaux types de plans : le couple *piano strutturale / regolamento urbanistico* dès 1995 en Toscane et les plans locaux d'urbanisme (PLU) en France en 2000.

6.2.1 Deux principes communs : développement durable et concertation

Le développement durable

La LR 5/1995 en Toscane

Par la loi n°5 du 16 janvier 1995[63], la région Toscane introduisit le principe du développement durable, de la transparence des décisions publiques et de la participation citoyenne. Cette loi énonça de plus le principe fondamental d'économie du sol :

> *« Les nouvelles consommations de sol pour les bâtiments ou les infrastructures sont en principe consenties seulement quand n'existent pas d'alternatives de réutilisation et de réorganisation des bâtiments et infrastructures existants »*[64] (art.5-4).

Les associations de défense de l'environnement se basent depuis sur cet article pour contester l'étendue des nouvelles zones constructibles prévues par certains plans d'urbanisme.

La loi SRU en France

De manière très similaire, la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 remplaça les Plans d'Occupation des Sols (POS) par des Plans Locaux

[63] Loi relative au gouvernement du territoire : *Norme per il governo del territorio.*

[64] *« Nuovi impegni del suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti »*.

d'Urbanisme (PLU). Elle encourageait *« la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat »* et surtout l'*« utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux »*. Elle explicitait notamment le principe d'équilibre et de développement durable : les documents d'urbanisme

> *« déterminent les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »* (art. L 121.1 du Code de l'Urbanisme).

Cet article a le mérite de souligner les conflits d'usage entourant les espaces ouverts, pris entre les besoins d'équipement et d'urbanisation (portés par les promoteurs et les aménageurs), et la nécessité de protection des derniers espaces non construits (généralement défendue par les associations de défense de l'environnement ou du cadre de vie, et le Ministère de l'Environnement). Ayant valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme, cet article peut être invoqué lors du contrôle de légalité pour remettre en cause les zonage des POS/PLU. Il a été utilisé pour protéger des espaces agricoles, dont parfois des aires d'AOC. Ce principe d'équilibre reste toutefois très général, laissant une grande marge d'appréciation au juge.

Outre cette référence explicite au développement durable et à l'utilisation économe du sol, l'autre point commun entre les lois française et toscane réside dans la volonté de séparer la planification stratégique (le projet urbain) et l'outil réglementaire.

Séparer la planification stratégique et l'outil réglementaire pour favoriser la concertation publique

Les principes de la LOF non appliqués en France

En France la LOF de 1967 avait déjà été conçue pour remédier aux critiques faites aux plans d'urbanisme directeurs (PUD) :

> *« L'idée centrale de la réforme était de séparer le projet d'urbanisme de sa mise en œuvre pour n'accorder des droits nouveaux de constructibilité qu'au fur et à mesure de l'aménagement effectif des terrains »*.
>
> Après que le SDAU, sans conséquence immédiate sur le droit des sols, avait énoncé le plan d'urbanisme, la loi prévoyait *« un outil réglementaire, le POS, pour définir le droit des sols (...) ; un outil contractuel, la ZAC, pour organiser l'urbanisation nouvelle et conditionner l'ouverture de droits à bâtir supplémentaires à la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires »* (Comby, 1997 [158]).

Toutefois, *« cette belle mécanique devait se dérégler »* : les POS, souvent adoptés avant les SDAU, devinrent *« un règlement dans lequel on fait semblant de voir un projet d'ur-*

banisme ». Les rares SDAU adoptés furent *« un document assez flou pour gêner le moins possible l'exercice communal des compétences d'urbanisme »*. Les ZAC *« apparurent vite comme de simples procédures dérogatoires aux POS déjà publiés »* (Comby, *op.cit.*).

Plus de trente ans après la LOF, la loi SRU chercha de nouveau à remédier à ce problème.

SCoT et PADD : les innovations de la loi SRU limitées par la loi UH

La loi SRU remplaça les schémas directeurs par des SCOT et spécifia qu'*« en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne [pouvaient] pas être ouvertes à l'urbanisation. »* (art.3).

Des dérogations à cette limitation pouvaient être accordées par le préfet. Mais en 2003, la loi Urbanisme et Habitat[65] limita la portée de cet article en précisant que la dérogation *« ne pouvait être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles [étaient] excessifs au regard de l'intérêt que représent[ait] pour la commune la modification ou la révision du plan. »*

La loi SRU instaura surtout le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en introduction des nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Il s'agissait d'adopter un parti d'aménagement avec participation de la société civile avant de définir le contenu réglementaire du plan d'urbanisme. Toutefois, la portée juridique des orientations du PADD a été supprimée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) : le PADD n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et peut se résumer à une déclaration d'intentions issue d'une réunion du conseil municipal, sans véritable participation des habitants. Ce qui aurait pu être l'ouverture d'une scène de débat, d'une concertation publique entre acteurs privés, publics et société civile, favorisant l'établissement d'un consensus, la définition d'un "bien commun" à placer comme objectif stratégique du plan d'urbanisme, devenait ainsi facultatif.

Comme on le voit avec ces deux exemples, la loi SRU voulut réformer les POS, mais sa portée innovante fut restreinte par la loi UH, sous la pression des élus locaux[66].

Le PRG découplé en PS/RU en Toscane

En Toscane, pour remédier aux mêmes problèmes, la loi régionale n°5 du 16 janvier 1995 distingua dans le plan régulateur (PRG) une partie d'orientation : le *piano strutturale*,

[65] Loi 590 du 2 juillet 2003.

[66] *cf.* « Loi Urbanisme et habitat » et « Un point de vue sur la loi Urbanisme et habitat », *Études Foncières*, n°104, juillet-août 2003, p.7.

et une partie opérationnelle subordonnée : le *regolamento urbanistico*[67].

- Le *piano strutturale* (PS) fixe les stratégies de planification à long terme, les choix fondamentaux concernant par exemple le zonage ou la détermination des infrastructures. Il comporte un rapport de présentation, un règlement et une cartographie.
- Le *regolamento urbanistico* (RU) est le versant réglementaire élaboré après que le PS a été approuvé, le seul opposable au tiers. Il assure la gestion du territoire, il comporte également un rapport de présentation, un règlement et une cartographie servant pour la délivrance des permis de construire. Ce document qui réglemente l'activité urbanistique et la construction peut être modifié plus facilement que le PS (la loi LR 1/2005 prévoit notamment une évaluation quinquennale).
- Enfin le plan peut comporter un programme intégré d'intervention (*programma complesso d'intervento* dans la LR 1/2005) dans lequel la municipalité précise les transformations du territoire à entreprendre pendant la période d'un mandat[68].

Le plan d'urbanisme s'articule donc avec ces deux (ou trois) instruments à différentes échelles temporelles et distingue bien le parti d'aménagement à long terme des opérations permettant de le réaliser à court et moyen terme.

Les territoires périurbains demandent des plans de troisième génération ?

Les principes du zonage ont été profondément remis en cause. Selon certains, le zonage serait plus apte à gérer la "conservation" que les transformations territoriales. La rapidité du développement économique et des dynamiques de périurbanisation s'accommoderaient donc mal de la rigidité d'un zonage des sols.

Partant de cette constatation, Castel propose des plans d'urbanisme de "troisième génération" :

> *« le POS de la ville émergente est, moins que ses prédécesseurs, un outil d'aménagement spatial prédéfini, et il s'apparente plus à un outil de gestion temporelle. (...) Il s'agit de définir ce qui doit être stable (protégé) et ce qui relève de l'éphémère, du mutable ou en devenir de stabilité. (...) La place de la gestion prend le dessus sur la planification traditionnelle, faite de découpages et d'affectations préalables de l'espace »* (Castel, 2002 [124] p.204).

Les principes du zonage traditionnel ont ainsi été profondément remis en cause. Les nouveaux types de plans adopté en France et en Toscane tiennent compte de ces critiques.

[67] Des dispositions reprises dans la loi régionale n°1 du 3 janvier 2005 et étendues aux plans provinciaux et régionaux.

[68] *« Il programma integrato di intervento è lo strumento facoltativo con il quale l'amministrazione comunale, in attuazione del piano strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata »* (LR 5/1995, art.29).

Mais ils introduisent des innovations que les communes ont parfois du mal à mettre en œuvre.

6.2.2 Un passage problématique au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à cause des zones NB en Provence

Un des acquis essentiel de la loi SRU réside dans la suppression des zones NB. Ces zones d'habitat diffus étant très vastes en Provence, c'est là que réside l'enjeu majeur de la transformation des POS en PLU. Les zones NB doivent en effet être reclassées soit dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), soit dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N[69]). Les options possibles pour les municipalités sont donc délicates : un passage en zone urbaine ou à urbaniser nécessite un équipement coûteux (assainissement collectif), un reclassement en zone agricole ou naturelle évite ces investissements mais supprime les droits à bâtir des propriétaires et ne peut être défendu que si l'urbanisation n'est pas trop dense. Du point de vue des espaces agricoles, la question de l'avenir des zones NB est intéressante à double titre :

- Si des espaces agricoles sont captifs dans des zones NB, un reclassement en zone agricole peut permettre de les préserver en leur donnant une nouvelle stabilité foncière. Mais leur exploitation est-elle possible et rentable ? Les élus disent souvent préférer protéger la zone agricole actuelle que gagner quelques parcelles enclavées et peu productives. La SAFER répond que l'exploitation de ces parcelles est possible dès que les machines agricoles peuvent circuler. Elle peut même être rentable pour les AOC viticoles et oléicoles. Elle maintiendrait de plus le paysage et l'environnement sans problème de cohabitation avec les nouveaux résidents, si l'exploitant adoptait l'agriculture raisonnée ou biologique.
- Si l'on supprime ces zones NB, qui ont servi de catalyseurs à l'étalement urbain des trente dernières années, n'augmente-t-on pas les risques de mitage des espaces naturels et agricoles résiduels ? Quand le marché du neuf en habitat diffus disparaît, les maisons isolées existantes sont valorisées et on fragilise les zones agricoles et naturelles par un report de pression foncière. Ces espaces deviennent les seuls à même d'offrir aux ménages cherchant un terrain à bâtir un environnement ouvert correspondant à leurs aspirations.

Face à ce problème, les quatre communes provençales étudiées se trouvent dans des situations très différentes.

[69] Selon les nouvelles appellations des zones des PLU.

L'ampleur des zones NB du Tholonet

Le Tholonet est la plus petite des quatre communes provençales étudiées, mais aussi celle où les zones NB sont les plus vastes. Les zones NB couvrent 295 ha, soit 78 % des zones constructibles[70]. Elles comptent 384 constructions, 71 % de maisons individuelles, équipées à 43 % de fosses sceptiques. Elles ne sont donc pas très denses, et *« l'omniprésence de la forêt, peu entretenue par les particuliers, constitue une "épée de Damoclès" pour la collectivité »* (AUPA, 2004 [24]).

Dès 1996, le préfet enjoignit la commune à diminuer l'emprise des zones NB, surdimensionnées, grevées à 50 % d'EBC pour les zones NB3, *« souvent d'accès difficile et donc sans lien fonctionnel et social avec le village »* : *« ce mode de développement entre en contradiction avec le principe de gestion économe de l'espace (...). Sur ce type de zone, le nombre de constructions est en effet amené à croître rapidement par le jeu des divisions foncières*[71] *»*.

La révision adoptée par la municipalité ne proposant pas de diminution notable des zones NB, les services du préfet ajoutèrent le 13 août 1998, que *« la probable apparition d'un phénomène de densification ne manquera pas à moyen terme d'induire des coûts importants, du fait notamment de la dispersion de l'habitat. Le problème est ainsi posé du futur équipement de ces zones »*. Le maire estime aujourd'hui que les zones NB1 à 4 000 m^2 de l'Est de la commune devraient passer en zone urbaine si leur raccordement à l'assainissement collectif est envisageable. Les zones NB3 à 4 ha de l'Ouest de la commune, pourtant les plus proches d'Aix-en-Provence, devraient être reclassées en zone naturelle. Certains quartiers comme Saou Marqua sont pourtant déjà très mités et la zone naturelle ne correspondrait pas à l'usage actuel du sol, mais ils sont difficilement raccordables aux réseaux. Le passage au PLU n'est pas prévu pour le moment.

Le préfet était ainsi très conscient des problèmes liés aux zones NB, particulièrement vastes en Provence et encourageait leur suppression dans les années 1990, mais très peu de communes suivirent cette politique. Puyloubier en fait partie.

Puyloubier, une commune pilote ?

Supprimer toutes les zones NB...

Puyloubier peut faire figure de commune pilote car les zones NB dispersées sur toute la commune dans les années 1970 (*cf.* carte D.8.A) ont été supprimées très tôt. Dès la révision de 1990, une zone NB de 28 ha a été supprimée : *« les possibilités de construction ayant été délivrées, il y a lieu d'affirmer le caractère agricole de ce secteur : il est donc*

[70] ratio NB/(U+NA+NB).

[71] On trouvera un descriptif très précis des processus de densification du bâti par détachement parcellaire en zone NB dans Daligaux, 1996 [186], annexe 6.

proposé un reclassement en zone NC »[72]. La zone NB a permis aux propriétaires qui le souhaitaient de construire ou de vendre au prix du terrain à bâtir, puis la municipalité a limité les possibilités de densification future par un retour au zonage agricole.

Révisions	Modifications
1er février 1990	16 décembre 1991
	20 mai 1996
	11 juillet 1996
	14 juin 1999
	14 avril 2000
	25 juin 2002
	16 février 2004

TAB. 6.8 – La généalogie du POS de Puyloubier, approuvé en 1981

Depuis l'élection d'un nouveau maire en 1995, six modifications ont eu lieu (tableau 6.8), dans le but de *« rendre le POS plus performant »* (selon le maire) par des adaptations du règlement, mais aussi pour reclasser progressivement toutes les zones NB en zone NC ou ND, réaffirmant ainsi le caractère agricole de la commune. Cette procédure fait figure d'exemple dans la CPA[73] : Puyloubier était la première commune à ne plus avoir aucune zone NB, et ce, dès 2002. Cette politique appelle deux remarques :

- D'une part le reclassement en zone non constructible a été possible car ces zones NB n'étaient pas trop densifiées. À Puyloubier, une pression foncière plus tardive et moins forte qu'à Eguilles ou au Tholonet et des surfaces minimum constructibles élevées dans les zones NB (souvent 1 ha ou plus) ont limité le mitage.
- D'autre part, le reclassement progressif de ces zones, par petites portions, a permis aux propriétaires de purger leurs droits à construire. On retrouve entre 1995 et 2002 une gestion "sociale" du POS comme en 1990 avec le maire précédent. Ces reclassements ont d'ailleurs fait l'objet d'une étude approfondie des structures foncières par le service d'urbanisme municipal. Les unités foncières ont été tracées sur le POS, les droits à construire résiduels calculés et des solutions recherchées au cas par cas en concertation avec les propriétaires, surtout dans les zones NB proches du village. Les zones NB plus éloignées appartenaient à de grands propriétaires fonciers possédant déjà une habitation, mais rarement résidents, et elles ont rapidement été reclassées selon l'occupation effective du sol, agricole ou forestière. Enfin la zone NB

[72] Rapport de présentation de la révision.
[73] Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

où se situe l'institution de la Légion Étrangère a été partiellement reclassée en zone d'urbanisation future (NA).

Les communes souhaitant passer au PLU traitent toutes le reclassement des zones NB au cas par cas comme cela a été fait à Puyloubier. Elles s'appuient sur une analyse spatiale du bâti existant, de la structure foncière, des potentialités agricoles et des possibilités de densification (*cf.* Prost, 2002 [490] pour Bouc-Bel-Air, et Dalle, 2001 [190] pour Aubagne). Pourtant, Puyloubier ne souhaite pas passer au PLU.

... sans passer au PLU

Lors de la dernière enquête publique, le commissaire constatait que personne ne s'était exprimé, critiquait *« la multiplication des modifications »* et demandait *« une remise à plat de ce document réglementaire et sa transformation réelle en PLU »*.

Étant donné la suppression de toutes les zones NB, on peut effectivement se demander pourquoi le passage au PLU n'a pas été envisagé. Le maire craint une dérive urbanistique avec la perte de contrôle des coefficients d'occupation des sols (COS) et des surfaces minimums constructibles (SMC). Mais la loi UH a permis de réinstaurer ces dispositifs — pourtant en partie responsables du mitage[74] — *« pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone »*. La loi UH permet aussi de modifier un ancien POS sans passer au PLU (art.8 et 27) : c'est ce que les quatre communes provençales étudiées ont choisi.

Les espaces agricoles captifs ont ainsi trouvé à Puyloubier une nouvelle sécurité foncière. Cette politique pionnière a été possible car l'utilisation agricole ou forestière avait encore un sens dans des espaces peu densément construits. Ce n'est pas forcément le cas quand la pression foncière a été très forte, comme à Eguilles.

À Eguilles, le reclassement des zones NB est un problème aigu

Les 200 hectares de zone NB représentent à Eguilles 50 % des espaces constructibles de la commune et comptent près de 650 habitations. De plus, ces vastes zones NB ont des surfaces minimales constructibles très basses, comprises entre 2 000 et 5 000 m^2, et elles sont remplies à 99 % de leur capacité : elles ont la plus forte densité d'occupation moyenne de tout le Pays d'Aix avec 3 logements par hectare en moyenne (AUPA, 2004 [24]). Le problème semble donc inextricable.

[74] Selon l'ancienne présidente de l'ordre des architectes d'Île-de-France, *« les règles du plan d'occupation des sols, reprises dans les PLU, encouragent le mitage. Toutes ces règles de distance par rapport aux limites séparatives sont absurdes. Quand on met six à huit mètres par rapport aux limites séparatives entre pavillons, cela signifie qu'il y a douze à seize mètres de distance entre deux pavillons, ce qui ne rime à rien. Or, dans les PLU, on a conservé ces règles-là, ce qui ne permet pas de densifier »* (Conrad, 2008 [161] p.114).

- Vue la densité du bâti, les anciennes restanques boisées peuvent difficilement être reclassées en zone naturelle, et une partie des administrés y est opposée. Un tel classement pourrait donc être jugé comme une erreur manifeste d'appréciation si les propriétaires entreprenaient une action judiciaire[75].
- Du point de vue agricole, ces zones ont un intérêt limité : la plupart des parcelles agricoles restantes sont petites et enclavées. Quelques oliveraies à l'abandon pourrait être réhabilitées mais un classement en zone agricole semble inapproprié.
- Pourtant, un classement en zone constructible est délicat. Il est justifié par la densité du bâti et la faible aptitude des sols à l'assainissement individuel, mais l'équipement demanderait d'importants investissements : il faudrait construire une nouvelle station d'épuration (nécessairement dans la zone agricole de la plaine) et agrandir les voies d'accès sous-dimensionnées par rapport aux besoins. La commune pourrait financer l'équipement par une densification de ces espaces, un passage en zone d'urbanisation future, et une Participation pour Voies Nouvelles et Réseaux[76]. Mais cette densification irait à l'encontre des résidents actuels et est impossible dans les secteurs à forte pente ou des glissements de terrain ont déjà eu lieu[77]. L'attachement des résidents à l'habitat diffus dans son état actuel est très fort, de même que le rejet de l'installation de nouveaux résidents.

Ainsi *« la densification s'avère problématique, tout comme la non-densification »*. Électoralement, ces deux options sont délicates pour la municipalité *« qui s'accorde le temps de la réflexion et n'envisage pas — à court terme — de réviser son POS »* (AUPA, 2004 [24]). À Eygalières le problème est moins aigu, mais similaire, et les enjeux pour l'agriculture, notamment l'oléiculture, sont plus importants.

Eygalières : choisir les nouveaux contours de la zone urbaine

Avec 156 hectares, les zones NB représentent à Eygalières 60 % des surfaces constructibles. Elles forment une grande couronne en fer-à-cheval autour de la zone urbaine et comportent encore d'assez nombreuses parcelles cultivées, le plus souvent en oliviers (*cf.* photo D p. 157). Ces parcelles sont enclavées entre les maisons pour la zone la plus dense, tandis que les zones NB constructibles à 1 hectare montrent plutôt un paysage cultivé parsemé de grosses villas (photo C p. 179). L'enjeu pour la pérennisation de l'agriculture réside dans la limite future de la zone urbaine, qui ne pourra pas englober toute la zone NB.

[75] Ainsi un classement en zone naturelle ne peut pas être justifié si l'équipement de la zone ou sa desserte dépasse un certain seuil (Conseil d'État, 13 février 1985, Commune de Baillargue, req. n°34.512, citée par Berge, 2000 [58]).

[76] Taxe instaurée par la loi SRU s'appliquant sur les nouvelles constructions.

[77] Le rebord du plateau d'Eguilles est taillé dan sles calcaires gypseux et les marnes.

La municipalité souhaite conserver le zonage actuel, en densifiant progressivement certains secteurs : une vingtaine d'hectares entre la zone urbaine et les Alpilles sont passés d'une SMC de 4 000 m² à 2 000 m² lors de la dernière révision[78]. Des zones NB enclavées dans la zone agricole à l'Est du village devraient en revanche retrouver un classement agricole. Une petite zone a déjà été supprimée lors de la révison de 2001.

La situation d'Eygalières est donc intermédiaire entre celle de Puyloubier et celle d'Eguilles : certaines zones NB comportent encore un intérêt agricole et pourraient être pérennisées par un reclassement, mais le niveau de la pression foncière, très similaire à celui d'Eguilles, rend ces reclassements périlleux électoralement. La densification progressive est choisie car elle permet un petit développement, sans pour autant établir un PLU.

Le problème des zones NB explique le peu d'empressement à élaborer un PLU. Les municipalités disent aussi qu'elles attendent l'établissement du SCoT pour ne pas avoir à rendre ensuite leur document compatible avec ce schéma intercommunal. Pourtant, il semble que ces aspects techniques ne suffisent pas à expliquer les blocages face à ce document.

En fait, les municipalités craignent tout simplement le danger électoral d'une révision globale du POS. À cette occasion, et quel que soit le classement antérieur, la pression exercée par les propriétaires pour un classement de leurs terrains en zone constructible est extrêmement forte. Les maires se trouvent donc pris entre les attentes des différentes composantes de leur électorat et le respect des contraintes réglementaires et juridiques. Le passage au PLU est inéluctable mais difficile, il est donc reporté grâce à des modifications et des révisions simplifiées. À l'échelle de la CPA, son impact sur l'agriculture semble toutefois limité. Très peu de communes ont déclaré vouloir recréer des zones agricoles : 85 à 90 % des zones NB devraient passer en zones naturelles et le reste en zone urbaine (AUPA, 2004 [24]). Puyloubier fait donc figure d'exception avec ses reclassements agricoles. Et pourtant, à Eygalières ou au Tholonet, le reclassement de certaines zones NB en zones

[78] On pourra noter qu'une modification du POS avait été approuvée sur ce point par le conseil municipal en 1994. Le préfet l'avait rejetée suite à un avis réservé du commissaire enquêteur. Ce dernier signalait les problèmes de ruissellement et de densification dans un secteur situé aux pieds des Alpilles. Mais le refus du préfet était intervenu hors délais. L'association *Amitié Nature Eygalières* avait lancé une requête contre cette modification, considérée comme *« opportuniste »*. Vus les prix du foncier pratiqués, l'objectif affiché de favoriser l'installation des jeunes d'Eygalières semblait irréaliste. Le tracé d'une nouvelle desserte était aussi critiqué. Cette requête a entraîné l'annulation de cette modification. La municipalité a alors entrepris une révision du POS. Dans le porter à connaissance du préfet de 1996, la DDE a souligné qu'il était souhaitable que *« la dissémination de l'urbanisation puisse être contenue »*. Elle a demandé *« une réflexion d'ensemble dans le cadre de l'élaboration du projet de révision, (...)et une étude paysagère »*. La révision approuvée de 2001 comporte tout cela et entérine finalement la densification de la zone NB rejetée en 1994.

agricoles favoriserait très certainement un renouveau de l'oléiculture.

L'urbanisme italien n'a pas l'équivalent des zones NB. Il s'agit d'un facteur essentiel pour expliquer les différences de morphologie de l'urbanisation récente en Provence et en Toscane, au-delà des différences de structures de l'habitat historique constatées en première partie. Le passage des anciens PRG aux nouveaux plans structurels a probablement moins d'enjeux que les PLU en Provence. Leur élaboration est pourtant difficile à l'échelle communale.

6.2.3 Les innovations du *piano strutturale* dans les communes toscanes

Les innovations introduites par la loi régionale 5/1995 portent tant sur la forme que sur les concepts de la planification.

Le plan structurel de Fiesole confirme la protection du patrimoine existant

Fiesole à l'avant-garde

Fiesole est parmi les premières communes toscanes à avoir entrepris un plan structurel. Dès 1994, la municipalité avait décidé de reprendre l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur depuis le PRG de 1974 pour intégrer les révisions successives, mettre à jour les normes et réaliser une cartographie unifiée. Après la publication de la loi régionale n°5/1995, la municipalité décida d'entreprendre directement un plan structurel et d'en confier l'élaboration à Gianfranco Gorelli, professeur d'urbanisme à la faculté d'architecture de Florence. Ce plan structurel a été approuvé en 1999. À Fiesole, la conscience ancienne du patrimoine local s'accordait en fait très bien aux principes de développement durable énoncés par la loi de 1995.

Une analyse approfondie du territoire communal

Ce nouveau plan d'urbanisme change des anciens PRG par sa forme.

Le plan structurel comporte en effet un rapport de présentation de 80 pages (*relazione*) et un règlement de 90 pages (*norme*). Il est complété par une série de tableaux et tout un appareil cartographique (au 1/5 000^{e} ou 1/10 000^{e} selon le cas) : plusieurs séries de cartes sur le milieu physique, l'hydrographie, les risques géologiques, hydrologiques et la pollution. Deux séries de cartes sur le patrimoine bâti et les équipements publics. Outre ces cartes analytiques, le territoire est découpé pour les besoins de la planification en six systèmes territoriaux et 18 unités territoriales (UTOE, *unità territoriale organiche elementari*). Une carte représente les "invariants structurels" du territoire à préserver,

une autre précise les usages possibles et les moyens de protection de ces invariants. Le règlement d'urbanisme approuvé deux ans après comporte un rapport de présentation de 40 pages (*relazione*) et un règlement de 160 pages (*norme*). Il est complété par une cartographie au 1/2 000e des centres habités et au 1/5 000e du territoire extraurbain.

L'élaboration du PS/RU s'est donc basée sur une analyse approfondie du territoire communal et a abouti à un double document très complet, mais aussi complexe, tant à cause du nombre de séries cartographiques produites, que par l'emploi des nouveaux concepts d'invariants structurels et de statut des lieux.

Interpréter les innovations conceptuelles de la loi LR n°5/1995

Le nouveau plan structurel ne se focalise plus seulement sur la ville, les zones à urbaniser ou à requalifier (comme le faisaient souvent les anciens PRG), mais s'intéresse à l'ensemble du territoire dans une approche systémique. La loi de 1995 déplace *« le barycentre de l'appareil descriptif et interprétatif du projet de plan de l'ensemble des transformations et adjonctions, vers l'ensemble des éléments invariants »*[79], avec deux concepts clefs : les invariants structurels et le statut des lieux.

Dans la LR 5/1995, le développement durable est basé sur l'identification d'invariants structurels à chaque niveau de planification (régionale, provinciale, communale).

> Ces invariants ne peuvent pas être seulement définis comme des éléments (arbres, bâti, routes) ou zones à conserver plus que les autres, *« même si abondent les descriptions, interprétations (et plans) desquels émerge un territoire en peau de léopard, avec des parties bonnes à être sauvegardées (invariants ?) et des parties "quelconques" à "développer". Il convient donc de déplacer l'attention des objets aux rapports, en cherchant leur empreinte, visible ou non, due à la longue durée des actions anthropiques sur un territoire. Les formes du paysage, la disposition du bâti par rapport à la géomorphologie, la position d'une route, la mesure, la proportion des éléments, contiennent justement les rapports de longue durée entre les exigences de transformation et la résistance des organisations consolidées »*[80] (rapport de présentation du PS, p.4).

[79] *« spostare il baricentro dell'apparato descrittivo e interpretativo progettuale del piano dell'insieme delle trasformazioni ed agiunte all'insieme degli elementi invarianti »* (rapport de présentation du PS, p.3).

[80] *« anche se non sono rare descrizioni ed interpretazioni (e piani) dalle quali emerge un territorio a pelle di leopardo, con parti buone da salvaguardare (invarianti ?) e parti "qualunque" da "sviluppare". Occorre perciò spostare l'attenzione dagli oggetti ai rapporti, ricercando la loro impronta, visibile e non, dovuta al protrarsi nel tempo delle azioni di antropizzazione in un territorio. Le forme del paesaggio, la disposizione degli insediamenti rispetto alla geomorfologia, la posizione di una strada, misura, proporzione degli elementi, contengono la durata, di rapporti appunto, fra istanze di trasformazione e resistenza degli ordinamenti consolidati »*.

Les invariants structurels identifient ce qu'on appellerait en France le patrimoine local (ou les ressources territoriales). Pour Fiesole, ils relèvent de trois catégories :

- Les invariants historiques bâtis : aires archéologiques, patrimoine bâti, routes et chemins, espaces publics et œuvres hydrauliques identifiés sur le cadastre de 1939.
- Les invariants paysagers-environnementaux : aires naturelles protégées d'intérêt local, cours d'eau, parcs et jardins, espaces boisés de valeur, espaces agricoles historiques, biotopes et géotopes, alignements d'arbres et parcours panoramiques.
- Les invariants culturels et sociaux : institutions culturelles rares, lieux témoins de l'extraction et du travail de la *pietra serena*.

Le territoire est ainsi considéré comme une structure systémique et le plan d'urbanisme a pour objectif principal d'identifier et de préserver les invariants à travers le statut des lieux : un *« ensemble cohérent de règles »* qui définit les conditions d'usage et de transformation des ressources territoriales (invariants).

Un projet prudent d'amélioration qualitative du patrimoine existant

Après avoir ainsi produit sa propre interprétation conceptuelle de la loi de 1995, le plan structurel de Fiesole se donna pour objectifs la conservation du patrimoine, l'amélioration et la requalification des centres existants, une rationalisation prudente de la circulation et le développement du rôle culturel du chef-lieu.

La mise en œuvre du plan structurel passe par une série de normes et d'objectifs à une triple échelle : la commune, chacun des 6 systèmes territoriaux et des 18 unités territoriales (UTOE). C'est à l'échelle des UTOE que sont définis les standards d'urbanisme à respecter (dotation en équipements publics, en infrastructures, possibilités d'extensions résidentielles et productives, *etc.*).

Le PS ne propose aucun nouveau quartier mais des petites extensions des centres existants, localisant sur les franges des opérations d'une dizaine de logements. Il ouvre des possibilités de croissance du bâti de 150 800 m^3. Deux ans après, le règlement d'urbanisme programme seulement 88 000 m^3 d'extensions.

La cartographie des espaces de transformation confirme la taille modeste des adjonctions souvent localisées dans les interstices libres des centres urbains. Certains projets montrent toutefois un élargissement du périmètre urbain et une petite consommation d'espaces agricoles : autour de Compiobbi (*cf.* carte 6.1), le projet AT 14 prévoit 11 maisons en ligne (*a schiera*) réalisables en PEEP, alignées sur la rue, pour *« recomposer le front des espaces bâtis »*[81]. Le projet AT 24 prévoit 10 maisons en ligne (en PEEP) afin d'augmenter l'offre de logements à bon marché. Comme à San Casciano, la *« réorganisation des marges inachevées »* signifie donc une extension modérée des espaces bâtis.

[81] *« ricomporre il fronte edificato »*.

Carte 6.1: Deux exemples de projets d'extension prévus par le règlement d'urbanisme de Fiesole en 2001

Le nouveau PRG de Fiesole, — plan structurel et règlement d'urbanisme —, confirme donc la volonté municipale de protection du patrimoine existant. Une dizaine de projets de transformation redessinent toutefois les marges urbaines, avec une augmentation modeste des périmètres bâtis critiquée dans l'enquête publique par l'ancien adjoint à l'urbanisme C. Chiappi (pour le compte de l'association *Amici di Fiesole*).

Les innovations conceptuelles introduites par la loi, — invariants et statut des lieux —, se traduisent dans le règlement essentiellement par l'obligation d'étude d'impact environnemental en amont des transformations, et l'évaluation quinquennale de la mise en œuvre du plan. L'innovation touche donc surtout les concepts et les méthodes d'élaboration. Sur les deux autres communes étudiées, l'élaboration du plan structurel est d'ailleurs assez difficile, et le nouvel appareil rhétorique parfois jugé *« rébarbatif »*[82] (Greppi, 2005 [306]).

Les difficultés d'élaboration des plans structurels de Carmignano et San Casciano

Les deux autres communes toscanes étudiées n'ont pas encore approuvé de *piano strutturale*. **Carmignano** avait décidé d'entreprendre un plan structurel dès 1998, mais

[82] *« ostico »*.

le projet adopté en 1999 fut immédiatement rejeté par la région qui prescrivit l'élaboration d'une version de sauvegarde du PDF (*cf.* supra p. 300). Cette variante fut approuvée en 2006 simultanément à l'adoption d'un *piano strutturale*. Le projet de PS est en libre accès sur le site internet de la municipalité, mais les services d'urbanisme butent depuis plus d'un an sur la prise en compte des 247 observations de l'enquête publique. Les péripéties de l'urbanisme municipal des années 1990 et l'importance des pratiques illicites expliquent probablement la lenteur d'approbation du PS de Carmignano.

À **San Casciano**, la situation est un peu différente. Le conseil municipal avait lancé l'élaboration d'un *piano strutturale* dès mars 2001. Il a adopté un premier projet de PS en mars 2004, et le second, adopté en juillet 2008, est actuellement remis en cause par les associations de défense de l'environnement.

Le rejet du premier projet de Plan Structurel de San Casciano

Le premier projet de plan structurel fut élaboré entre 2001 et 2004 par un technicien municipal (architecte) et Claudio Greppi, adjoint à l'urbanisme de 1999 à 2004 et professeur de géographie à l'Université de Sienne, avec des appuis techniques extérieurs ponctuels.

Contrairement à de nombreux plans d'urbanisme construits avec le logiciel de dessin assisté par ordinateur Autocad, l'élaboration du PS dans un environnement SIG a permis de géoréférencer toutes les données relatives au milieu naturel, à l'urbanisation, à l'état de la planification, au patrimoine bâti, à l'usage du sol et aux structures productives. La cartographie est donc "informée" de données chiffrées supplémentaires par rapport aux simples plans dessinés sur Autocad. Cette démarche a abouti à la division de tout le territoire en 54 UTOE (Fiesole en compte 18), croisant typologie morphologique et stade d'urbanisation. Sur la base de requêtes dans le SIG, le score de chaque UTOE a été calculé pour une série de 27 indicateurs environnementaux, urbanistiques et productifs aboutissant à une fiche descriptive (*cf.* en annexe, figure E.1 p. 699).

Tout projet d'aménagement même privé doit proposer un plan de détail à l'échelle de l'UTOE en entier. Un modèle d'évaluation environnementale a été élaboré grâce à cette base de données : chaque UTOE dispose d'un total de points, avec un degré de vulnérabilité et une marge d'intervention possible. Ce modèle mathématique sert de base au monitorage de l'urbanisme, à l'évaluation de la durabilité du développement : chaque projet modifie les valeurs des indicateurs et donc le score total de l'UTOE. Cette évaluation de l'impact du projet permet de concevoir des ajustements ou des compensations pour relever le score obtenu.

Ce projet de Plan structurel n'a pas été approuvé : il a soulevé de fortes protestations internes à la commune sur la validité d'une telle démarche et sur le nombre trop important d'UTOE. Malgré ses aspects innovants, il n'a pas non plus été accepté par la région. Il

a été reproché aux rédacteurs du plan d'avoir travaillé seulement sur l'offre admissible, la capacité théorique du territoire, sans tenir compte de la "demande" des habitants. Pourtant, Greppi souligne que le conseil municipal savait en lui confiant cette tâche qu'il n'allait pas proposer d'urbanisation massive :

> *« Les ennuis ont commencé quand on a cherché à changer les habitudes ancrées et à demander l'utilisation de technologies innovantes comme les systèmes informatiques territoriaux. Le fait qu'un adjoint eût quelque compétence technique constituait une criante anomalie dans le cadre des règles administratives actuelles, lesquelles prévoient une rigoureuse séparation entre tâches politiques et tâches techniques »*[83] (Greppi, 2005 [306] p.2).

Adopté en mars 2004, le premier projet de plan structurel ne résista pas aux élections municipales qui suivirent : en juin 2004, Greppi ne fut pas reconduit dans ses fonctions d'adjoint à l'urbanisme et la nouvelle équipe décida de reprendre l'élaboration du Plan Structurel à la base.

L'adoption du second projet de Plan Structurel de San Casciano

La nouvelle élaboration fut justifiée de manière contradictoire :

> *« continuer ce rythme d'expansion urbaine (...) s'avère insoutenable »*[84]. Toutefois *« cet instrument est destiné à durer dans le temps et, en tant que tel, il ne peut se contenter de "congeler" ce qui est déjà, sous peine d'être dépassé dans un bref délai ou, pire, d'être contourné »*[85].

Le nouveau projet a permis un état des lieux approfondi, notamment sur l'agriculture grâce à la *Charte pour l'utilisation durable des terres agricoles du Chianti* (Baldeschi et Zanchi, 2007 [36]). Les 54 UTOE ont été agrégées en 5 grands systèmes territoriaux.

Le PS prévoit une série d'extensions urbaines autour des centres habités pour développer l'offre locative et permettre aux habitants en location d'accéder à la propriété. À San Casciano, 85 % des ménages sont pourtant propriétaires[86]. Ces expansions se feront par des lotissements conventionnés d'initiative privée.

---

[83] *« i guai cominciano quando si cerca di forzare le abitudine consolidate e sollecitare l'uso di tecnologie innovative come i sistemi informatici territoriali. Il fatto che l'assessore avesse qualche competenza tecnica costituiva una vistosa anomalia nel quadro delle attuali regole amministrative, che prevedono una rigorosa separazione fra compiti politici e compiti tecnici ».*

[84] *« risulta insostenibile (...) proseguire con questo ritmo di espansione urbanistica »* (rapport de présentation du PS, p.11).

[85] *« Questo strumento è destinato a durare nel tempo e, come tale, non può fermarsi al "congelamento" di ciò che c'è già, pena il rischio di risultare superato in tempi rapidi o, peggio, di venir scavalcato ».*

[86] L'Italie est un des pays européens où la part des ménages propriétaires de leur logement est la plus importante.

Le plan prévoit aussi une extension "limitée" des zones d'activités. À titre d'exemple, la zone artisanale de Banderuole, au Sud du village de Mercatale, pourra être agrandie (figure 6.1). Pourtant, le plan critique simultanément le manque d'insertion paysagère de cette zone et sa proximité avec les espaces résidentiels.

La municipalité se félicite de la bonne santé du secteur de la construction, dont la forte croissance contraste avec la crise des secteurs manufacturiers traditionnels[87]. On peut penser qu'il s'agit d'un *lobby* actif de soutien à l'urbanisation, justifié tant par l'activité économique (le secteur représentait en 2007 44,2 % des entreprises artisanales) que par le nombre d'emplois liés.

> *« L'économie toscane, face aux difficultés que rencontrent ses secteurs traditionnels, se reconvertit dans la brique, — des hôtels de luxe aux villages touristiques et aux résidences pour les acheteurs plus modestes —. Le secteur immobilier a joué un rôle refuge : il a permis le transfert des capitaux des secteurs en crise, à forte concurrence comme la production manufacturière, vers des secteurs qui profitent de rentes de type oligopole, tel l'immobilier, qui utilisent comme matière première le territoire, le "made in Tuscany" non soumis à la concurrence, mais non renouvelable »*[88] (Baldeschi, 2008 [35]).

Ce plan structurel se veut un document d'orientation, de cadrage stratégique : il reporte au futur règlement d'urbanisme le zonage précis de la destination des sols. Pourtant, les associations de défense de l'environnement le contestent déjà.

Les associations contre le projet de PS de San Casciano

« Arrêtons le béton ! »[89] *« San Casciano, ce sera de plus en plus la périphérie et de moins en moins la campagne »*[90]

Tel est le slogan des associations rassemblées contre le plan structurel de San Cas-

[87] *« Il settore trainante all'interno di tale dinamica è senz'altro quello delle costruzioni che non solo non manifesta segnali di crisi, come invece evidenziano i settori manifatturieri classici, ma anzi presenta una robusta crescita »* (rapport de présentation du PS).

[88] *« In sintesi, l'economia toscana a fronte delle difficoltà che incontrano i suoi settori tipici si sta riconvertendo verso il mattone, dagli alberghi di extra lusso, ai villaggetti turistici e ai residences destinati agli acquirenti più modesti. Il settore immobiliare ha assunto il ruolo di volano per il trasferimento di capitali da settori in crisi per concorrenza a settori che godono di rendite oligopolistiche : dalla produzione manufatturiera all'edilizia, utilizzando come materia prima il territorio, il "made in Tuscany" non soggetto alla concorrenza ma non riproducibile ».*

[89] *« Fermiamo il cemento ! »*

[90] *« San Casciano sarà sempre più periferia e sempre meno campagna ».*

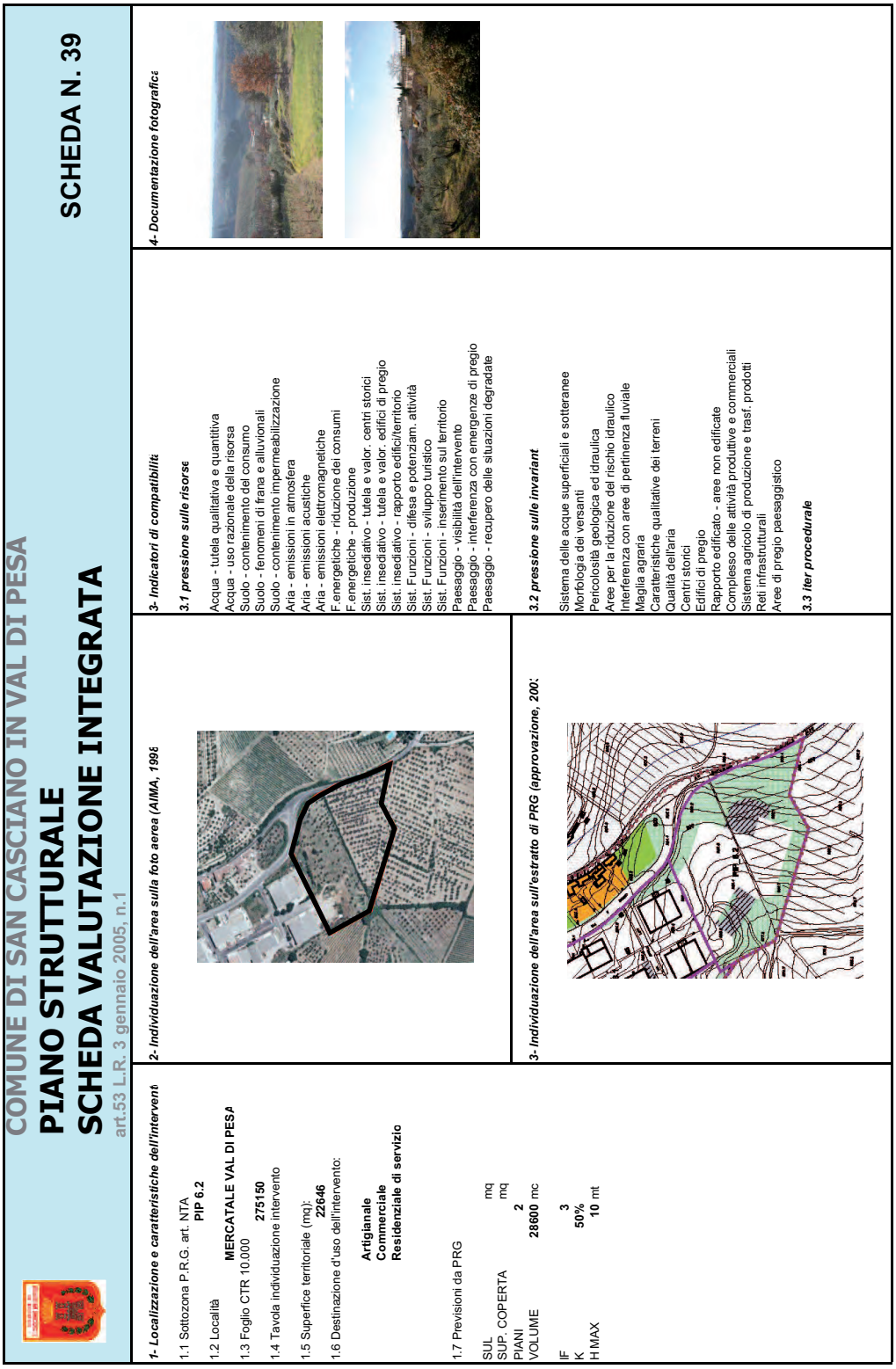


FIG. 6.1 – Projet d'extension de la zone artisanale de Banderuole sur les oliveraies au Sud de Mercatale (*Piano strutturale* de San Casciano de 2008)

ciano[91]. En juillet 2008, elles ont publié un manifeste dénonçant les prévisions de croissance[92]. La commune prévoit une augmentation de la population de 16 700 à 20 000 habitants en vingt ans, des extensions résidentielles de 60 000 m^2 de plancher, avec une consommation d'environ 60 ha d'espaces non bâtis. Et 30 ha de nouvelles zones productives (dont les projets industriels de la Laika et de la cimenterie Sacci).

Les associations combinent donc des arguments sociaux, environnementaux et NIMBY pour rallier des habitants à leur cause. Elles interpellent les élus, ont rédigé des observations lors l'enquête publique (août-septembre 2008) et mobilisé l'opinion par des assemblées publiques et des pétitions.

Conclusion

Les nouveaux plans d'urbanisme ont ainsi été conçus pour dépasser les limites des précédents, et notamment préciser les stratégies d'aménagement communales, favoriser la concertation et le développement durable. Ils ravivent cependant les revendications tant en faveur de l'urbanisation que de la protection de l'environnement.

En Provence, la crainte d'une remise en cause électorale et le problème délicat de la suppression des zones NB expliquent qu'aucune des quatre communes étudiées n'ait encore entrepris de Plan Local d'Urbanisme.

En Toscane, la lenteur de l'élaboration des Plans structurels de Carmignano et de San Casciano illustrent les difficultés des municipalités à trouver un équilibre entre les exigences de la législation et les divers groupes de pression. Seule Fiesole dispose déjà d'un nouveau plan en vigueur probablement parce que sur cette commune, la préservation du patrimoine faisait consensus.

On peut pour terminer s'interroger sur la prise en considération des aires d'appellation d'origine protégées (AOP) dans les choix de zonage.

6.2.4 Terroirs et urbanisme : une protection juridique limitée et inégale

Après une revue rapide de la protection juridique des parcelles d'appellation d'origine protégée (AOP), nous comparerons les périmètres des AOP au zonage des documents locaux d'urbanisme des communes étudiées.

[91] Les associations signataires sont pratiquement les mêmes que celles qui s'opposent aux projets industriels depuis 1999. Il s'agit de *Legambiente circolo Passignano, Associazione Montespertoli per l'Ambiente e il Territorio, Associazione San Casciano per la Tutela dell'Ambiente, Italia Nostra, WWF Firenze, Mani Tese Firenze, Foro Contadino* (*cf.* p. 704 pour un descriptif).

[92] `http ://www.chianti-ambiente-territorio.info/cemento/cemento.html` (consulté le 18 août 2008).

Une protection juridique spécifique des AOP contre le classement en zone constructible ?

En tant qu'espace agricole de valeur agronomique (et éventuellement paysagère et historique), les périmètres des AOP ne devraient normalement pas être urbanisables : en France comme en Toscane, la législation sous-entend leur classement en zone agricole, sans toutefois l'imposer.

En Toscane, la législation régionale ne mentionne jamais les aires d'appellation de manière spécifique en matière d'urbanisation. Les communes garantissent par le zonage et des normes spécifiques

> *« la sauvegarde et la valorisation de l'environnement et du paysage rural ainsi que la protection des ressources productives de l'agriculture »*[93] (art.39-3 de la LR 1/2005).
>
> Les zones agricoles sont définies *« en prenant en considération les exploitations agricoles existantes, la capacité productive du sol, les limitations d'ordre physique, la présence d'infrastructures agricoles d'intérêt particulier, la vulnérabilité des ressources ainsi que les caractéristiques sociales et économiques du territoire »*[94] (art.40-2).

Le classement en zone agricole des parcelles de vigne DOCG ou d'oliviers DOP se justifie donc par la productivité spécifique du terroir et la valeur du paysage, pas par l'existence d'une aire d'appellation. Les aires d'AOP n'ont donc pas de protection juridique "supplémentaire" ou spécifique par rapport aux autres espaces agricoles.

En France, de manière similaire, sont classées en zone agricole du PLU les espaces à protéger en raison *« du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »* (R.123.7 du Code de l'Urbanisme)[95]. Des termes qui devraient logiquement engendrer le classement des parcelles AOC en zone agricole.

Avant la loi SRU, l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme précisait de plus que la délimitation des zones urbaines devait prendre en considération la *« valeur agronomique des*

[93] *« disciplinano le aree dei territori rurali attraverso specifiche discipline che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura »*.

[94] *« Per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, di cui al comma 1, si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio »*.

[95] Avant la loi SRU, les zones NC correspondaient aux zones à protéger en raison *« de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol »* (ancien art. R.123.18). La suppression de la référence au sous-sol est un progrès pour les aires d'AOC qui avaient été parfois diminuées par l'extension de carrières. Eguilles, Eygalières et Puyloubier comportent, ou ont comporté par le passé, des zones de carrières en zone NC, mais elles n'ont jamais été prises sur les terrains effectivement cultivés : il s'agissait à chaque fois de secteurs de végétation basse, de collines couvertes par la garrigue.

sols, les structures agricoles et les terrains produisant des denrées de qualité supérieure ». À plusieurs reprises, cet article avait permis l'annulation du classement en zone urbaine de parcelles AOC : le classement en zone NA de 40 ha de l'AOC Muscadet avait par exemple été annulé par le Tribunal Administratif de Nantes en 1992[96]. Pourtant, la jurisprudence du Conseil d'État ne permet pas de conclure sur le classement des aires d'appellation.

- Pour les communes dont la majeure partie du territoire est couverte par une AOC, les nécessités du développement économique justifient une urbanisation partielle de l'aire AOC[97].
- La faible taille de la zone à urbaniser, la proximité de zones urbaines, et l'équipement existant ou aisé, sont autant de points qui peuvent justifier le classement en zone urbaine, ou l'autorisation d'un permis de construire [98].
- Le fait que les terrains classés AOC soient effectivement exploités renforce en revanche leur protection : un classement en zone constructible peut être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation[99].

La simple inclusion d'un terrain dans l'aire d'AOC tend ainsi à être insuffisante pour motiver le classement en zone agricole.

En France, les aires d'AOC bénéficient toutefois d'une protection juridique supplémentaire grâce à plusieurs procédures de consultations spécifiques, sans équivalent en Toscane. Les syndicats de défense peuvent demander une consultation du Ministère de l'Agriculture (qui s'en remet à l'INAO), lorsque

> *« le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques, est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation »* (art. L 641.11 du Code Rural modifié par la loi 90-558 du 2 juillet 1990).

Cet article reconnaît le rôle des syndicats de défense, et il permet surtout d'engager des négociations qui peuvent conduire à des modifications des prévisions d'urbanisme. Il a ainsi été utilisé pour le vignoble de Bellet au-dessus de Nice. La consultation est toutefois facultative ; elle n'a lieu que sur demande du syndicat. Et l'avis rendu n'est pas contraignant : malgré le risque de contentieux, l'administration peut passer outre si elle en *« précise les motifs dans sa décision »*[100].

[96] TA Nantes, 30 avril 1992, Syndicat viticole des coteaux d'Herbauges, req. n°91.1054.

[97] CE, 12 oct. 1988, Ministre de l'Équipement et ville de Nyons.

[98] CE 22 avr.1983, Grignet, rec. p161.

[99] CE, 30 juin 1991, Mme Faivre, req.85247, inédit.

[100] Il s'agit d'une contrainte nouvelle depuis la loi sur le Développement des Territoires Ruraux (loi n°157 du 23 février 2005).

Des consultations sont en revanche obligatoires en cas de réduction des espaces agricoles.

> *« Les (...) documents d'urbanisme (...) prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (...). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents. »* (art. L112.3 du Code Rural modifié par la LOA du 9 juillet 1999).

En pratique, la réduction de la zone agricole peut être considérée comme grave (et rendant donc la consultation indispensable sous peine de vice de procédure) par l'*importance* de la surface soustraite en comparaison au plan antérieur[101] (lisible dans les tableaux comparatifs des rapports de présentation, — mais nous avons vu les biais de cette approche "quantitative" du zonage —), par la dégradation des conditions d'exploitation et enfin par les atteintes à un espace très productif et/ou rare, même de petite dimension[102]. Ce dernier point peut donc concerner particulièrement les terroirs d'AOC à cause de leur valeur agronomique. Cet article concerne aussi les modifications des schémas directeurs. Cela a permis d'empêcher le déclassement de 1 200 ha de terres viticoles et sylvicoles près de Bordeaux pour l'établissement d'une technopole[103]. Ce jugement était donc fondé sur un vice de procédure (l'absence de consultation) et non sur une erreur d'appréciation concernant le classement.

L'INAO reçoit par conséquent pour consultation la plupart des projets d'aménagement concernant des aires AOC. Les deux ingénieurs de l'INAO que nous avons rencontrés nous ont toutefois expliqué qu'ils n'avaient pas le temps matériel de les vérifier correctement, d'autant que les dossiers sont particulièrement nombreux actuellement avec le passage au PLU. Pris par leurs autres fonctions (de délimitation notamment), ils se contentent d'intervenir sur les communes aux enjeux très importants (grands vignobles) ou quand ils sont appelés à le faire par un syndicat de défense d'appellation, un maire ou une association. Ils se rendent alors sur le terrain et tentent de favoriser les négociations en amont dans l'élaboration du PLU. En fin de procédure, leur avis sera plus difficilement pris en compte. La plupart du temps, l'INAO ne répond même pas et son avis est réputé favorable. Faute de moyens humains, l'INAO ne joue ainsi pas vraiment le rôle qu'elle pourrait avoir dans la défense des AOC contre l'urbanisation.

---

[101] CE 25 oct.1991, Syndicats d'exploitants d'Annequin.

[102] P. Hocretere, *Les Actes, Congrès des Terroirs. Les entretiens de Bandol*, 1er et 2 septembre 1994, pp.82-83.

[103] CE, 22 juill.1992, Syndicat viticole de Pessac et Léognan, req. n°101-565.

En France comme en Toscane, le classement en zone constructible d'une aire AOP peut certes être annulé par le juge, mais encore faut-il pour cela qu'il soit saisi. La législation française prévoit de plus un contrôle spécifique du classement des aires d'AOC par des mécanismes de consultation, mais la protection effective contre l'urbanisation dépend essentiellement des choix de zonage de chaque municipalité.

L'inégale prise en compte des aires d'appellation d'origine dans les zonages d'urbanisme

Selon le mode de délimitation des aires d'appellation et leur superficie, les périmètres d'AOP sont inégalement pris en compte par les zonages des documents locaux d'urbanisme.

Les périmètres des AOC oléicoles françaises et des appellations d'origine toscanes (DOCG pour le vin et DOP pour l'huile) sont définis par une liste de communes dont tout le finage peut potentiellement produire du vin ou de l'huile d'olive AOP à moins que le périmètre ne s'arrête justement sur la commune[104]. À l'intérieur de ces vastes aires classées, les propriétaires souhaitant produire en AOP doivent obtenir une agrémentation pour chaque parcelle, en fonction du respect du cahier des charges (variétés, espacement des pieds...) et de la qualité du sol (un sol trop humide ne pourra pas être reconnu en AOP oléicole par exemple). Les périmètres ainsi délimités ne sont jamais invoqués pour protéger des terres agricoles contre l'urbanisation. Ils n'influencent pas le dessin des zones constructibles ou agricoles puisqu'ils couvrent pratiquement toute la commune.

Il en va différemment pour la vigne en Provence qui a bénéficié dès le décret de reconnaissance des AOC d'une délimitation parcellaire. Le périmètre des AOC viticoles est par conséquent un enjeu local important, susceptible d'influencer ou d'être influencé par les zonages d'urbanisme. Il reflète l'état de cohésion de la profession viticole au niveau communal, et son positionnement vis-à-vis de l'urbanisation. Ce sujet a souvent réveillé des rancœurs chez les viticulteurs que nous avons interrogés et souligné des lignes de partage à l'intérieur du monde viticole. Nous allons donc comparer l'évolution des zonages de POS et la délimitation des aires d'AOC viticoles (qui figure sur les cartes D.2, D.4, D.6 et D.8).

Eguilles, une délimitation de l'AOC faite en fonction des prévisions d'urbanisation

À Eguilles, l'aire de l'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence est presqu'entièrement en zone naturelle ND et agricole NC : la zone AOC "captive" en zone constructible est très res-

[104] L'AOC oléicole de la Vallée des Baux s'arrête au Canal des Alpines et exclut la zone maraîchère du Nord d'Eygalières. La DOCG Chianti Classico s'arrête au Val di Pesa et tout l'Ouest de la commune de San Casciano (la dorsale de San Pancrazio) est classée dans la moins prestigieuse DOCG Colli Fiorentini.

treinte.

Une première délimitation des Coteaux d'Aix-en-Provence en VDQS[105] a eu lieu en 1948, puis elle a été révisée en 1972 lors de l'arrivée du Canal de Provence (Moustier, 1979 [440]). Elle était assez large, et a donc été remise en question au moment du passage en AOC en 1985. Une commission agricole s'est alors réunie sous la direction de Désiré Gautier, forte personnalité locale, président du conseil d'administration de la cave coopérative, travaillant avec la SAFER, et en contact avec l'INAO.

Les petits propriétaires des parcelles de vigne situées dans les zones constructibles ont préféré ne pas être en AOC alors qu'ils étaient jusque-là en VDQS (de peur que cela n'entraîne un classement en zone agricole). L'urbanisation avait déjà largement commencé à Eguilles et ils ont ainsi pu toucher la prime d'arrachage des vignes, puis vendre ou faire construire. Cela explique l'exclusion de l'AOC des meilleures parcelles viticoles d'Eguilles, bien exposées et égouttées, autour du village, et une délimitation globale qui contourne tout simplement les zones constructibles décidées avant.

Les plus gros propriétaires héritiers des anciennes bastides à la périphérie du finage étaient à la fois moins susceptibles de voir leurs terres classées en zone constructible, et déjà plus conscients des avantages potentiels de l'AOC pour la valorisation du vin. Ils ont donc fait pression pour une extension maximum de l'aire sur leur propriété, y compris dans des secteurs non cultivés : cela explique l'inclusion de grandes zones forestières dans le périmètre AOC. Pourtant, ces terres de périphérie du finage étaient souvent moins favorables à la vigne, plus gélives sur le plan de Camaïsse et plus humides au Sud de la commune.

Quelques viticulteurs regrettent que leurs parcelles de vigne, aujourd'hui situées en zone NC, n'aient pas été classées en AOC en 1985 ; ils en veulent à D. Gautier. Ils considèrent qu'il a privilégié le classement de ses propres terres et n'a pas assez communiqué sur l'importance de l'AOC pour la valorisation du produit. En fait, il faut reconnaître que la viticulture a simplement été négligée au profit d'intérêts fonciers et cela se reflète dans la délimitation de l'appellation. L'aire d'AOC actuelle est donc protégée par le POS, mais sa délimitation a été décidée de manière "concertée" localement en fonction des prévisions de construction des agriculteurs. Elle a contribué depuis à définir les limites admissibles des zones constructibles : aux Plantiers par exemple les nouvelles zones NB "s'arrêtent" à l'Est au périmètre AOC.

Eygalières, l'AOC ignorée par les plans d'urbanisme successifs

À Eygalières, la situation est inverse, mais le résultat est similaire. L'aire d'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence comprend la majorité des zones NB situées autour du village.

[105] vin délimité de qualité supérieure

Ces zones n'étaient pas encore bâties au début des années 1980 et étaient surtout plantées en oliviers. Leur classement en AOC viticole n'a simplement pas empêché leur urbanisation postérieure et la vigne est aujourd'hui confinée aux périphéries du finage. L'employée d'un domaine viticole nous a montré une étude qu'elle avait réalisée à la fin des années 1980 pour la commission agricole municipale et qui précisait pour chaque parcelle classée AOC son zonage au POS. L'ensemble se trouve encore aujourd'hui dans les archives de ce domaine viticole, et n'a jamais été pris en considération par les services d'urbanisme.

En 1995, une partie des Alpilles est passée en sous-appellation AOC des Baux-de-Provence pour les vins rouges et rosés. À Eygalières, seule une portion minime a été classée : celle qui est au Sud de la commune, sur la route de Mouriès. Nous n'avons pas réussi à savoir exactement pourquoi le reste de la commune n'avait pas bénéficié de la sous-appellation, alors que la commune voisine de Saint-Rémy est incluse dans son ensemble. On nous a simplement laissé entendre que c'était la conséquence de mésententes entre le syndicat et les viticulteurs locaux.

Lors d'un porter à connaissance de 1996, le préfet a demandé que la révision du POS prenne en compte les aires d'AOC. Des cartes des AOC viticole et oléicole ont donc été jointes au nouveau rapport de présentation et sont utilisées pour justifier le classement en zone de protection paysagère d'une partie de la zone agricole, sans que les zones NB comprenant des parcelles AOC captives n'aient été pour autant rendues inconstructibles.

L'aire d'AOC, ignorée par la Mairie, n'a donc pas été protégée par le POS, ni épargnée par l'urbanisation.

Puyloubier, l'AOC protégée par les révisions du POS

Comme à Eguilles, l'aire d'AOC de Puyloubier est presqu'exclusivement en zone NC et ND aujourd'hui. La superficie AOC "captive" est donc très réduite. Cependant, contrairement à Eguilles, la délimitation des Côtes de Provence en 1977 n'a pas été faite en fonction du POS et de l'urbanisation existante ou prévue : elle incluait des zones NB et U. Celles situées autour du village ont été construites, tandis que le reclassement en zone agricole des zones NB plus éloignées du village depuis 1981 a permis une meilleure protection de l'aire d'appellation.

Le Tholonet, les deux AOC grignotées par les zones NB

Au Tholonet, les deux aires d'AOC ne sont pas prises en compte de la même manière.

Le périmètre des Côtes de Provence a été délimité en 1977 en partie sur des zones NB. En 1993, quelques parcelles ont été reclassées en zone NC mais la plupart des vignes cultivées en 1950 avaient déjà disparu et le mitage était important (cartes D.1).

Le périmètre de l'AOC Palette a été en revanche délimité dès 1948, bien avant le premier document local d'urbanisme. Il a été en partie amputé par le tracé de l'autoroute

et l'extension du hameau de Palette dès les années 1960, principalement dans les zones de fond de vallée qui n'étaient pas les plus propices à la vigne. L'extension des zones urbaines du chef-lieu vers la Crémade au Sud et les vastes zones NB ont en revanche empiété sur d'excellentes terres de l'AOC Palette, même si peu de parcelles étaient effectivement cultivées.

Lors des premières négociations pour le PSU en 1968, seul le président du syndicat de défense semblait conscient de la valeur du terroir et prônait sa protection contre les agriculteurs locaux qui souhaitaient une suppression totale des zones agricoles (*cf.* p. 230). Dans les années 1980 et surtout 1990, le nouvel intérêt pour l'AOC Palette s'est reflété dans les débats autour du POS : l'AOC justifia en 1993 l'extension des zones agricoles et la vitalité de l'agriculture face à la requête des propriétaires fonciers contre la zone agricole (*cf.* p. 286). Allant à l'encontre de cette évolution, la révision de 1999 ne tint pas compte de l'aire d'AOC en étendant la zone NB le long de la route de Langesse et en autorisant une densification de certaines zones NB.

Le Tholonet est donc la seule des quatre communes provençales ayant une AOC antérieure aux documents d'urbanisme, ce qui n'a pas empêché la délimitation de vastes zones NB favorisant le mitage et l'arrachage des vignes.

La protection des AOC par le zonage du POS est ainsi très variable selon les communes. À Eguilles, la délimitation de l'AOC s'est faite en fonction du zonage de POS existant et des intérêts fonciers, négligeant la hiérarchie agronomique des différents terroirs de la commune ; à Eygalières et au Tholonet, les plans d'urbanisme ont le plus souvent ignoré le périmètre de l'AOC et à Puyloubier, les révisions du POS ont progressivement mieux protégé la zone AOC.

Conclusion

En France et en Toscane, aucune loi n'implique une inconstructibilité de principe des terres en AOP, surtout si toute la commune est classée. Et les agriculteurs ne la défendent pas vraiment, préférant obtenir des droits à construire. Malgré le renouveau récent des vins de Provence, plus que le périmètre de l'AOC — même parcellaire —, ce sont les parcelles effectivement plantées en vigne AOC qui sont éventuellement prises en compte lors des révisions. Les plans locaux d'urbanisme sont donc une protection assez limitée contre l'urbanisation des aires d'AOP.

Conclusion du Chapitre 6

Le zonage des plans d'urbanisme décidé par les municipalités est un facteur essentiel de compréhension de l'urbanisation des terres agricoles. Après la forte croissance urbaine autorisée par les premiers documents d'urbanisme, la plupart des municipalités ont tenté dans les années 1980 et surtout 1990 de rationaliser la répartition des surfaces bâties, de mieux contrôler l'ampleur et la forme de l'urbanisation (Duvernoy, 2002 [255]). Les révisions ont souvent affiché une volonté de protection accrue des espaces ouverts, mais autorisaient simultanément, par le dessin précis du zonage, l'extension des centres urbains et des zones d'activités.

La confrontation des plans successifs d'une commune permet de préciser la stratégie municipale : certaines communes ont pratiquement conservé jusqu'à aujourd'hui le premier zonage décidé dans les années 1970 (Eygalières, Fiesole), certaines ont utilisé les révisions pour diminuer les zones constructibles (Puyloubier), mais la plupart ont utilisé les révisions pour légitimer l'urbanisation (Eguilles, Le Tholonet, San Casciano et Carmignano). Le plan justifie souvent de manière théorique la croissance urbaine, alors que la localisation précise des extensions révèle l'influence des acteurs privés dans la planification communale.

De nouveaux types de plans ont donc été conçus pour permettre une meilleure transparence de la planification et favoriser une concertation ouverte, publique et arbitrée entre acteurs publics et privés, avec la participation de la société civile. Mais derrière ces nouveaux concepts et un document de planification plus fourni et plus complexe, l'expérience toscane des plans structurels montre qu'ils peuvent aussi être utilisés par les communes pour légitimer la poursuite de l'urbanisation. Les communes conservent une marge de manœuvre, un pouvoir discrétionnaire dans la localisation des nouvelles zones constructibles. Le changement d'instrument ne modifie fondamentalement pas le (dys)fonctionnement de l'urbanisme municipal.

Outils de planification et de réglementation, les documents locaux d'urbanisme sont souvent devenus des outils de spéculation. Ils constituent un dossier brûlant que le maire doit gérer entre les échéances électorales. Dans cette concertation, cet urbanisme négocié, l'histoire des zonages des plans explique le recul de l'espace agricole autour des villages, pour des zones d'activités ou des équipements collectifs, mais pas le mitage à l'intérieur des zones définies comme agricoles.

Lors des révisions des plans d'urbanisme, les agriculteurs, souvent propriétaires fonciers, et parfois élus municipaux, n'ont pas toujours défendu les intérêts de l'agriculture. Mais au-delà de la délimitation des zones agricoles qu'ils ont influencée comme d'autres propriétaires, ils sont davantage responsables du mitage, de l'urbanisation diffuse au sein

même des zones agricoles que le plan était censé protéger.

Chapitre 7

Construire en zone agricole : tous les coups sont permis

« Les changements dans les espaces ouverts sont (...) le résultat souvent imprévu de mailles manquantes et d'incertitudes dans la réglementation, incapable de faire front aux logiques d'investissement »[a] (Greppi, 2005 [306]).

[a] *« I mutamenti del territorio aperto sono invece il risultato, spesso imprevisto, di smagliature e incertezze nella disciplina del territorio incapaci di far fronte alle logiche di investimento ».*

Que l'État décide de délimiter des zones agricoles ne suffit pas à les préserver de l'urbanisation : tout dépend des constructions autorisées par le règlement de la zone, mais aussi de l'application effective de ces règles par les collectivités territoriales et des contrôles effectués par la puissance publique.

Pour régler le problème du mitage, on pourrait penser qu'il suffit d'interdire toute nouvelle construction de logements dans les zones agricoles des documents d'urbanisme, comme c'est le cas dans la plupart des zones naturelles. Pourtant, la gestion des zones agricoles est plus compliquée car ce sont des espaces où travaillent les agriculteurs : il n'y a pas seulement un paysage à conserver, mais une activité économique, avec ses actifs. La ligne réglementaire est donc difficile à définir pour éviter un mitage abusif sans pour autant empêcher les agriculteurs de poursuivre leur exploitation dans de bonnes conditions.

Après avoir fait l'historique comparé des réglementations des zones agricoles en Provence et en Toscane, nous étudierons les formes du contrôle public des permis de construire et du marché foncier agricole.

7.1 Une législation favorisant le mitage des terres agricoles dans les années 1950 et 1960

Dans les années 1950, les propriétaires pouvaient construire librement sur les terres agricoles. Jusqu'en 1967 en Italie, les permis de construire (*licenzia edilizia*) n'étaient obligatoires que dans les zones urbaines (et les nouvelles zones constructibles pour les communes dotées d'un PRG). En Provence, avant l'établissement des premiers documents d'urbanisme, tout l'espace communal était constructible (sauf autour des sites classés). Dans les zones agricoles, les permis de construire étaient généralement accordés par la DDE pour les parcelles de plus de 5 000 m^2 desservies en eau et possédant un accès routier. Les plans d'urbanisme directeurs et les plans sommaire d'urbanisme instaurés en 1958 confirmèrent cette pratique. Et l'extension des réseaux d'irrigation de la Société du Canal de Provence, censée permettre la modernisation de l'agriculture, facilita en fait l'urbanisation des terres agricoles.

7.1.1 En Provence, les premiers plans d'urbanisme tolèrent des constructions en zone agricole

Une "tolérance" réglementaire

Les PSU limitaient les extensions denses mais pas vraiment l'étalement diffus :

> *« Le plan sommaire d'urbanisme délimite le ou les périmètres à l'extérieur du ou desquels sont interdits les lotissements à usage d'habitation et les constructions autres que celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation d'industries (...) ou qui constituent des équipements d'intérêt général.*
>
> *Il fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre ainsi que les conditions dans lesquelles il peut être dérogé, sur les grandes parcelles, aux interdictions ci-dessus définies en faveur de maisons de campagne non utilisées pour la résidence permanente »*(Décret n°460 du 13 avril 1962).

Cet alinéa permit le maintien de la constructibilité des terres agricoles des communes provençales. Dans les Bouches-du-Rhône, la DDE a de plus produit en 1962 un règlement type pour l'établissement des PSU dans le préambule duquel elle élargissait les conditions de construction :

> *« Cette discipline peut être assouplie pour permettre la construction de maisons de campagne sur de grandes parcelles. Dans certains cas, on peut tolérer l'édification de maisons isolées sous conditions d'une surface minimum et d'une largeur suffisante de la parcelle considérée. Dans d'autres cas, il conviendra de favoriser le groupement*

France			Italie		
Année	**Instrument**	**Construire en zone agricole**	**Année**	**Instrument**	**Construire en zone agricole**
1958/ 1962	PUD/ PSU	Pas de lotissements. Constructions pour les besoins de l'agriculture. Exceptions pour les maisons de campagne. En pratique : constructible si 5 000 m^2, accès routier et desserte en eau.	1942	PRG	Constructions libres sans permis de construire en dehors des centres urbains.
1962	ZUP et ZAD	Expropriations au prix agricole (1 an avant) pour des opérations publiques, dont notamment la construction de logements sociaux	1962	PEEP	Expropriations au prix agricole (2 ans avant) pour des opérations publiques de construction de logements sociaux
1967	LOF	Constructions pour les besoins de l'agriculture.	1967	Loi Pont	Instauration des permis de construire en dehors des zones urbaines avec un volume constructible maximum (indice) de 0,1 m^3/m^2.
			1968	DM 1444	Création des zones extra-urbaines "E" avec un indice de 0,03 m^3/m^2.

TAB. 7.1 – Évolution de la constructibilité des terres agricoles en France et en Italie (1942-1968)

des constructions permettant la création de hameaux séparés par des zones de verdure et des espaces libres. »

La distinction entre résidences principales et secondaires disparaît et le règlement proposé pour la zone agricole (A) est le suivant :

« La zone A contient des sols dont la valeur "culturale" justifie l'affectation exclusive aux activités agricoles. Sur la demande expresse de la DDA, une zone "A bis" peut être prévue. Il s'agit alors d'une zone agricole admettant sous certaines conditions les habitations isolées ».

Comme on le voit, les services décentralisés de l'État dans les Bouches-du-Rhône, DDE et DDA, ont ménagé des possibilités de construire en zone agricole plus que ne le laissait entendre la législation nationale.

La transcription dans les PSU

À Eguilles, l'étalement urbain a été important dans les années 1960 sous l'effet conjugué de la déprise agricole et de la pression foncière très forte dans cette commune limitrophe d'Aix-en-Provence. La croissance créant des problèmes d'équipement, un PSU fut élaboré à partir de 1968, et approuvé par le préfet en 1970. Il confirmait la constructibilité de toutes les zones agricoles irriguées (la plaine Sud est irriguée dès les années 1960 et le plateau au Nord en 1973). Cet outil tardif par rapport à la pression urbaine n'empêcha pas le mitage des coteaux et des terres agricoles.

À Puyloubier, un PSU fut approuvé en 1971 et appliqué jusqu'en 1978 mais la pression foncière était moins forte qu'à Eguilles et la réglementation du PSU plus stricte. En dehors des forêts soumises du piémont de la Sainte-Victoire, tous les espaces naturels étaient constructibles avec des surfaces minimums de 1 ou 4 ha. Autour du village, les espaces agricoles étaient constructibles sur 5 000 m^2 minimum. Sur le reste de la commune, *« en dehors des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions n'y sont admises qu'à titre exceptionnel à condition qu'elles n'entraînent aucune charge pour la commune ».* Ce PSU s'est fait sans problème apparent, et les constructions de l'époque, dont un lotissement, sont concentrées autour du village.

Au Tholonet, dans les petites zones agricoles délimitées par le PSU de 1968-71, des *« maisons d'habitations individuelles isolées (...) peuvent être exceptionnellement autorisées (...) si la DDA certifie que les terrains utilisés peuvent être distraits sans inconvénient de l'exploitation agricole ».* Elles doivent respecter un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,01 m^2/m^2 et une surface minimum constructible (SMC) de 1 ha.

Conclusion

Dans les années 1960, les terres agricoles pouvaient être bâties assez facilement, même avec les PUD et les PSU. Et les dérogations prévues par la loi furent en outre étendues en Provence par l'action conjuguée des services décentralisés de l'État (DDE et DDA) et des communes. En 1967, la Loi Pisani (LOF) de 1967 renforça l'encadrement réglementaire en rappelant que dans les zones agricoles des POS, les constructions devaient être limitées aux besoins des exploitations agricoles.

7.1.2 Une limitation plus tardive des possibilités de construction en Italie

Une législation peu précise

En Italie, la première loi qui restreignit la construction individuelle en zone agricole est la loi Pont n°765 du 6 août 1967, adoptée la même année que la LOF (*cf.* l'étonnant parallélisme des lois dans le tableau 7.1).

- La loi Pont limita les constructions en étendant l'obligation de permis de construire à tout le territoire communal et en fixant un volume maximal[1] constructible en dehors des centres urbains de 0,1 m^3/m^2 (soit un COS d'environ 0,025 m^2/m^2).
- Le propriétaire qui voulait lotir son terrain devait d'abord présenter à la municipalité un plan de lotissement (*piano di lottizzazione convenzionata*) et signer une convention l'engageant à respecter certaines normes d'urbanisme. Chaque maison devait ensuite obtenir un permis de construire individuel.

Toutefois, en prévoyant un délai d'application d'un an, la loi Pont provoqua une frénésie de constructions individuelles et favorisa la spéculation foncière sans aucun véritable contrôle public : *« autant de constructions ont été réalisées en l'espace de deux ans qu'au cours des dix années précédentes »* (Boi et Chatet-Camain, 1999 [76] p.10).

Le décret ministériel n°1444 du 2 avril 1968 créa les zones extra-urbaines E des PRG et abaissa l'indice volumétrique fixé par la loi Pont à 0,03 m^3/m^2 (environ 75 m^2 de plancher/ha), un indice très inférieur à la pratique française des années 1960 qui tolérait généralement 250 ou 300 m^2 de plancher par parcelle de 5 000 m^2. Mais contrairement à la LOF française, le décret italien ne précisait pas la destination d'usage des nouvelles constructions. S'appuyant sur la Loi Pont, certaines municipalités augmentèrent donc l'indice volumétrique des zones agricoles jusqu'à 0,1 pour les besoins de l'agriculture (250 m^2

[1] En Italie, l'IF, l'indice de constructibilité (*indice di fabbricabilità*) est calculé en m^3/m^2 (volume constructible/surface du terrain). En comptant des étages de construction de quatre mètres maximum, il faut donc le diviser par 4 pour obtenir le coefficient d'occupation des sols français (COS) exprimé en m^2/m^2 (surface hors œuvre nette construite, SHON/surface du terrain). La SMC (surface minimum constructible) souvent spécifiée en France est en revanche rarement utilisée en Toscane.

de plancher/ha). Parfois même, ce flou normatif autour de l'IF de 0,03 a été utilisé par les collectivités locales pour autoriser davantage de constructions *« avec des combines réglementaires »*[2] ou fermer les yeux sur des *« pratiques illicites »*[3] (Detti, 1978 [216]).

À Carmignano par exemple, le PDF de 1973 précise que dans les zones E, *« il est possible de construire des bâtiments économiquement nécessaires à la conduite des exploitations agricoles et à la transformation des produits. Sont également admis les logements des agriculteurs et des éventuels propriétaires ou gérants »*[4] (avec un IF de $0{,}03\,m^3/m^2$ tenant compte des bâtiments existants). Tout propriétaire pouvait donc construire en zone agricole.

D'autres municipalités restreignirent au contraire l'indice à $0{,}01\,m^3/m^2$, toutes destinations confondues : Fiesole par exemple. Enfin, les effets secondaires de cet indice sur la production agricole était critiqués :

> Ce décret *« a bien servi à freiner la croissance de l'habitat individuel diffus, mais il a aussi mortifié de nombreuses exploitations orientées vers des cultures hautement intensives, qui se sont trouvées dans l'impossibilité de se doter des constructions nécessaires à la conduite du fonds »*[5] (Patrizi, 1983 [463] p.163).

Le cas particulier de Fiesole

Un zonage agricole différencié

À Fiesole, le PRG adopté en 1974 distinguait déjà trois zones agricoles différentes (*cf.* chapitre 5, p. 265) : la zone A3 de la colline de Fiesole, inconstructible, et deux zones E1 et E2, constructibles seulement pour les besoins de l'agriculture, dans le cadre de plans de restructuration foncière de 50 ha minimum, et avec un IF de $0{,}015\,m^3/m^2$ (la moitié du plafond national). Le conseil municipal se réservait toutefois le droit de dépasser ces normes pour les besoins de l'agriculture ou pour des projets particuliers dans les zones A3 et E2. Enfin, le PRG bloquait les changements de destination.

La question de la destination du bâti de la zone agricole

Le patrimoine bâti en zone agricole, important et de valeur à Fiesole, posait problème. Les *case coloniche* dispersées, corps de ferme imposants souvent entourés de bâtiments

[2] *« con trucchi normativi. »*

[3] *« abusivismo »*.

[4] *« è possibile costruire impianti per la conduzione economica delle aziende agricole ed impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli. Sono ammesse le abitazioni degli agricoltori e quelle degli eventuali proprietari o gestori »*.

[5] *« è servito si a frenare la crescita di case sparse, ma ha anche mortificato molte aziende orientate verso coltivazioni altamente intensive, le quali si sono trovate nell'impossibilità di dotarsi delle costruzioni necessarie per la conduzione del fondo »*.

d'exploitation, étaient considérées comme des édifices agricoles, même pour la partie logement de l'exploitant, et nécessitaient donc un changement de destination après le départ des agriculteurs.

Le premier projet de PRG adopté en 1968 autorisait non seulement les transformations des *case coloniche* en logement et leur agrandissement, mais aussi leur démolition. Le projet de PRG 1971 interdit au contraire tout changement de destination (art.18, *cf.* cadre 7.1). De nombreux propriétaires trouvèrent cet article 18 *« complètement illégitime »*[6]. La reine Hélène de Roumanie qui possédait une villa près de San Domenico (en A2) revendiquait par exemple le droit de rénover une ancienne *casa colonica* et la grange attenante pour les transformer en habitation.

Art.18 : Sur la commune de Fiesole existe un nombre important de *case coloniche* abandonnées, en voie d'abandon ou déjà transformées (...). Il est interdit de changer la destination d'usage des édifices sus-mentionnés. Est par conséquent interdit une quelconque transformation interne ou externe, seule la restauration est consentie pour la conservation et les interventions d'hygiène. Il n'est pas admis d'augmentation des volumes bâtis ; les unités d'habitation isolées doivent donc rester ainsi, sans subir d'extensions ou de quelconque modifications. Il est en outre interdit de restructurer pour d'autres usages serres, porcheries, granges, étables, et tout ce qui est lié à la typologie originale des différents bâtiments, sauf pour les adapter aux nouvelles exigences techniques de l'agriculture[7].

Cadre 7.1: L'article 18 du règlement d'urbanisme de Fiesole adopté le 16 juillet 1971

Suite aux contestations des particuliers, la municipalité supprima cet article et soumit les changements de destination à une délibération du conseil municipal ou à l'élaboration d'un plan de détail. En 1974, la région revint sur ce choix : elle interdit les changements de destination des bâtiments agricoles et des *case coloniche* dans la zone A2. Elle établit surtout une liste de plus de 150 ensembles bâtis en zone agricole (E1 ou E2) dont l'intérêt

[6] *« del tutto illegitimo »*, lettre adressée au maire de Fiesole par l'avocat C. Lessona le 28 janvier 1973, où il conclut que le règlement d'urbanisme adopté est *« complètement inacceptable sur le plan systématique et juridique »* (*del tutto inaccettabile sul piano sistematico e giuridico*), et risque d'être annulé par les tribunaux.

Une observation similaire est faite par une société immobilière qui avait acquis des terrains dans les collines de Fiesole (la *società fondiaria delle colline fiesolane*).

[7] *Art.18 : Nel comune di Fiesole esiste un notevole numero di case coloniche abbandonate, in via di abandono o già trasformate (...). È fatto divieto di cambiare la destinazione di usi di detti immobili. È di conseguenza vietata qualsiasi trasformazione interna e esterna ; è consentito soltanto il restauro conservativo e gli interventi igienici. Non è ammesso un aumento del carico urbanistico ; le singole unità abitative devono cioè restare tali senza subire maggiorazzioni o modificazioni alcune. È fatto inoltre divieto di ristrutturare in modo diverso serre, procili, fienili, stalle e tutto ciò che fosse collegato alla tipologia originaria dei singoli edifici, salvo la loro trasformazione alle nuove organiche esigenze techniche dell'agricoltura.*

historique, paysager ou environnemental justifiait un classement en A1 et un périmètre de protection en A2. Les changements d'usage ne pouvaient être demandés au conseil municipal qu'après l'adoption d'un plan zonal de restructuration agraire par la région. Dans l'attente de ce plan, les changements de destination du bâti rural étaient donc interdits. Le PRG de Fiesole témoigne aussi d'une nouvelle conception des espaces agricoles.

Une conception déjà multifonctionelle de l'agriculture

En 1972, une enquête pour l'élaboration du PRG recensait à Fiesole pas moins de 450 exploitations et 400 *case coloniche* encore habitées par des agriculteurs. Toute la commune était concernée par l'agriculture, sauf la zone agricole panoramique à proximité directe du chef-lieu *« dans la mesure où nous ne la considérons pas dédiée à un usage agronomique direct mais intégralement dédiée à un usage principalement urbain de type résidentiel »*[1].

Étant donnée la fragmentation des exploitations, l'enquête suggérait une profonde restructuration de la production qui pourrait s'organiser à partir de 11 ou 12 grandes exploitations collectives et sept moulins à huile coopératifs. Elle encourageait aussi l'extension des surfaces plantées en vigne. Elle jugeait enfin inutile de loger les agriculteurs sur l'exploitation :

« Une agriculture moderne (...) n'a aucunement besoin de considérer la maison du travailleur agricole comme un instrument de gestion de l'exploitation agricole. Le travailleur agricole, comme tout autre travailleur, devrait pouvoir choisir librement son propre logement, seulement en fonction des conditions et des exigences strictement familiales. La ville, entendue comme centre de direction administrative de la production industrielle, du commerce et de l'activité agricole, devrait comprendre aussi les logements des travailleurs agricoles et devrait représenter le centre de la synthèse de la vie humaine avec tous ses aspects sociaux et économiques »[2].

Cette enquête reflète bien la manière dont la modernisation de l'agriculture était envisagée dans les années 1960/70 dans les communes toscanes gouvernées par le PCI. On notera avec intérêt la défense de l'habitat groupé contre l'habitat dispersé, jugé en partie responsable de l'isolement économique et social des agriculteurs, et représentant la ruralité traditionnelle à dépasser.

Cadre 7.2: Enquête agro-économique à Fiesole (1972) : une vision socio-économique de l'agriculture marquée par la doctrine communiste

Tandis que l'enquête agro-économique menée en 1972 voulait encourager une agriculture productive organisée en coopératives (*cf.* cadre 7.2), le zonage et le règlement

[1] *« è ovvio che le nostre argomentazioni non si riferiscono alla zona indicata come "zona verde a prevalente interesse residenziale" in quanto non la riteniamo interessata da una diretta destinazione agronomica ma integralmente interessata ad una prevalente destinazione urbanistica di tipo residenziale ».*

[2] *« un'agricoltura moderna (...) non ha alcuna necessità di considerare la casa del lavoratore agricole uno strumento di gestione dell'azienda agraria. Il lavoratore agricolo, come qualunque altro lavoratore, liberamente, solo in funzione delle condizioni e delle esigenze strattamente famigliari, dovrebbe poter scegliere la propria abitazione. La citta intesa come centro di direzione amministrativa della produzione industriale, del commercio e dell'attività colturale, dovrebbe rappresentare il centro della sintesi della vita umana con tutti i suoi aspetti sociali ed economici. »*

finalement adoptés en 1974 montrent plutôt une attention précoce aux thèmes du paysage et de l'environnement, à la multifonctionnalité de l'agriculture :

- Les zones A3 *« devront être configurées selon les caractéristiques naturelles du paysage, de telle sorte que reste inaltéré le rapport entre les ensembles urbains et architecturaux et le contexte environnant. »*[8]
- La zone E2, "zone verte agricole de parc territorial", permettait d'intégrer des activités touristiques et de loisirs[9]. Ce lien entre tourisme et agriculture semble très précoce, mais il faut souligner que les trois principaux syndicats d'agriculteurs italiens venaient alors de créer des associations de promotion de l'agritourisme. Le milieu professionnel agricole fut donc sensibilisé très tôt à cette activité (Telleschi, 1992 [546] et Desplanques, 1973 [214]).

En dehors de cas exceptionnels comme Fiesole, les zones agricoles étaient rarement l'objet d'études préliminaires dans les premiers PRG.

La prise en compte de l'agriculture dans les premiers PRG

La prise en compte de l'agriculture dans les PRG des années 1970 a fait l'objet de plusieurs recherches (Falasca, 1983 [265], Della rocca, 1983 [199]). La comparaison de 14 communes autour de Florence, dans le Valdarno supérieur et dans le Chianti souligna que l'agriculture était rarement considérée comme une activité productive (Cianferroni, Fattori et Zoppi Spini, 1976 [148]). Souvent, l'agriculture tenait une place importante dans le rapport de présentation qui retraçait la tradition agricole locale et les mutations récentes du secteur, mais elle était ensuite complètement oubliée dans le règlement. Dans les communes en urbanisation accélérée les plus proches de Florence, *« le secteur agricole [était] négligé par les aménageurs, il émerge[ait] même des plans régulateurs la volonté de favoriser de telles tendances spontanées »*[10] (*ibid.* p.694). Dans le Chianti, Radda et Gaiole mentionnaient tout de même la nécessaire valorisation agricole. Mais seule la commune de Bagno a Ripoli au sud de Florence proposait un plan de zonage des espaces ouverts (*piano di zona delle aree extraurbane*). Elle considérait l'agriculture comme une activité productive et prévoyait donc une étude annuelle complémentaire plutôt que de fortes contraintes normatives.

---

[8] Les zones A3 sont les aires extra-urbaines "d'intérêt environnemental considérées comme partie intégrante des centres historiques" et les aires extra-urbaines "de valeur environnementale ou naturelle autonome" (*« le aree non urbane di interesse ambientale integrativo nei riguardi dei centri storici o le aere non urbane di auonomo pregio ambientale o naturale »*). *« Le zone A3 dovranno essere configurate secondo le caratteristiche naturali del paesaggio, per farsi che si mantenga inalterato il rapporto tra fatti architettonico-urbanistici e ambiente circostante. »*

[9] la région soumet toutefois la construction d'équipements à l'adoption d'une révision du PRG spécifique à cette zone.

[10] *« il settore agricolo trova, nell'attenzione dei programmatori, uno spazio scarso o nullo, anzi emerge dei piani regolatori la volontà di favorire tali tendenze spontanee »*.

« Les règles d'urbanisme nationales (...) ont déterminé l'affirmation d'une pratique équivoque, source de confusion et d'abus. En effet les zones agricoles, définies en tant que telles par les instruments d'urbanisme, ont fini presque partout par être des zones bonnes à tous les usages, parce qu'à faible densité (et même pas toujours). Ainsi les normes qui auraient dû réguler la construction de logements et d'établissements agricoles ont presque toujours été utilisées pour construire des villas et du pavillonnaire (mais aussi pour des activités productives non-agricoles, touristiques, etc.), permettant à la spéculation foncière de se propager des villes vers les campagnes, spécialement dans celles proches des grandes villes ou situées dans des zones aux paysages remarquables, soustrayant de manière irrationnelle aux cultures d'énormes portions de sol et compromettant définitivement des ressources naturelles et environnementales par nature non renouvelables »[11] (Fallasca, 1983, p.10).

Conclusion

Tant en Provence qu'en Toscane, jusqu'aux années 1970, la législation nationale et les règlements des plans d'urbanisme ménagèrent ainsi des possibilités de construction dans les zones agricoles. Et les premières contraintes réglementaires eurent du mal à s'imposer. Les deux régions connurent ensuite une évolution divergente.

7.2 Une évolution divergente dans les années 1970 et 1980

Tandis qu'en Provence, l'adoption de la Charte agricole en 1973 favorisa le mitage des zones agricoles, en Toscane, la région adopta dès 1975 une réglementation plus contraignante.

[11] *« La normativa urbanistica nazionale, non avendo affrontato con chiarezza il problema della pianificazione delle aree rurali, ha determinato l'affirmarsi di una prassi equivoca, fonte di confusione e di abusi. Infatti le zone agricole, in quanto tali definite dagli strumenti urbanistici, hanno finito quasi dovunque con l'essere zone buone a tutti gli usi, perché a bassa densità (e neanche sempre). Così le norme che avrebbero dovuto regolare la costruzione di abitazioni e impianti rurali, sono state quasi sempre utilizzate per construire ville e villette (ma anche attività produttive extraagricole, turistiche, etc.), permettendo alla speculazione fondiare di dilagare dalle città nelle campagne, specialmente a quelle vicine alle grandi città o situate in zone paesisticamente pregiate, sottraendo irrazionalmente alle coltivazioni enorme estensioni di suolo e compromettendo definitivamente quelle risorse fisico-ambientali che per loro natura sono irriproducibili ».*

7.2.1 La constructibilité spécifique des zones agricoles des Bouches-du-Rhône : la Charte de 1973

Un pacte pour la sécurisation globale des terres agricoles

Après l'adoption de la LOF, les agriculteurs, à 70 % en faire valoir direct dans les Bouches-du-Rhône (RGA, 1970), se sentirent lésés de ne plus pouvoir vendre leurs terres comme terrains à bâtir, comme s'ils étaient les "oubliés" du développement régional. La DDA, qui jouait alors le rôle de représentant du monde agricole dans les débats d'aménagement, chercha un moyen de garantir la stabilité de certains espaces agricoles pour les jeunes sans trop contrarier les espoirs de plus-value foncière des plus âgés, majoritaires à la Chambre d'Agriculture. La négociation aboutit avec la *Charte Départementale des Zones Agricoles*, signée le 11 juillet 1973 par le monde agricole (Chambre d'Agriculture, Mutualité, Crédit Agricole, syndicats, SAFER...) et les différentes administrations (DDA, DDE, collectivités locales...).

La Charte se présente comme un contrat précisant l'application des règles d'urbanisme dans les zones NC : une fois un POS approuvé, l'État garantissait le tracé des zones agricoles pour dix ans, même si le plan était mis en révision (art.7). Les agriculteurs, en tant que signataires, acceptaient donc le classement de leurs terres en zones agricoles. En contrepartie, ils obtenaient le droit de construire une habitation pour eux-mêmes et une pour chacun de leurs ascendants et descendants directs, après examen de la DDA et en continuité ou à proximité des bâtiments existants (art. 4a et 4b). La charte faisait ainsi office de pacte, de règle de bonne conduite que l'on pourrait résumer ainsi : sécurisation globale et constructibilité spécifique (cadre 7.3 page suivante).

L'objectif de cette charte était en effet d'assurer la pérennisation des activités agricoles. D'après l'ancien directeur de la DDA, elle a eu *« des résultats très positifs. (...) Elle a permis d'ancrer l'activité agricole, de la conserver. (...) Les agriculteurs [eurent] le sentiment d'être pris en compte »*. Elle a pu être utilisée par les agriculteurs jeunes et dynamiques comme un document de référence pour éviter le déclassement au coup par coup de zones agricoles (à Berre) ou l'installation de lignes à haute tension par exemple (à Vitrolles). Et elle a contribué à la protection de la SAU existante en facilitant la délimitation de zones NC dans les POS, alors que les agriculteurs y étaient en majorité opposés au départ. *« Sans elle, les Bouches-du-Rhône seraient une vaste zone NB »*[12].

Mais cet *« outil de régulation inter-générationnelle »* a eu des effets pervers.

[12] Entretien avec M. Beauchain, directeur du service aménagement et développement de la DDA, réalisé par M. Chabrier le 29 décembre 1998.

« La politique d'urbanisation et d'industrialisation que je mène avec mes services est axée sur le souci de préserver pour l'avenir les terres agricoles les meilleures, et donc d'éviter la dissémination des constructions qui ne peut aboutir qu'à un véritable "mitage" du terroir. (...)
Les agriculteurs qui pourraient penser être pénalisés par une certaine restriction apportée à l'éventualité de vendre leurs terrains au bénéfice des zones d'habitat, voient en compensation s'accroître les garanties de pérennité de leur patrimoine foncier ; ainsi ils pourront exercer leur activité avec moins d'inquiétude, et en particulier contracter des emprunts avec l'assurance qu'ils disposeront d'un temps suffisant pour les amortir ». La Charte prévoit d'ailleurs une concentration des aides dans les zones agricoles.
« La Charte donne aux agriculteurs la possibilité de bâtir pour eux-mêmes, et pour les besoins de l'exploitation. Cette possibilité a été également étendue aux ascendants et descendants directs d'agriculteurs : la tradition veut, qu'en Provence, les agriculteurs logent autour d'eux leur famille, et il ne faut pas que de nouveaux règlements viennent bouleverser cette coutume » (le mas provençal avait en effet tendance à s'allonger progressivement par l'adjonction de logements ou de bâtiments agricoles dans la continuité (Livet, 1962 [393]). Cette pratique fut transformée en droit de construire une nouvelle habitation "à proximité").

Cadre 7.3: Lettre du 27 mars 1975 du préfet Pierre Somveille aux maires des Bouches-du-Rhône (archives municipales du Tholonet)

Un texte autorisant le mitage des zones agricoles

Il est effectivement possible que le mitage eût été pire sans la charte. Toujours est-il que cet outil de sécurisation des terres agricoles a aussi été un garant de constructibilité pour les agriculteurs, engendrant le mitage des terres agricoles qu'il devait éviter. Alors qu'elle n'était qu'un contrat moral, sans valeur juridique, la charte fut rapidement annexée aux POS puis même transcrite dans les règlements. La constructibilité des zones NC dans les Bouches-du-Rhône devenait ainsi une exception au niveau national[13].

Constatant l'afflux des demandes de permis de construire en zone agricole depuis l'adoption de la Charte, le nouveau préfet des Bouches-du-Rhône proposa en 1975 *« un cadre de référence qui permette à tous d'être plus rigoureux dans l'instruction des dossiers et d'éviter ainsi bon nombre d'injustices »*[14] (cadre 7.3). Une note d'application détermina les critères de définition de l'exploitant agricole et fixa des surfaces minimales d'exploitation ouvrant potentiellement des droits à bâtir. À partir de 1987, même les exploitants à la retraite purent bénéficier d'un droit à bâtir par descendant direct, si les terres était encore exploitées et que lui-même y habitait.

Dans les années 1980, les POS avaient tous des règlements de zone NC qui commençaient par une référence à la charte : *« Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement*

[13] La transcription d'une telle Charte dans les règlements de POS est unique en France, mais d'autres départements ont pu accorder des permis aux agriculteurs dans des conditions similaires. Autour d'Albi par exemple, *« les propriétaires agricoles (...) disposaient d'une tolérance pour la construction de maisons d'habitation pour leurs enfants à proximité de leur exploitation »* (Duvernoy, 2002 [255]).

[14] Lettre du préfet des Bouches-du-Rhône, M. Pierre Somveille adressée le 27 mars 1975 à MM. les maires du département (archives municipales du Tholonet).

à l'exercice d'activités agricoles, dans le cadre de la politique définie par la Charte des zones d'activités agricoles des Bouches-du-Rhône ». Ils autorisaient tous la construction d'habitation pour l'exploitant et sa famille, et leur extension limitée.

- À Eguilles, les logements des ascendants et descendants *« devront être implantés en contiguïté avec les bâtiments existants ou à proximité immédiate »*. Cet article est modifié en 1985 et devient : ils *« devront être inclus dans l'ensemble des bâtiments existants ou à proximité »*. Une SHON maximum de 250 m^2 est fixée en 1985.
- À Eygalières, le premier POS de 1984 mentionnait simplement que *« les logements à caractère familial, pour les ascendants et descendants directs d'exploitants en activité »* étaient autorisés. C'est seulement lors de la révision de 1991, et à la demande du préfet, que la rédaction de cet article est complétée par une condition de *« respect de la contiguïté avec les bâtiments existants ou la proximité immédiate »*. Aucune SHON maximum n'est fixée.
- Au Tholonet, le règlement fait référence à la Charte dès 1982, et précise que les logements à caractère familial *« devront respecter la contiguïté avec les bâtiments existants ou la proximité immédiate »*. Une SHON maximum de 250 m^2 est ajoutée en 1993 assortie d'un COS de 0,1.
- À Puyloubier, les logements à caractère familial *« devront dans la mesure du possible s'organiser dans un volume compact »* (sans contrainte de contiguïté), une SHON maximum de 250 m^2 est ajoutée en 1996.

Les changements apportés soulignent les enjeux existants autour de la rédaction de cet article : chaque mot est interprété pour permettre ou non des constructions. Une SHON maximum ou la définition de la contiguïté du bâti sont les seuls moyens de limitation alors utilisés.

D'après un responsable de la DDA, les permis de construire liés au ascendants et descendants auraient été surestimés : les nombreuses constructions en zone agricole s'expliqueraient avant tout dans les Bouches-du-Rhône par le morcellement des structures d'exploitation et le dynamisme même de l'agriculture (le maraîchage notamment) (Chabrier, 2000 [132]). Il est toutefois certain que les droits spécifiques accordés aux agriculteurs en matière de construction pour les ascendants et descendants par la charte de 1973 ont favorisé le mitage.

- Les logements construits pour les ascendants et descendants ont pu être nombreux (quatre grands-parents, plus le nombre d'enfants).
- Il y a parfois eu plusieurs constructions pour le même descendant/ascendant, car l'administration ne vérifiait pas toujours les demandes antérieures.
- La règle de proximité immédiate avec les bâtiments existants n'a pas toujours été appliquée.

– Les logements ont pu être loués ou revendus afin de pouvoir déposer une nouvelle demande de permis de construire.

Stratégies foncières et immobilières des agriculteurs

À Eguilles, un viticulteur voit l'avenir de l'agriculture dans l'immobilier.

« L'immobilier, ça permet aux agriculteurs de vivre comme tout le monde, comme un cadre supérieur. C'est pour ça qu'on en fait, pas pour faire crever l'agriculture ». Avec une trentaine d'hectares de terres au départ, cet agriculteur a vendu à plusieurs reprises des petits lopins de 2 000 m^2 en zone constructible. A chaque fois, il a acheté un hectare de terres agricoles et fait construire une maison. En renouvelant cette opération, il a pu conserver des terres agricoles et possède aujourd'hui une trentaine de maisons en location. Sa fille a hérité de toutes les terres sauf des vignes (il continue de les exploiter).

Son fils de 26 ans a un bac agricole et un BTS de gestion immobilière *« pour ne pas mettre tous les œufs dans le même panier, et puis pour être plus au courant des lois, des choses qui se passent avec le POS. Tous les anciens possédaient une maison dans le village qu'ils ont louée. Là, c'est la même chose »*. Il s'est s'installé comme jeune agriculteur pour prendre la suite de son père, mais ne veut pas être agriculteur à plein temps. En faisant des opérations immobilières, il veut s'assurer des revenus réguliers mais aussi bâtir un patrimoine. Il possède déjà 4 maisons en location et 8 ha de vignes en AOC. Et son père explique que si l'immobilier marche mieux que la vigne, il ouvrira peut-être une agence immobilière. Il a été élu au conseil municipal en mars 2008.

Cet exemple illustre des stratégies foncières de type rentier sur plusieurs générations. La famille a bien compris les bénéfices potentiels d'une gestion immobilière de leur patrimoine foncier non bâti. Elle a su profiter des opportunités de construire ouvertes par le POS d'Eguilles. Cette stratégie s'est révélée très rentable dans une commune si proche d'Aix où les locations sont recherchées et chères. Dans des communes plus éloignées mais touristiques comme Eygalières, le marché de la location est plus restreint et la vente a été privilégiée.

« Il n'y a aucun avenir pour l'agriculture à Eygalières, ce n'est plus rentable » annonçaient d'emblée les agriculteurs que nous avons rencontrés. Les raisons invoquées étaient parfois la concurrence étrangère ou la variation des primes, mais la véritable raison, que certains expliquaient sans détours, est que l'agriculture n'est plus rentable par rapport au prix des terres à la vente. Lorsque le prix du terrain est découplé de sa valeur agricole, les agriculteurs gagnent en quelques opérations immobilières plus qu'en une vie d'exploitant agricole.

> L'un d'eux nous a expliqué avoir commencé par vendre un mas avec un bout de terrain à un résident secondaire. Son exploitation agricole était encore viable, avec un hectare de serres en plastique et 12 hectares d'arbres fruitiers. Mais il n'avait pas de successeur : lorsqu'un jeune agriculteur s'est déclaré intéressé par certaines terres, il n'a pas voulu les lui vendre au prix agricole. Il a donc attendu et a fini par vendre à un bien meilleur prix un deuxième mas avec 2,5 ha de terrain à un Anglais. Son gendre aurait aimé avoir ce mas, mais il l'en a dissuadé en soulignant le coût de la restauration. En contrepartie, il a fait construire grâce à la Charte de 1973 une maison neuve pour sa fille. Dans ce but, il n'a pas arraché ses pommiers lorsque la prime était la plus favorable, afin de conserver le temps de la demande de permis de construire la surface minimum d'exploitation.

Cet exemple illustre un comportement très classique : les agriculteurs ont profité de leurs droits à bâtir spécifiques en zone agricole pour construire et habiter dans le neuf. Faute de successeur, ils ont attendu une offre intéressante pour vendre le patrimoine ancien avec un bout de terrain, les autres terres restant souvent en friche. L'offre fixe alors le prix de vente : sans que la maison soit officiellement à vendre, il suffit que quelqu'un leur en propose un bon prix pour que la transaction se réalise. Des agriculteurs disent avoir régulièrement des acheteurs potentiels qui s'arrêtent. Ainsi, les nouveaux résidents s'installent en zone agricole avec la coopération des agriculteurs vendeurs. Ceci est surtout vrai sur une commune comme Eygalières où la demande en résidences secondaires est très forte et provient d'une classe sociale très privilégiée, parisienne et étrangère. Cela entretient une sorte de mythe chez certains agriculteurs qui attendent l'acheteur providentiel qui les sortira de leurs problèmes financiers ... et de l'agriculture.

La légitimation des stratégies patrimoniales par les agriculteurs

À travers ces stratégies foncières et immobilières, on remarque que les agriculteurs préfèrent placer leur argent dans le foncier ou l'immobilier que le mettre à la banque ou dans une caisse de retraite. L'un d'eux nous a expliqué que *« la terre et la pierre, c'est plus sûr que la banque. Là, vous savez pas où ça passe et parfois, ça disparaît »*. Ces placements correspondent bien aux revenus irréguliers de l'agriculture. Les bonnes années, un placement important est effectué. Par exemple, l'exploitant construit une maison. Les viticulteurs provençaux profitent actuellement de la bonne tenue de leurs vins sur le marché pour rénover, agrandir ou construire des bâtiments, et acheter des terres. Les motivations des agriculteurs ne sont pas toujours la spéculation pure. Ces entrées d'argent sont légitimées par les agriculteurs de différentes façons :

– La location de logements (ou la vente) vient compléter une retraite agricole très faible[15].

[15] Le montant de la retraite dépend en fait directement du montant des cotisations versées.

- Ces placements constituent un palliatif à des revenus agricoles irréguliers, dépendant à la fois des aléas climatiques, du cours des produits sur les marchés, et des fluctuations des subventions publiques (primes à la plantation suivies de primes à l'arrachage...).
- Enfin, certains considèrent que ces entrées d'argent ont permis la modernisation de l'agriculture par un soutien aux investissements dans l'exploitation. Même sans vendre, posséder un patrimoine foncier fortement valorisé permet aux agriculteurs de faire des emprunts.

Ces arguments sont les mêmes depuis les années 1970 : une certaine urbanisation des terres agricoles permettrait le maintien des agriculteurs et donc de l'agriculture, d'où l'ambiguïté du discours de la Chambre d'Agriculture.

> *« L'agriculteur chez nous est au moins à 80 % propriétaire foncier et il sait qu'il a une valeur patrimoniale à défendre. En tant qu'élu de la Chambre d'Agriculture, on ne peut pas dire qu'on va défendre à tout prix la zone agricole parce que ça ruinerait les agriculteurs alors qu'ils sont assis sur un tas d'or. Il faut faire attention au langage qu'on tient, toujours prendre en compte ces deux volets qui sont parfois en contradiction : exploitant agricole et propriétaire foncier »*[16].

Les stratégies patrimoniales des exploitants relèvent avant tout, en périurbain comme ailleurs, d'un choix familial (Morardet, 1994 [430]), et elles évoluent avec le cycle de vie. Mais en périurbain, les enfants des agriculteurs sortent souvent de l'agriculture, et en l'absence de successeur, les stratégies immobilières sont souvent privilégiées en fin de carrière.

Conclusion

Si l'étendue des zones NB explique la prédominance de l'habitat diffus en Provence, la Charte agricole des Bouches-du-Rhône explique donc le mitage à l'intérieur des zones agricoles. Elle devait certes permettre la délimitation de vastes zones agricoles au foncier stable facilitant les investissements, mais elle a finalement eu des conséquences opposées aux objectifs affichés par une interprétation "élargie" de la réglementation nationale.

Contrairement au département des Bouches-du-Rhône, la région Toscane utilisa dès les années 1970 ses nouvelles compétences législatives en matière d'urbanisme pour limiter la constructibilité des zones agricoles plus que ne l'imposait la législation nationale.

7.2.2 Les précisions de la législation toscane sur les zones agricoles

La région Toscane est parmi les régions qui se sont démontrées les plus sensibles à la problématique du territoire agricole et elle est en effet parmi les premières à promulguer

[16] Entretien avec M. Rastouin, secrétaire général de la Chambre d'Agriculture, président de la commission foncière et de l'ADASEA, réalisé par M. Chabrier le 8 mars 1999.

TAB. 7.2 – Évolution de la constructibilité des terres agricoles en Provence et en Toscane (1972-1990)

Provence			**Toscane**		
Année	**Instrument**	**Construire en zone agricole**	**Année**	**Instrument**	**Construire en zone agricole**
1973	Charte des zones agricoles des Bouches-du-Rhône	Constructions nécessaires à l'exploitation et une habitation par exploitant et par ascendant ou descendant direct à proximité.			
1975	Note d'application de la Charte	L'exploitant est reconnu par l'affiliation à l'AMEXA (Assurance Maladie des Exploitants Agricoles) et une surface minimum d'exploitation (SME) variable selon les cultures et les microrégions (et plus de 2 ha de SAU). Une demi-SME peut suffire pour une exploitation existante.	1975	LR 16/1975	Constructions répondant aux nécessités de la production agricole et une habitation de 600 m^3 pour l'exploitant ou sa famille. IF : 0,03 (0,01 en zone paysagère). SMC : 5 000 m^2. SME : 3 ha sur la commune. Interdiction des changements de destination.
			1979	LR 10/1979	Pour l'exploitant : une habitation de 5 pièces, 110 m^2 habitables + 70 m^2 pour sa famille jusqu'au 3^e degré. Instauration du plan décennal d'exploitation (PPUA) pour justifier les changements de destination et les nouveaux bâtiments agricoles. Pour les nouvelles constructions : engagement à cultiver le fonds et à conserver la destination du bâti pendant 10 ans.

des lois en la matière, dès 1975.

La LR 16/1975 limite les constructions aux besoins des exploitants agricoles et de leur famille

En zone agricole, *« les nouvelles constructions résidentielles ne sont pas autorisées jusqu'à l'approbation de plans de zone définissant, pour le développement des zones extraurbaines, l'utilisation agro-forestale, les travaux et infrastructures nécessaires aux activités productives, les résidences éventuelles et les services liés, et dans la limite de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi »*[1].
L'article 4 autorise cependant la construction d'une habitation *« aux exploitants directs qui ne sont pas propriétaires, eux-mêmes ou les membres de leur noyau familial (...), et qui démontrent consacrer à l'activité agricole au moins les deux-tiers de leur temps de travail et qui retirent de cette activité au moins les deux-tiers de leur revenu brut d'activité au sens de l'administration fiscale »*[2].
Pour cela l'exploitant doit cultiver au moins 3 ha sur la commune et construire sur une parcelle de 5 000 m^2 minimum en respectant l'IF de 0,03 m^3/m^2 et avec un volume maximum de 600 m^3 (150 m^2 habitables). Cet IF de 0,03 tient compte des bâtiments existants. En outre, dans les zones de protection des paysages (loi n°1497 du 29 juin 1939) ou dans les zones non cultivées à risque hydro-géologique (loi n°3267 du 30 décembre 1923), l'IF est réduit à 0,01 m^3/m^2. Enfin, aucune construction n'est autorisée dans les espaces boisés, même après le passage d'un incendie. Enfin, l'article 5 limite l'agrandissement des bâtiments existants (agricoles ou non) pendant 5 ans à 130 m^2 environ.
« Les permis de construire sont délivrés après signature d'une convention dans laquelle les propriétaires s'engagent, pour eux-mêmes et pour les ayant droits, à ne pas modifier les destinations d'usage prévues »[3].
Les PRG pourront spécifier dans leur règlement des exceptions à ces normes pour améliorer la productivité agricole, permettre la création de coopératives ou favoriser les cultures sous serres.

Cadre 7.4: La loi régionale toscane n°16 du 24 février 1975 (*Norme relative ai programmi di fabbricazione e alle zone agricole*)

La loi régionale n°16 du 24 février 1975 limita les constructions à usage résidentiel et accorda, comme la Charte des zones agricoles des Bouches-du-Rhône, des droits à bâtir aux exploitants et à leur famille (*cf.* cadre 7.4). Mais elle était plus restrictive que la Charte en limitant les logements à 150 m^2 (contre environ 250 m^2 en Provence) et les

[1] *« fino all'approvazione di piani di zona che definiscano per lo sviluppo delle aree extra-urbane l'utilizzazione agricolo-forestale, le opere e infrastrutture necessarie per le attività produttive, le eventuali residenze e i relativi servizi, non sono consentite nuove costruzioni con destinazione di uso residenziale »* (art.4).

[2] *« per quei coltivatori diretti che non siano proprietari, essi stessi o gli appartenenti al loro nucleo familiare, di abitazioni e che dimostrino di dedicare all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavino dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale »* (art.4).

[3] *« le licenze (...) sono rilasciate previa sottoscrizione di atti di convenzione (...) in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso previste »* (art.4).

extensions à 130 m^2 habitables. Et elle était même plus contraignante que la législation nationale italienne qui ne distinguait pas les destinations d'usage du bâti et n'interdisait donc pas les changements d'usage. Comme aucun plan de zone ne fut adopté, cette loi bloqua effectivement les nouvelles constructions résidentielles (sauf pour les agriculteurs) et les changements de destination pendant trois ans.

La LR 10/1979, une loi régionale controversée

Prenant finalement acte de la crise du monde agricole et de l'importance de l'exode rural, la région Toscane adopta le 19 février 1979 la LR n°10 fixant des *règles d'urbanisme transitoires pour les zones agricoles*[17]. Cette loi confirmait l'interdiction de construire des résidences non agricoles, changeait les règles de construction pour les exploitants, conditionnait les permis de construire à un engagement décennal à cultiver le fonds et à conserver la destination des nouveaux bâtiments agricoles construits. Elle autorisait enfin les changements de destination de bâtiments agricoles existants sous certaines conditions (cadre 7.5).

- Art.2 : *« Les nouvelles constructions en zone agricole ne sont autorisées que pour répondre aux nécessités de la production agricole, y compris en matière de logements. Ces nécessités devront résulter d'un plan pluriannuel d'utilisation de l'exploitation (PPUA), qui, sur la base des résultats productifs à atteindre, met en évidence l'utilisation des bâtiments existants et la nécessité de nouvelles constructions »*[1].
- Art.3 : La construction de nouveaux logements est réservée aux exploitants agricoles, dans la limite de 5 pièces et de 110 m^2 habitables, sous réserve d'une superficie minimum d'exploitation. Une extension de 70 m^2 du même édifice pouvait être accordée pour la famille, même ne travaillant pas dans l'agriculture, jusqu'au troisième degré de parenté[2].
- Art.5 : La construction de bâtiments agricoles d'une superficie adaptée aux besoins des exploitations agricoles est autorisée (systématiquement s'ils sont inférieurs à 80 m^3), et soumise à la signature d'un engagement décennal à cultiver le fonds comme mentionné dans le PPUA, à ne pas changer la destination du bâti, à ne pas fractionner ni vendre le fonds séparément du bâti, pour la superficie ayant permis d'obtenir le permis de construire[3].
- Art. 9 : Le changement de destination des *case coloniche* et des bâtiments agricoles est autorisé si les édifices ne sont plus utiles à la conduction agricole du fonds (déjà desservi par d'autres bâtiments ou en cas d'abandon)[4]. Ils peuvent donc être vendus comme résidence pour des citadins, sans les terrains environnants (possibilité de séparation fonds/bâti).

Cadre 7.5: La loi régionale toscane n°10 du 19 février 1979

[17] *Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.*

Cette loi fut mal perçue par les architectes de l'Université de Florence : une lettre ouverte à la région (signée notamment par GF. di Pietro, P. Piussi et L. Gambi) soulignait qu'elle risquait d'accélérer la déstructuration du paysage agraire historique. *« Pour les urbanistes de gauche, ce fut une chose catastrophique, tant sur le plan du contenu que par le fait qu'elle était obligatoire pour toutes les communes : il s'agissait de règles* erga omnes, *qui suspendaient toutes les normes antérieures »*[18] même plus restrictives (Perone in Gorelli, *op.cit.* p.129). Un groupe d'universitaires plus radicaux (Pizziolo) aurait souhaité bloquer toute transformation en zone rurale tant agricole qu'architecturale en attendant que des jeunes agriculteurs s'installent.

Après 25 ans d'application de cette loi sur les changements de destination, le géographe Cl. Greppi souligne son efficacité limitée :

> *« Les exploitations petites et grandes ont saisi au vol l'opportunité de changer la destination des fermes et des annexes agricoles pour mettre sur le marché des édifices souvent de grande valeur : cela a certainement contribué à maintenir sur pied ces bâtiments dont la reconversion à usage d'habitation n'est pas nécessairement incompatible avec les caractéristiques architecturales d'origine, du moins tant qu'on ne divise pas le pauvre édifice en de nombreuses unités immobilières. Mais la réglemen-*

[1] *« Nuove costruzioni in zone agricole sono ammesse solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Queste necessità dovranno risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzi la utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni ».*

[2] *« Art. 3 : Le singole abitazioni devono essere composte da non meno di due e non più di cinque vani abitabili oltre i locali accessori. La superficie massima dei vani abitabili non può essere superiore a mq. 110. (...) E' ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di mq. 70, per le necessità abitative del nucleo familiare dei coltivatori diretti, inteso come ricomprendente tutti i conviventi entro il III grado di parentela o affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extra agricole e che non abbiano altro appartamento in proprietà nel territorio dello stesso Comune. ».*

[3] *« Le concessioni relative agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni in cui i concessionari diano garanzie per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale (...) e si impegnino per sè e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare nè alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli ».*

[4] *« Negli edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli, sono ammessi (...) variazioni totali o parziali della destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli (...) a condizione che venga riconosciuto (...) che gli edifici stessi non sono più necessari alla conduzione del fondo, in quanto il fondo stesso è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli ».*

[18] *« per gli urbanisti di sinistra fu una cosa dirompente sia sul piano dei contenuti che per il fatto che fosse obbligatoria per tutti i comuni : si trattava di regole valide* erga omnes *che facevano decadere tutte le norme prescrittive ».*

> *tation a eu aussi un autre effet, celui de fractionner les unités productives. L'unité* casa colonica-podere, *qui était la caractéristique principale de la* mezzadria toscane, *a été rompue pour séparer le destin des bâtiments de celui des terrains* (...).
>
> *Dans certains cas, une nouvelle habitation a été concédée à la famille paysanne (...) qui a repris les terres ; bien plus fréquemment, de nouveaux bâtiments agricoles ont été construits (remises, écuries, caves), tandis que ceux d'origine étaient récupérés pour l'agritourisme. Un processus qui continue et qui pourrait avoir dans le futur des effets pervers, si le nouveau bâtiment était récupéré pour un usage résidentiel : ce n'est pas une hypothèse irréaliste, parce qu'après 10 ans, le plan d'exploitation arrive à échéance, et l'exploitation peut démontrer ne plus avoir besoin de ces édifices : une nouvelle exploitation, constituée de parcelles non bâties, en demandera de nouveaux, qui pourront changer de destination dans le futur. La prolifération de constructions disséminées dans la campagne pourrait ainsi continuer à l'infini »*[19] (Greppi, 2005 [306]).

Cette longue citation souligne les effets pervers de la loi 10/1979. Elle montre que les stratégies des agriculteurs propriétaires sont identiques en Provence et en Toscane : ils exploitent les interstices de la réglementation pour valoriser leur patrimoine foncier et immobilier. Étant les seuls autorisés à construire en zone agricole, ils sont donc responsables du mitage des trente dernières années.

Toutefois, cette loi 10/1979 évita la prolifération de nouvelles maisons qu'on peut observer en Émilie ou en Ombrie : la Toscane était alors plus protectrice que d'autres régions italiennes. Et dans le cadre de notre comparaison Provence/Toscane, cette loi 10/1979 est beaucoup plus précise et contraignante que la législation française de l'époque, surtout assortie de la Charte des zones d'activités agricoles des Bouches-du-Rhône. Dans les deux cas, la construction de résidences est réservées aux agriculteurs sous réserve

[19] *« Le fattorie piccole e grandi hanno colto al volo l'opportunità di deruralizzare case coloniche e annessi agricoli, per mettere sul mercato edifici molto spesso di grande pregio : ciò ha sicuramente contribuito a tenere un piedi questi edifici, la cui riconversione ad uso di residenza rurale non è necessariamente incompatibile con i caratteri architettonici originari, almeno finché non si spezzetta il povero edifico in tante unità immobiliare. Ma la disciplina ha avuto anche un altro effetto, quello di frazionare le unità produttive. Si è venuta a rompere, infatti, l'unità casa-podere che era la caratteristica principale della mezzadria toscana, per separare il destino degli edifici da quello dei terreni* (...).

In qualche caso è stata concessa una nuova abitazione per la famiglia colonica, non più mezzadrile, che ha rilevato il campo da coltivare ; in casi molto più frequenti sono stati costruiti nuovi annessi (rimesse, stalle, cantine), mentre quelli vecchi venivano ricuperati per agriturismo. Un processo che continua e che potrebbe avere in futuro effetti perversi, quando il nuovo annesso venisse ulteriormente recuperato per uso residenziale : non è un'ipotesi irreale, perché dopo dieci anni il piano aziendale decade e l'azienda può dimostrare di non avere più bisogno di quelle strutture edilizie : una nuova azienda, costituita da campi vuoti, ne chiederà dei nuovi, che in futuro potranno essere deruralizzati. La proliferazione di edifici sparsi per la campagna potrebbe così continuare all'infinito ».

d'une surface minimum d'exploitation. Mais en Toscane, les extensions pour les membres de la famille sont limitées en surface et doivent se faire dans le même édifice ou par la reconversion d'un bâtiment agricole.

Et surtout en Provence, les permis de construire n'ont jamais été liés à un engagement temporel de cultiver ou de ne pas fractionner le fonds ou de ne pas modifier la destination du bâti pour lequel a été obtenu le permis. En l'absence de ces précisions réglementaires, ces facteurs pouvaient seulement intervenir *a posteriori* pour apprécier la délivrance de nouveaux permis de construire ou dans l'appréciation du juge en cas de requête devant le Tribunal Administratif.

L'efficacité de la législation toscane fut cependant assez inégale.

L'inégale prise en compte des lois dans les règlements locaux d'urbanisme

À San Casciano, la LR 16/1975 fut annexée au PRG en 1978, mais le règlement d'urbanisme adopté s'en distinguait de deux façons :

- Pour les exploitations agricoles, l'IF était augmenté à 0,05 m^3/m^2 (contre 0,03 dans la loi), et à 0,03 dans les zones de protection des paysages (contre 0,01 dans la loi). Dans tous les cas les logements ne pouvaient dépasser un IF de 0,01 (ce que la loi ne précisait pas).
- La vente des habitations abandonnées par les agriculteurs à des non-agriculteurs était autorisée avec un terrain environnant tel que le bâti respecte l'IF de 0,01. L'acheteur devait s'engager à maintenir les aménagements agraires (murets de pierre sèche, fossés d'écoulement des eaux, *etc.*) : en 1978, cet article anticipait la loi 10/1979, alors que la LR 16/1975 reportait d'éventuels changements de destination à l'adoption de plans de zone (les résidences des agriculteurs étaient considérées comme des bâtiments agricoles et nécessitaient donc en Toscane un changement de destination pour être vendues à des citadins).

En 1984, la révision du PRG de San Casciano adapta ensuite le règlement de la zone agricole à la LR 10/1979. Les anciennes zones A3 inconstructibles furent transformées en des zones E2 de valeur environnementale particulière, dans lesquelles *« les nouvelles constructions [étaient] normalement interdites, même si elles [étaient] strictement liées à la production agricole »*[20] (toutefois, dans le cas où toute l'exploitation agricole était comprise en zone E2 et ne disposait d'aucun bâtiment agricole, la construction de bâtiments d'exploitation pouvait être autorisée).

À Carmignano, le PDF ne s'intéressait qu'aux zones urbaines et ne définissait aucune règle particulière en zone agricole : il mentionnait simplement la LR 10/1979, en 1982, comme en 1992.

[20] *« l'edificazione di nuove costruzioni anche se strettamente legate alla produzione agricola è di norma vietata »*.

Fiesole est la seule des trois communes toscanes comparées à avoir pris en compte de manière spécifique l'aménagement des zones agricoles. La municipalité adopta une importante "révision pour les zones agricoles" en 1984.

> *« L'urbanisme italien, traditionnellement habitué au moins dans la pratique à considérer tout le territoire constructible et en particulier les terres agricoles comme une "réserve de chasse pour une future urbanisation", ou, en d'autres termes, les aires agricoles, au moins dans certains plans, comme un "vide entre les constructions", seulement récemment a commencé à s'occuper de l'agriculture essentiellement avec l'intention de ne pas sacrifier les espaces les plus productifs, de ne pas réduire avec l'urbanisation la superficie cultivable »*[21] (Patrizi, 1983 [463] p.156).

On peut lire ce regain d'intérêt à Fiesole, mais la conservation a désormais dans cette commune un but plus paysager que productif.

7.2.3 La révision pionnière du PRG de Fiesole pour les zones agricoles (1979-85)

Cette révision avait pour objectif de limiter les possibilités de construction découlant de la LR 10/1979 en tenant compte de la crise agricole. Elle proposa pour cela un appareil réglementaire très élaboré et fut contestée par les propriétaires.

Restreindre les possibilités de construction et répondre à la crise agricole

Une révision motivée par la LR 10/1979

À Fiesole, avant même l'adoption de la LR 16/1975, le changement de destination des bâtiments agricoles et des *case coloniche* avait été interdit par le PRG de 1971 (*cf.* p. 339) et Fiesole avait appliqué ces interdictions de manière stricte. Moins de deux semaines après la promulgation de la LR n°10/1979, l'administration de Fiesole fut saisie par une motion[22] des conseillers municipaux de la Démocratie Chrétienne (dans l'opposition). Ces derniers soulignaient l'intérêt mais aussi les risques de dérives contenus dans la nouvelle loi et suggéraient de créer un zonage détaillé des espaces agricoles communaux, avec des normes spécifiques, et de conditionner le changement de destination du bâti à l'entretien agricole des terrains environnants et des aménagements agraires.

[21] *« L'urbanistica italiana, tradizionalmente abituata, per lo meno nella pratica, a considerare tutto il territorio edificabile ed in particolare quello agricolo una "riserva di caccia per future urbanizzazioni", o, in altre parole, le aree agricole, almeno in certi piani, come "un vuoto tra costruzioni", solo recentement ha cominciato ad occuparsi dell'agricoltura soprattutto con l'intenzione di non sacrificare aree altamente produttive, di non ridurre con l'edificazione la superficie coltivabile ».*

[22] lettre du 3 mars 1979, archives municipales.

Comme la loi le permettait[23], Fiesole choisit donc de *« préciser et d'articuler la législation générale à travers l'élaboration d'une révision spécifique »*[24] (Gorelli, 2004 [298] p.49). Cette révision fut confiée à l'urbaniste Gian Franco di Pietro, professeur à l'université de Florence également en charge de la révision du PRG de la commune voisine de Sesto Fiorentino (et cité ci-dessus pour son opposition à la loi).

Un état des lieux pluridisciplinaire approfondi

La révision fut précédée par une analyse minutieuse de la structure de la propriété foncière et des exploitations agricoles, des transformations de l'usage du sol et par un inventaire exhaustif du bâti rural.

L'étude constatait une déstructuration profonde de l'agriculture, liée à l'abandon de nombreuses terres cultivées et à la fragmentation foncière touchant notamment les anciennes *fattorie* divisées en *poderi*. Après le départ des métayers, *« on se trouv[ait] confronté à une attitude d'attente de la grande propriété qui dans sa majorité sembl[ait] privilégier, en ce moment de valorisation du capital, plus une visée spéculative, liée à la possibilité de fractionner le patrimoine tant agricole que plus encore bâti, qu'une visée productive qui [aurait impliqué] l'engagement de capitaux initiaux importants »*[25]. Les processus de fragmentation étaient déjà très avancés autour des noyaux urbains et des villages. Les grandes propriétés s'étaient en revanche mieux maintenues dans la partie Est de la commune donnant sur le Val d'Arno. Depuis le cadastre de 1940 (tableaux 7.3 et 7.4), six des douze propriétés de plus de 50 ha avaient disparu, les propriétés de taille moyenne (entre 10 et 50 ha) étaient en nombre stable (47-48) et les petites propriétés étaient plus nombreuses[26]. Sur les 265 exploitations, l'enquête ne recensait plus que 45

[23] *« Les communes peuvent adopter (...) des révisions aux documents d'urbanisme afin d'identifier dans l'ensemble des zones agricoles, des espaces qui présentent des caractères morphologiques, environnementaux et productifs particuliers et de prévoir pour eux une réglementation spécifique. (art.1 de la LR 10/1979) ».*

« I Comuni possono adottare, senza la prescritta autorizzazione regionale, varianti agli strumenti urbanistici allo scopo di individuare nel complesso delle zone di cui al presente articolo, aree che presentino particolari caratteri morfologici, ambientali e produttivi prevedendo per esse una specifica normativa ».

[24] *« precisare e articolare la disciplina generale attraverso la formazione di una specifica variante ».*

[25] Résultat des enquêtes sur la structure de la propriété, des exploitations et du bâti rural. *« Ci si trova di fronte ad una posizione du attesa della grande proprietà che in linea di massima sembra privilegiare, quale momento di valorizzazione del capitale, più un'ottica speculativa, legata alla possibilità di frazionare il patrimonio sia agricolo che ancor più edilizio di origine rurale, che non un'ottica produttiva che comporterebbe l'impiego di consistenti capitali iniziali »* (*Risultanze delle indagini conoscitive sulla struttura della proprietà, delle aziende, dell'edilizia rurale* p.12).

[26] Le nombre de petites propriétés semble avoir diminué, mais contrairement à l'enquête de 1943 basée sur tout le cadastre extra-urbain, l'enquête de 1983 n'a pris en considération que les propriétés de plus de 0,5 ha ou les exploitations agricoles actives. En excluant la classe de moins de 0,5 ha en 1940, le nombre de propriétés inférieures à 10 ha a nettement augmenté : il est passé de 149 à 219 unités

Sup. (ha)	**<0,5**	**0,5–2**	**2–5**	**5–10**	**10–25**	**25–50**	**50–100**	**100-200**	**200-500**	**Total**
Propriétés	197	72	46	31	46	21	10	6	2	431
Superficie	22	77	150	221	738	725	689	847	521	3 990

TAB. 7.3 – La structure de la propriété foncière à Fiesole en 1940 (INEA, 1947 [336])

Sup. (ha)	**< 1**	**1–3**	**3–5**	**5–10**	**10–20**	**20–50**	**50–100**	**> 100**	**Total**
Propriétés (sup. totale)	79	65	30	45	36	32	7	5	299
Exploitations (SAU)	60	58	54	54	21	12	4	2	265

TAB. 7.4 – La structure de la propriété foncière et la taille des exploitations agricoles à Fiesole en 1983 (source : enquête faite lors de la révision du PRG en 1983)

métayers, mais dénombrait 27 exploitations abandonnées et 73 exploitations entretenues par le propriétaire ou avec une main d'œuvre précaire sans objectif productif.

En introduction du rapport de présentation, GF. di Pietro dressait un bilan de l'agriculture à Fiesole. Nous en proposons un résumé raisonné dans le tableau 7.5. Nous avons rassemblé dans la première colonne les tendances principales, soulignant souvent la crise agricole, et dans la seconde, les pistes pour une nouvelle conception de l'agriculture à Fiesole. Di Pietro repérait en effet de nombreuses tendances émergentes, qui n'apparurent clairement dans les autres communes toscanes que dans les années 1990.

En 1983, il percevait déjà les spécificités de l'agriculture périurbaine, sa fragilité mais aussi sa multifonctionnalité. Il constatait les processus d'abandon, de déstructuration, et de reconquête forestière, mais n'en concluait pas, comme de nombreux plans d'urbanisme de l'époque, que l'urbanisation, la spéculation foncière et la privatisation du paysage étaient inévitables. Au contraire, il s'appuyait sur l'analyse des transformations de l'agriculture pour comprendre les modifications du rapport ville/campagne et *« la formation d'un système agro-résidentiel »*[27] et concluait :

> *« L'unique réponse possible à cet enchevêtrement de problèmes est de caractère politique et structurel ; seul un projet réformateur d'envergure tendant à équilibrer revenus et rôles sociaux entre secteurs productifs et à favoriser une nouvelle identité de l'agriculture pourrait arrêter et peut-être inverser le processus de dégradation physique et culturelle, et pourrait articuler la dimension productive et la nouvelle culture du territoire dans la perspective d'une nouvelle culture de masse »*[28].

[27] *« la formazione di un sistema residenziale/agricolo ».*

[28] *« L'unica risposta possibile a questo intreccio di problemi è di carattere polico e strutturale ; solo un vasto progetto riformatore che tenda ad equiparare redditi e ruoli sociali tra i settori produttivi, e che*

Tendances principales	**Tendances émergentes**
Permanence des grandes et moyennes exploitations issues de l'aristocratie foncière urbaine.	Abandon et fractionnement des terroirs marginaux les moins productifs.
Abandon de la *coltura promiscua*, spécialisation culturale (vignoble).	Extensification et mécanisation, hausse des surfaces en céréales et fourrages.
Abandon de l'agriculture autour des centres urbains face à l'attraction de la rente foncière. Spéculation sur le marché foncier même en dehors des zones constructibles du PRG.	Retour à l'agriculture sur de très petites surfaces (type jardins familiaux ou ornementaux), comme forme d'activité et de résidence alternatives (*hobby farming*).
Consommation progressive du sol par l'urbanisation résidentielle et productive.	Le territoire agricole devient une ressource pour les activités récréatives des citadins : *« la campagne : de lieu de production à la consommation du lieu »*.
Pour les petites exploitations agricoles en faire-valoir direct d'origine *mezzadrile*, les revenus agricoles et le temps dédié à l'agriculture sont devenus marginaux. Vieillissement de l'exploitant.	Nouvelles exploitations de type entrepreneurial issues de stratégies d'investissement d'acteurs extérieurs au monde agricole (industriels, commerçants, professions libérales). Nouvelles activités (équitation, chasse). *« La campagne comme symbole de réalisation sociale et comme occasion de consommations élitistes »*.
Abandon des *case coloniche* et pulvérisation des unités d'exploitation : perte de la fonction productive. Revalorisation du bâti pour de nouveaux usages résidentiels.	Privatisation et marchandisation du paysage. Exploitation culturelle et touristique du patrimoine rural.

TAB. 7.5 – L'état des lieux de l'agriculture périurbaine à Fiesole en 1983 (construit à partir du texte de Di Pietro et d'un tableau plus succinct de Perone in Gorelli, 2004 [298] p.109)

Par une interprétation fine de la loi LR 10/79 et l'utilisation des différents outils d'urbanisme alors disponibles, la révision de Fiesole était donc pionnière.

Les objectifs de la révision

Concrètement, la révision annonçait un triple objectif :

1. Les nouvelles possibilités de changement de destination du bâti devaient permettre l'entretien du patrimoine et l'augmentation des revenus des exploitations ; contribuer ainsi à répondre à la crise économique agricole sensible depuis les années 1950.
2. *« L'appropriation diffuse du territoire agricole par les citadins pour des activités récréatives »*[29] était encouragée par l'instauration de parcs, l'interdiction des clôtures et des portails et l'entretien des sentiers. L'objectif était que les espaces agricoles et naturels, même privés, restent parcourables, "ouverts".
3. Objectif principal, la préservation du patrimoine paysager et bâti était *« à réaliser à travers la permanence des activités agricoles et sylvicoles, la conservation de l'architecture rurale et l'interdiction des nouvelles constructions étrangères à l'agriculture »*[30].

La révision fixait pour cela des normes très précises.

Un arsenal réglementaire

La révision créait un zonage à trois entrées, elle instaurait une *« une unité organique entre le bâti et le fonds »*[31] et obligeait à entretenir le fonds grâce aux plans pluriannuels d'exploitation (PPUA). Le classement exhaustif du patrimoine bâti limitait enfin les possibilités de transformation des édifices existants.

Un zonage sophistiqué à trois entrées

Le zonage de base subdivisait toute la zone E en fonction de caractères morphologiques et agricoles (tableau 7.6 et carte D.10.C). Et ce zonage d'orientation productive était troué autour du chef-lieu par des périmètres où les conditions de construction étaient restreintes :

– Les zones boisées ou cultivées de "particulière valeur environnementale et paysagère".

---

promuova una nuova identità dell'agricoltura può arrestare, e forse invertire, il processo di degrado fisico e culturale, può connettere nella prospettiva di una nuova cultura di massa, dimensione produttiva e nuova cultura del territorio » (rapport de présentation, p.5).

[29] *« l'appropriazione diffusa del territorio agricolo da parte della popolazione urbana per attività ricreazionali »*.

[30] *« da realizzarsi con la permanenza delle attività agricole e selvicolturali, la conservazione dell'architettura rurale ed il blocco di nuove costruzioni non agricole »* (Rapport de présentation, p.8).

[31] *« unità organica tra gli edifici e il fondo »*.

Zones d'orientation productive	**SME**
A : les *collines à l'agriculture traditionnelle* témoignant de l'héritage de la *coltura promiscua*, offrant des possibilités de restructurations agraires	3 à 6 ha selon les cultures
B : les *collines où dominent les oliveraies spécialisées*, de grande valeur paysagère, à préserver intactes, sans introduire de nouvelles cultures	4 ha
Les *fonds de vallée*, à conserver intacts, avec l'alternance de champs de céréales, de l'*alberata* de plaine traditionnelle, et de jardins familiaux	6 ha
Les *crêtes* où s'étendent espaces boisés, pâturages et quelques espaces cultivés, à orienter vers l'élevage et les céréales	6 à 30 ha selon les cultures
Les *zones boisées normales*, à conserver pour la sylviculture et l'élevage	30 à 50 ha selon le boisement

TAB. 7.6 – Le PRG de Fiesole de 1983 subdivise la zone E en cinq zones selon l'orientation productive (SME : superficie minimum d'exploitation)

– Les zones de "valeur historique et paysagère" correspondaient essentiellement à la face Sud de la colline de Fiesole : les cultures étaient à préserver mais aussi le continuum de parcs et de villas.

Se superposaient enfin des périmètres de "dégradation foncière, productive et urbaine", où la pulvérisation de la maille agraire traditionnelle était telle qu'une restructuration ne pouvait être envisagée que dans le cadre d'une coordination de tous les propriétaires du périmètre ainsi délimité.

Les PPUA garantissaient l'entretien des terres

Les plans pluriannuels d'utilisation de l'exploitation agricole (*piani pluriennali di utilizzazione aziendale*, PPUA) instaurés par la loi régionale n°10 de 1979 étaient obligatoires pour toute demande de construction ou de transformation du bâti. À Fiesole, cet instrument fut utilisé pour sauvegarder ce qui restait du paysage de la *mezzadria* en liant la *casa colonica* au terrain où elle était implantée.

– Les maisons ne pouvaient être vendues ou destinées à un usage résidentiel non agricole qu'assorties d'une superficie agricole déterminée selon la zone d'orientation productive (il s'agissait d'une mesure facultative laissée à l'initiative communale par la LR 10/1979[32]). Cette mesure arrêta le fractionnement des propriétés et empêcha notamment les grandes

[32] *« Lors de la délivrance du permis de changement de destination, la commune pourra, afin d'assurer la conservation de l'environnement, identifier une partie du fonds comme dépendante du bâti ; dans ce cas, le bâti ne peut être vendu séparément de cette partie du fonds »* (art.9).

« In sede di rilascio della concessione edilizia, il Comune potrà, ai fini di assicurare la conservazione dell'ambiente, identificare una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ; in tal caso non è ammessa la vendita della costruzione separata da questa parte del fondo ».

exploitations de démanteler les anciennes unités de production (*poderi*) et de vendre séparément le bâti et le fonds.
- La même superficie minimum était nécessaire pour construire un nouveau centre d'exploitation agricole.
- Le PPUA *« garanti[ssait] qu'à la jouissance de nouvelles opportunités de réutilisation du bâti corresponde un engagement précis et explicite à la culture et à l'entretien d'ensemble du terrain agricole environnant, de ses ouvrages d'aménagement* [terrasses, murs en pierres sèches, ouvrages hydrauliques anciens, *etc.*] *et de ses infrastructures* [sentiers, fossés, *etc.*] *»*[33] à travers une convention signée par l'exploitant et conservée par la commune.

En 1996 cependant, L. Lazzeri constatait l'abandon de nombreuses terres agricoles et la forte dégradation des aménagements agraires et hydrauliques historiques, ce qui montre le manque d'efficacité de la révision dans ce domaine, faute d'une recension préalable du petit patrimoine rural et d'un contrôle effectif de l'entretien des terres (Gorelli, 2004 [298] p.50). Les transformations du bâti furent en revanche très encadrées.

Le classement exhaustif du patrimoine bâti limite les transformations

L'encadrement du bâti s'appuya sur un inventaire exhaustif des édifices existants en zone agricole, un *« stratagème »* imaginé *« pour limiter les dommages pouvant découler des transformations et réglementer les interventions en établissant un nombre maximum de logements »*[34] (Perone in Gorelli, *op.cit.* p. 129). Il s'agit d'une interprétation stricte de l'article 1 de la LR 10/79[35].

L'inventaire demanda un investissement énorme. Chaque édifice fut photographié dans son contexte, le plan extérieur et la disposition interne des pièces furent relevés. Outre

[33] *« garantisce che al godimento delle nuove opportunità del riuso edilizio corrisponda un precisio e esplicito impegno alla coltivazione e alla manutenzione complessiva del terreno di pertinenza e delle sue opere di sistemazione e infrastrutture ».*

[34] *« per limitare i danni delle trasformazioni e disciplinare gli interventi stabilendo un numero massimo di alloggi per le case coloniche ».*

[35] *« Les communes adoptent (...) une révision du document d'urbanisme pour identifier dans les zones agricoles, à travers une liste spéciale à insérer dans le règlement d'urbanisme du* PRG *ou du* PDF*, les constructions existantes considérées de valeur culturelle ou environnementale particulière. Pour ces constructions ne sont admises que les opérations d'entretien, de restauration ou d'amélioration de l'habitat. Le changement de destination d'usage est dans tous les cas régi par la présente loi. »*

« I Comuni adottano, senza la prescritta autorizzazione regionale, una variante allo strumento urbanistico per individuare, attraverso apposito elenco da inserire nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale o nel Programma di Fabbricazione, costruzioni esistenti nelle zone agricole ritenute di particolare valore culturale o ambientale. Per queste costruzioni sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il cambiamento di destinazione d'uso è in ogni caso disciplinato dalla presente legge ».

les monuments historiques[36], les bâtiments furent répartis en quatre classes en fonction de leur valeur architecturale et esthétique, mais aussi de leur intérêt documentaire : les *case coloniche* furent considérées comme des témoins de la *mezzadria*. Tous les édifices postérieurs à 1940 furent considérés comme sans valeur. Ce classement déterminait les transformations admissibles. Pour tous les édifices de valeur, l'aspect extérieur devait être conservé mais aussi la disposition et les fonctions des différentes pièces et les matériaux et techniques de construction. Surtout, cet inventaire fixa pour *chaque* bâtiment le nombre de nouveaux logements envisageables :

- Les édifices synchrones ne pouvaient correspondre qu'à un seul logement (20 nouveaux logements potentiels de ce type sur la commune),
- Les édifices diachroniques ne devaient admettre qu'un logement par phase de construction (98 logements),
- Les édifices construits sur des pentes, même synchrones, pouvaient comporter deux logements (un par étage accessible de l'extérieur, 24 logements),
- Seuls les bâtiments agricoles indépendants de taille suffisante, telles les granges à deux niveaux, pouvaient être transformés en habitation (99 logements),
- Les grandes villas et *fattorie* plus complexes devaient faire l'objet d'une étude préalable approfondie (95 logements).

Outre les 347 logements habités en 1983 en zone agricole, 663 nouveaux logements pouvaient donc être aménagés par des changements de destination ou des divisions d'édifices. Lors du nouvel inventaire conduit pour le Plan structurel en 1998, environ 250 *case coloniche* avaient été effectivement transformées en résidences non-agricoles en 15 ans. Une cinquantaine bénéficia de l'amnistie d'urbanisme de 1985, car de nombreux changements de destination avaient en fait été effectués avant la révision de 1984. Gorelli note ensuite un ralentissement des changements de destination au début des années 1990, puis un nouvel afflux de demande après l'amnistie de 1994 (*op.cit.* [298]). La révision permit donc d'encadrer les transformations du bâti, mais son efficacité fut limitée par les amnisties successives des délits d'urbanisme accordées par l'État italien (*condoni*, *cf.* p. 390).

La réception de la révision

La révision de Fiesole spécifique aux zones agricoles était pionnière en Toscane, adoptée dans un contexte culturel marqué par la crise économique agricole. Elle fut reconnue pour ses qualités techniques et ses orientations innovantes et stratégiques. Son approche interdisciplinaire voulait favoriser une préservation dynamique des espaces agricoles plutôt qu'une conservation réglementaire accumulant les interdits. Elle servit donc de modèle sur le plan scientifique dans un climat conflictuel consécutif à l'adoption de la loi LR 10/79.

[36] régis par la loi n° 1089 de 1939.

Il y eut bien sûr un décalage entre les prescriptions et les prévisions du plan et l'efficacité réelle des différentes mesures, notamment en matière d'exploitation agricole : de nombreuses terres agricoles furent malgré tout abandonnées. Le projet de parc n'aboutit jamais, la commune n'ayant pas les moyens financiers d'acquérir les espaces boisés nécessaires. Et l'encadrement de la construction fut limité par les amnisties. Le rapport de présentation du PS de 1999 constate une *« perte d'efficacité progressive de l'appareil normatif »*.

À Fiesole, la révision déclencha aussi une polémique sur le sens politique des mesures adoptées par l'administration de gauche. Après le blocage des constructions et l'interdiction des changements de destination imposés entre 1973 et 1979, la révision fut globalement bien accueillie par les propriétaires : elle permettait le plus souvent d'aménager 2 logements par *casa colonica* et reconnaissait que l'espace agricole ne pouvait plus être entièrement destiné et géré par les agriculteurs.

Toutefois, la révision fut aussi critiquée car elle était plus contraignante que la loi régionale 10/1979. Le président d'*Italia Nostra* prit notamment la défense des grands propriétaires. Lors d'une assemblée publique il critiqua les nouvelles normes, affirmant qu'on ne pouvait arrêter la déstructuration de l'agriculture et qu'il fallait donc établir des règles d'intervention moins restrictives pour favoriser les intérêts des propriétaires et de leurs familles. L'association de défense du patrimoine de la Nation défendit donc les intérêts patrimoniaux des propriétaires.

Et les exploitants agricoles se plaignent encore aujourd'hui du surcoût des contraintes paysagères et du manque de prise en compte des nécessités productives de l'agriculture, le présupposé étant que les propriétaires sont suffisamment riches à Fiesole pour entretenir le paysage. Comme l'avait souligné dès 1979 la motion des conseillers municipaux de la Démocratie Chrétienne (à l'initiative de la révision) : *« La campagne qui ne se prête pas à une agriculture moderne ne peut être entretenue que par quelqu'un qui, ayant une autre activité, est prêt à investir pour la préservation de l'environnement »*[37]. Face aux contraintes imposées à toute transformation, mais aussi faute de moyens ou d'intérêt pour l'agriculture, certains propriétaires laissèrent les terres et/ou le bâti à l'abandon.

Conclusion

Dans les années 1970 et 1980, tandis qu'en Provence, la Charte départementale des zones agricoles favorisa le mitage des terres agricoles dans une région de petite propriété dominante, en Toscane, la législation régionale restreignit progressivement les possibilités

[37] *« la campagna che non si presta ad una utilizzazione moderna dell'agricoltura può essere ricuperata solo da chi, avendo un'altra attività, è disposto ad investire per finalità ambientale »*.

de construire, et les lia à l'entretien des terres agricoles environnantes. L'évolution de la réglementation fut donc divergente. Mais dans les deux régions, les communes disposaient d'une certaine latitude dans l'élaboration de leur plan d'urbanisme, adoptant des règlements plus ou moins stricts et explicites. Cette marge d'appréciation explique les différentes modalités d'urbanisation des espaces agricoles observées entre les communes d'une même région.

Dans les années 1990, l'application des règlements se fit plus stricte en même temps que s'affirmait une nouvelle conception de l'agriculture.

7.3 Des zones agricoles plus strictes mais multifonctionnelles depuis les années 1990

Dans les années 1990, la législation a précisé la réglementation des zones agricoles tout en encourageant la diversification des activités de l'exploitation et les nouvelles fonctions paysagères de l'agriculture.

7.3.1 Une précision des règlements dans les deux régions

Le nouveau cadre réglementaire toscan

Depuis la loi 10/1979, la Toscane a légiféré à plusieurs reprises sur les règles d'urbanisme des zones agricoles : en 1995[38], en 1997[39] notamment. La récente LR 1/2005[40] a repris toute la législation régionale en matière d'urbanisme et intégré avec quelques modifications les règles spécifiques des zones agricoles. Sans faire une analyse juridique détaillée de ces textes, retenons simplement quelques points importants concernant l'urbanisation en zone agricole :

1. Après un fractionnement foncier, les exploitations agricoles ne peuvent obtenir de permis de construire pendant 10 ans (LR 64/1995, art.3-5). Avec la LR 25/1997, des constructions peuvent être envisagées si, malgré la division foncière, toutes les parties en résultant ont des dimensions supérieures à la SME (repris dans la LR 1/2005, art.46-2). Il y a donc eu un assouplissement. Il n'existe pas de règle similaire en Provence.
2. La construction d'habitation est réservée aux exploitants et à leurs employés (art.3-7, LR 64/1995). La référence à la famille élargie (au troisième degré dans la LR 10/1979) a été

[38] Loi régionale n°64 du 14 avril 1995 : *Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola.*

[39] Loi régionale n°25 du 4 avril 1997.

[40] *Norme per il governo del territorio*, complétée par le *regolamento regionale* n°5 du 9 février 2007 qui en a précisé les conditions d'application concernant le territoire agricole.

supprimée en 1995. En 1997 sont toutefois ajoutés les membres de la famille travaillant sur l'exploitation[41]. L'abolition de la Charte agricole aura le même effet en Provence en 1998 (*cf.* p. 367).

3. Les plans d'urbanisme communaux peuvent limiter les dimensions admissibles des habitations et les interdire dans certaines zones. En l'absence de telles précisions, la surface maximale autorisée est de 110 m^2 habitables. En Provence, les SHON maximales conseillées sont supérieures (150 ou 250 m^2), mais les communes ont comme en Toscane la possibilité d'accorder beaucoup plus.

4. Les constructions et les changements de destination doivent être justifiés dans un plan d'exploitation d'au moins 10 ans (renommé par la LR 64/1995 "plan d'exploitation pluriannuel d'amélioration agricole et environnementale"[42], PMAA). Ce plan contient un descriptif de la situation de l'exploitation, des interventions agricoles et environnementales prévues. Il justifie les demandes de permis de construire ou de transformation par rapport aux édifices existants et à la dimension productive de l'exploitation.

   En Provence, les demandes de permis de construire en zone agricole sont de plus en plus accompagnées de tout un dossier justificatif permettant leur appréciation par les services instructeurs. Son contenu n'est toutefois pas précisé par la loi et le service instructeur demande pour certains dossiers de multiples pièces complémentaires.

5. Les permis sont délivrés contre une série d'engagements dont on ne trouve pas l'équivalent en Provence :
   - ne pas modifier la destination agricole des *bâtiments préexistants* pendant 10 ans, des *nouvelles constructions* pendant 20 ans, des *bâtiments transformés ou substitués pour être utilisés pour l'agritourisme* pendant 20 ans (depuis 2003 seulement)
   - ne pas vendre séparément du bâti la superficie de terrain ayant permis la délivrance du permis de construire et la maintenir en production,
   - entretenir les aménagements agraires proches des bâtiments (terrasses, murets, fossés, *etc.*), même après un éventuel changement de destination.

La réglementation des zones agricoles s'est donc précisée, reprenant dans la législation nationale certaines mesures que Fiesole appliquait déjà depuis 1984. En même temps, certaines contraintes établies en 1995 ont été assouplies en 1997 ou 2005.

La transcription dans les règlements des PRG

Fiesole a maintenu jusqu'en 1998 les règles établies par la révision de 1984. Le Plan structurel fournit alors l'occasion d'élaborer un nouvel inventaire du patrimoine bâti : 384 fiches décrivent les édifices urbains et ruraux de valeur et leurs alentours, spécifient le type et l'état de conservation de la façade, de la toiture, des ouvertures, des parements

[41] *« familiari coadiuvanti »*.
[42] *Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.*

éventuels, *etc.* Ce répertoire aboutit à une typologie en quatre classes, subdivisée dans le règlement d'urbanisme de 2001 en huit classes (selon le contexte) afin de définir les interventions admissibles.

Le règlement d'urbanisme interdit la construction de nouvelles habitations agricoles dans de nombreuses zones : autour des centres habités des espaces inconstructibles sont destinés aux jardins et au maraîchage. Le territoire extra-urbain est lui-même découpé en 22 zones différentes (réserves naturelles d'intérêt local, parc fluvial de l'Arno, parcs et jardins avec des formations arborées de valeur, paysages agraires historiques, cultures du paysage de la *mezzadria*, aires agricoles primaires, *etc.*). Chacune est soumise à une réglementation spécifique fixant les activités autorisées et les interventions admissibles sur le bâti.

À **San Casciano**, de nombreuses transformations eurent lieu en zone agricole à la suite de la LR 10/1979, dans les années 1980 et 1990 (des substitutions d'édifices anciens notamment). Pour y mettre un terme, le premier projet de Plan structurel de 2004 fixa deux restrictions fortes par rapport à la loi régionale : dans toute la zone agricole, les constructions d'habitations étaient interdites, même pour les exploitations, sauf cas exceptionnels à justifier précisément. Et le changement de destination des bâtiments agricoles construits depuis la LR 10/1979 était interdit *sans limite temporelle*, s'il n'était justifié *« que par la nécessité de conserver un patrimoine historique et architectural qui aurait autrement risqué la dégradation »*[43] (art.39, projet de PS de 2004). Néanmoins ces mesures proposées par Cl. Greppi furent toutes les deux supprimées dans le PS de décembre 2007 : les changements de destination ne seront interdits, après 10 ans, que pour les bâtiments agricoles régularisés grâce à une amnistie.

En Toscane, les transformations du bâti en zone agricole ont été en principe d'autant mieux encadrées que toutes les communes ont effectué un inventaire exhaustif du patrimoine bâti, dès les années 1980 à Fiesole et à San Casciano, tout récemment pour le PS à Carmignano. Dans la pratique, les communes n'ont en fait pas toujours contrôlé correctement que le bâtiment construit correspondait au permis déposé.

En Provence, aucune des quatre communes étudiées ne dispose d'un inventaire du bâti rural, mais les règlements des zones agricoles furent précisés dans les années 1990 suite à la remise en cause de la Charte.

[43] *« in quanto l'uso residenziale degli edifici rurali viene giustificato solo dalla necessità di conservare un patrimonio storico-architettonico che altrimenti sarebbe destinato al degrado »*.

La remise en cause de la Charte agricole en Provence

La note d'application de la Charte est reconnue comme illégale

Le droit à bâtir spécifique accordé par la Charte de 1973 aux ascendants et descendants des agriculteurs était non seulement en contradiction avec la réglementation nationale sur les zones NC, mais aussi avec les règles générales du droit français, spécifiant que le droit d'utilisation d'un terrain est en principe attaché à la parcelle, jamais à l'identité du propriétaire. Or, la note d'application de la charte précisait que le droit à bâtir des agriculteurs et de leurs *« ascendants et descendants [était] affirmé en tant que règle générale »*. La charte était donc vulnérable sur le plan juridique. Elle fut attaquée et finalement modifiée en 1998 suite à un arrêt du Conseil d'État.

En 1996, la mairie de Fontvieille (dans les Alpilles) avait refusé un permis de construire à un agriculteur en évoquant la Charte. Le Tribunal Administratif confirma cette décision, qui fut cassée en appel[44]. Finalement, le Conseil d'État octroya le permis de construire à l'agriculteur, non sur le fond, mais pour vice de forme dans la procédure : la commune ne pouvait pas s'appuyer sur la Charte pour motiver son refus. Suite à cette décision, la Charte, qui avait eu valeur de loi pendant 25 ans, perdit sa légitimité.

La Charte elle-même ne fut pas modifiée, elle mentionne toujours la possibilité de construire pour les ascendants et descendants directs mais l'ancienne note d'application de 1975 fut remplacée en 1999 par une nouvelle convention d'application qui précise que, quelle que soit la personne bénéficiaire du permis de construire, celui-ci ne pourra être accordé que si la construction prévue est nécessaire à l'exercice ou à la pérennité de l'exploitation :

> *« La jurisprudence et la doctrine confirment que dans les zones d'activités agricoles des POS, les constructions ne sont autorisées que :*
> - *lorsqu'elles sont conformes aux besoins de l'exploitation et concourent à son bon fonctionnement, à son évolution ou à sa modernisation,*
> - *lorsqu'il existe un lien entre celles-ci et l'activité agricole,*
> - *lorsqu'elles ont pour effet induit d'assurer la pérennité d'une exploitation agricole viable, par le maintien de son entité, et la destination de la zone ».*

C'est ce lien avec les activités agricoles qui seul peut assurer la légalité d'une construction en zone agricole et qui avait été "oublié" entre 1973 et 1998. Les municipalités eurent parfois du mal à modifier des pratiques ancrées depuis les premiers POS.

[44] CAA Lyon, 9 juin 1998, Commune de Fontvieille, req. 95LYO1819.

Une inégale transcription dans les POS : Le Tholonet contre le Préfet et la Chambre d'Agriculture

En 1998, la commune du Tholonet adopta un projet de révision du POS en laissant intact le règlement de la zone NC. Pourtant, dès son porter à connaissance du 27 décembre 1996, la préfecture avait demandé à la commune de supprimer la référence à la Charte. Puis lors de la publication du projet, la DDE précisa qu'*« il [était] illégal de se référer à la qualité du pétitionnaire et non de s'en tenir à des données objectives lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol »*[45].

Et la Chambre d'Agriculture émit également un avis défavorable[46] :

> *« Certaines dispositions du projet de règlement de la zone agricole nous font craindre le pire pour l'intégrité de celle-ci »*. Les bâtiments de plus 65 m^2 peuvent notamment être agrandis en respectant un COS de 0,05 m^2/m^2 et une SHON maximum de 300 m^2. Cette limite de 300 m^2 habitables *« nous paraît tout à fait laxiste (plafond trop élevé) et susceptible de permettre la réalisation d'extensions successives, la création à terme de constructions fort importantes capables de comprendre au moins deux beaux logements (150 m^2 chacun) »*.

Cette tolérance réglementaire est critiquée par la Chambre et la DDE en 1998, mais elle était fréquente dans les POS provençaux des années 1970 aux années 1990. Et elle a permis de transformer en grosses villas les modestes cabanons qui constituaient, avec quelques mas et bastides, les seuls édifices dispersés de la campagne aixoise avant la périurbanisation. Ce détail des normes d'urbanisme explique donc directement un autre aspect des transformations du paysage bâti observées en première partie.

La municipalité du Tholonet, probablement sous la pression des propriétaires, n'a pas tenu compte de ces avis. Elle a certes supprimé la référence à la Charte mais a conservé les mêmes possibilités d'extensions et un règlement de zone agricole semblable à ceux des années 1980.

Dans les trois autres communes en revanche, les règlements ont rapidement été adaptés. À Puyloubier par exemple, le règlement est strictement conforme au modèle distribué par la préfecture, où *« sont autorisées (...) dans l'intérêt de l'exploitation (...) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et des employés »*. Mais le passage au PLU ravive à présent les revendications de construction en zone agricole.

[45] Lettre à la mairie du Tholonet du 13 août 1998.

[46] Lettre de la Chambre d'Agriculture à la mairie du Tholonet du 27 avril 1998, Archives Municipales.

Le passage au PLU : un risque pour les zones agricoles et naturelles en Provence

La loi SRU a modifié le règlement en autorisant dans les zones agricoles (A) *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole »*.

Les collectivités peuvent donc acheter des terrains classés agricoles pour construire une mairie, une école, une piscine publique, une caserne de pompiers ou une gendarmerie. Autant de projets impliquant souvent une forte emprise spatiale, et donc une consommation de terres agricoles. En 1998, le préfet avait d'ailleurs demandé à la commune du Tholonet de supprimer de son règlement de POS l'autorisation de construire en zone agricole des *« équipements publics nécessaires à la vie des habitants, telles que écoles, crèches, etc. »*. La commune, qui avait déjà construit une école au Nord de l'autoroute, classa donc l'îlot en zone urbaine en 1999 afin de construire la crèche aujourd'hui attenante. Après la loi SRU, un tel reclassement n'aurait pas été nécessaire : les équipements publics sont autorisés en zone agricole.

Par ailleurs la suppression des zones NB par le passage au PLU crée une pression foncière supplémentaire sur les zones agricoles et naturelles. Les maires, parfois soutenus par la Chambre d'Agriculture, sont tentés de rendre ces zones (naturelles et agricoles) partiellement constructibles par des dispositions spécifiques du règlement précisant les constructions et les activités admissibles dans différentes sous-zones.

Aucune des quatre communes provençales étudiées n'a encore entrepris de PLU, mais des communes voisines comme Trets et Peynier illustrent cette démarche : à Peynier, des poches de constructions sont prévues en forêt pour faciliter la défense contre l'incendie[47]. Un tel argument avait été utilisé dans les années 1970 à Eguilles, et finalement rejeté après la parution d'une loi en 1987 (p. 257). On peut donc être étonné que les mêmes prétextes puissent à nouveau justifier des constructions en forêt vingt ans après.

À Trets, la volonté de concertation publique a conduit à multiplier les négociations autour de la zone agricole, tant avec les personnes publiques associées qu'avec les propriétaires et les agriculteurs, et a bloqué l'avancée du PLU. Un règlement très complexe de zone agricole a finalement été adopté, avec des sous-zones multiples en fonction des cultures. La DDE l'a refusé et a menacé de bloquer le PLU lors du contrôle de légalité.

Le règlement de la zone agricole est donc un enjeu important des nouveaux documents d'urbanisme. Et face aux maires et à la Chambre d'Agriculture qui souhaiteraient "as-

[47] En application de l'article R*123-8 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'en zone N, *« des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »*. On imagine aisément que certaines communes tentent d'exploiter cet article pour rendre de nouveaux secteurs constructibles.

souplir" de nouveau les conditions de construction, c'est aujourd'hui les représentants des services de l'État, et notamment la DDE, qui défendent les zones agricoles.

Conclusion

Après les conditions "exceptionnelles" de construction des zones agricoles des Bouches-du-Rhône des années 1970 et 1980, les règlements des POS se sont conformés peu à peu à la législation nationale. En Provence comme en Toscane, les possibilités de construction en zone agricole se sont donc restreintes depuis le milieu des années 1990 aux stricts besoins de l'exploitation agricole. Mais depuis quelques années, l'élargissement des compétences des exploitations a cependant créé dans les deux régions de nouveaux "besoins" d'urbanisation en zone agricole.

7.3.2 La diversification des activités de l'exploitation agricole et ses conséquences en matière d'urbanisme

À côté de l'agriculture productive, telle qu'elle est pratiquée par exemple à Puyloubier, les exploitations agricoles atypiques se multiplient en périurbain : apiculteurs, élevages de gibiers, cultures de plantes aromatiques ou installations équestres. De nombreuses activités de production, mais aussi de services sont désormais reconnues comme des activités agricoles ou des activités connectées à l'agriculture, accentuant l'urbanisation des zones agricoles. Nous détaillerons le cas de l'agritourisme et des installations équestres.

La reconnaissance de la tertiarisation des exploitations agricoles dans la loi

En Italie, la loi-cadre nationale sur l'agritourisme n°730 du 5 décembre 1985 reconnaissait déjà la diversification des activités sur les exploitations puisqu'elle encourageait l'accueil touristique. Une nouvelle définition de l'exploitant agricole fut reconnue en 2001 :

> *« Est entrepreneur agricole celui qui exerce une des activités suivantes : culture du fonds, sylviculture, élevage d'animaux et activités connectées. (...) Sont définies comme "connectées" les activités, exercées par le même entrepreneur agricole, dédiées à la manipulation, conservation, transformation, commercialisation et valorisation, des produits obtenus (...),* ***ainsi que les activités dédiées à la fourniture de biens et services*** *à travers l'utilisation majoritaire des équipements ou des ressources de l'exploitation, employées normalement dans l'activité agricole exercée,* ***y compris les activités de valorisation du territoire et du patrimoine rural et forestier, ou bien de réception ou d'hospitalité*** *»*[48]

[48] *E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività : coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. (...) Si intendono comunque connesse le attività, esercitate*

En France, la loi d'orientation agricole n°574 du 9 juillet 1999 reconnaissait pour la première fois *« la multifonctionnalité de l'espace rural »* (art.118). : *« La politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture »* (art.1), elle encourage les fonctions de services auprès des résidents ruraux et d'accueil sur l'exploitation. L'art. L 311-1 du Code Rural a progressivement élargi la définition des activités agricoles :

> *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle* ***ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation****. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ».*

Il était donc logique que la réglementation de l'urbanisme en soit le reflet et autorise de nouvelles activités en zone agricole, comme l'agritourisme ou les centres équestres.

Agritourisme ou tourisme rural ?

En Provence, les règlements des POS ont progressivement admis des activités touristiques en zone agricole.

À Puyloubier par exemple, conformément au nouveau règlement-type des Bouches-du-Rhône, sont admis les campings et les hébergements touristiques aménagés dans les constructions existantes et n'entraînant *« qu'un changement limité de destination »*, s'ils constituent *« un complément de l'exploitation »*. Les changements de destination ne sont tolérés que s'ils *« restent liés à l'exercice de l'activité agricole »*. Concrètement, l'agritourisme multiplie les risques de contentieux sur les constructions et les changements de destination en zone agricole (*cf.* infra p.397). La Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône souhaiterait donc autoriser explicitement la construction de gîtes ruraux dans le neuf, à proximité de l'existant car elle constate que de plus en plus souvent, des demandes de construction de "hangars" sont suivies peu de temps après d'une demande de changement de destination, ce qui revient finalement au même.

---

dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge (Décret-Loi n°228 du 18 mai 2001 modifiant l'article 2135 du Code Civil).

Provence			Toscane		
Année	**Instrument**	**Construire en zone agricole**	**Année**	**Instrument**	**Construire en zone agricole**
1993	loi Paysages	Les POS peuvent délimiter des zones agricoles paysagères inconstructibles.	1994	LR 76	Deuxième loi régionale sur l'agritourisme (la première date de 1987).
1998	Charte invalidée	Suppression des droits à bâtir des ascendants et descendants d'exploitants, des retraités.	1995	LR 64	Règle anti-fractionnement foncier. Suppression de la référence à la famille de l'exploitant. Logement de 110 m^2 maximum. Solidarité fonds/bâti. Engagement de 10 ans pour la culture du fonds et la destination du bâti ancien, de 20 ans pour les nouvelles constructions.
1999	LOA	Développement durable, multifonctionnalité de l'agriculture. Reconnaissance des élevages équins.	1998	DL 173	Reconnaissance des élevages équins.
2003	Décret n°685	Reconnaissance de l'agritourisme.	2001	DL 228	Nouvelle définition de l'agriculteur. Multifonctionnalité.
2003	Loi UH	Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial	2003	LR 30	Les bâtiments agricoles restructurés en agritourisme doivent conserver cette destination pendant 20 ans.

TAB. 7.7 – Évolution de la constructibilité des terres agricoles en Provence et en Toscane (1993-2003)

À Eygalières, la reconnaissance des fonctions d'accueil s'est traduite par une subdivision de la zone agricole. Une sous-zone NCc a été créée en 2001 spécifiquement pour un camping et trois zones NCb pour les activités hôtelières avec une SHON maximum de 600 m^2 (*cf.* carte D.6.D). Lors de la consultation pour la révision du POS, la Chambre d'Agriculture avait émis un avis défavorable, précisant qu'*« il ne [lui apparaissait] pas cohérent de maintenir ces deux secteurs en zone agricole. Un changement radical de zonage affichant les objectifs de la commune [devait] être assuré par la municipalité »*. La Chambre craignait également des problèmes de voisinage avec les exploitations agricoles. Ces zones hôtelières ne venaient en fait qu'entériner l'existant (un des hôtels est récent et s'est fait en contradiction avec les règlements antérieurs), mais on peut effectivement s'interroger sur les conséquences de ces trois petites zones agricoles disposant de possibilités de construction importantes. Il est possible de construire dans ce cas *sans condition de lien* avec une exploitation agricole. Les hôtels concernés ne sont d'ailleurs pas gérés par des agriculteurs, il s'agit de tourisme rural et non d'agritourisme.

Des adaptations similaires du POS ont eu lieu à Lançon-de-Provence pour permettre la réhabilitation des bastides et leur changement de destination vers des résidences hôtelières. La loi Urbanisme et Habitat a depuis légalisé les changements de destination pour les édifices situés en zone agricole et constituant un patrimoine à restaurer et à valoriser[49]. La création de zones hôtelières spécifiques dans la zone agricole est donc inutile, à moins de vouloir, comme à Eygalières, autoriser les nouvelles constructions et pas seulement les changements de destination.

En Toscane, les municipalités ont aujourd'hui très conscience de l'intérêt de l'agritourisme. La municipalité de Fiesole souhaite

> *« l'intégration entre activité agricole et tourisme, au sens propre en favorisant l'agritourisme, mais aussi en facilitant la vente directe des produits locaux, le développement des activités de services à l'agriculture »*[50] .

La région Toscane a fixé des règles d'urbanisme très précises en matière d'agritourisme par rapport à la Provence : les exploitants peuvent restructurer à cette fin le bâti existant, même les bâtiments agricoles, s'ils ne sont plus utiles à l'exploitation, ils peuvent y ajouter de petites extensions et des piscines par exemple. En revanche, ils ne peuvent

[49] L'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme stipule : *« dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

[50] *« l'integrazione fra attività agricole e turismo, sia nel senso proprio di favorire l'agriturismo sia in quello di creare le condizioni per una commercializzazione in loco delle produzioni ; lo sviluppo di attività di servizio all'agricoltura »* (rapport de présentation du Règlement d'urbanisme, 2001, p.18).

pas construire de nouveaux bâtiments qui seraient directement destinés à l'agritourisme, ni transformer à cette fin des bâtiments agricoles construits depuis moins de dix ans. Enfin, depuis 2003, les bâtiments restructurés ou substitués pour servir d'agritourisme ne peuvent pas être transformés en résidence non agricole pendant 20 ans : cette mesure limitera les dérives évoquées plus haut (p. 353) : construction de nouveaux bâtiments agricoles, transformés en agritourisme, puis vendus comme résidence, *etc.*

On peut avec profit distinguer l'agritourisme, connecté à l'exploitation, et le tourisme rural.

La première loi régionale toscane de 1987 sur l'agritourisme[51] empêchait le développement de trop grosses structures. Le tourisme rural en revanche, sans lien avec l'agriculture, risquait davantage par ses constructions de nuire au caractère agricole de la zone (Cianferoni, 1990 [146]). Depuis 2003 toutefois, l'exploitant choisit lui-même le mode de calcul de la primauté de l'activité agricole par le temps de travail employé, le chiffre d'affaires réalisé, ou bien encore par l'importance des dépenses engagées. De nombreux "montages" sont donc possibles pour être reconnu comme une exploitation agricole, mais pratiquer essentiellement l'agritourisme.

> L'agritourisme Poggio al Sole est situé à Fiesole, au Nord du chef-lieu, sur le versant du Mugnone, dans une zone où la fragmentation du foncier a favorisé l'abandon des terres agricoles. Un agronome, journaliste pour *Italia Oggi*, a repris une petite exploitation mal entretenue. Il a densifié les 4 hectares d'oliviers (2 500 pieds) et aménagé cinq chambres d'hôtes dans la grange rénovée. Pour obtenir le statut d'exploitant agricole, il a eu l'idée de produire du safran. Cette culture demandant beaucoup de main d'œuvre saisonnière, il a pu justifier de la primauté de l'activité agricole et emploie pour cela des bénévoles étrangers du WWOOF[52].

En Provence comme en Toscane, la distinction entre tourisme rural et agritourisme est délicate et de nombreuses constructions en zone agricole sont aujourd'hui justifiées par des fins touristiques, qu'elles soient ou non annexées à une exploitation, ou encore par des activités équestres.

Les installations équestres

Depuis les années 1990, l'élevage équin est reconnu en France et en Italie comme une activité agricole[53]. Il a donc souvent été utilisé par des non-agriculteurs pour s'installer et construire en zone agricole.

[51] LR n°36 du 3 juin 1987.

[52] World-Wide Opportunities on Organic Farms, *http : //www.wwoof.org/*

[53] En Italie, le DL n°173 du 30 avril 1998 a défini les élevages équins comme des exploitations agricoles (art.9). En France, l'ordonnance n°1127 du 8 septembre 2005 modifiant l'article L 311-1 du Code Rural reconnaît même comme agricoles toutes les installations équestres sauf les activités de spectacle.

Au Tholonet par exemple, une propriété de 11 ha, comprenant des vignes, des céréales et des légumes a peu à peu été fractionnée et bâtie grâce à l'élevage de chevaux. Elle est située au milieu du principal îlot viticole de la commune, dans le quartier du Grand Côté, entre la limite sud de l'AOC Palette, et la limite communale (*cf.* photos 7.1).

La moitié Nord-Est appartient à un riche commerçant aixois passionné de chevaux. Alors qu'il n'avait acquis que deux hectares de prairie et deux hectares cultivés en légumes de plein champ, il obtint en 1990 un permis de construire pour un vaste manège couvert et des box pour 25 poulinières. En revanche, sa demande d'habitation fut refusée. Après avoir fait pression directement auprès du Directeur de la DDA[54], il obtint en 1993 un permis de construire pour une vaste maison avec piscine, détachée à l'Est de l'ensemble bâti (visible sur la photo aérienne 7.1 et la photo prise au sol H p. 180 ; sur la même planche, on pourra aussi consulter la photo aérienne E représentant la même zone en 1958).

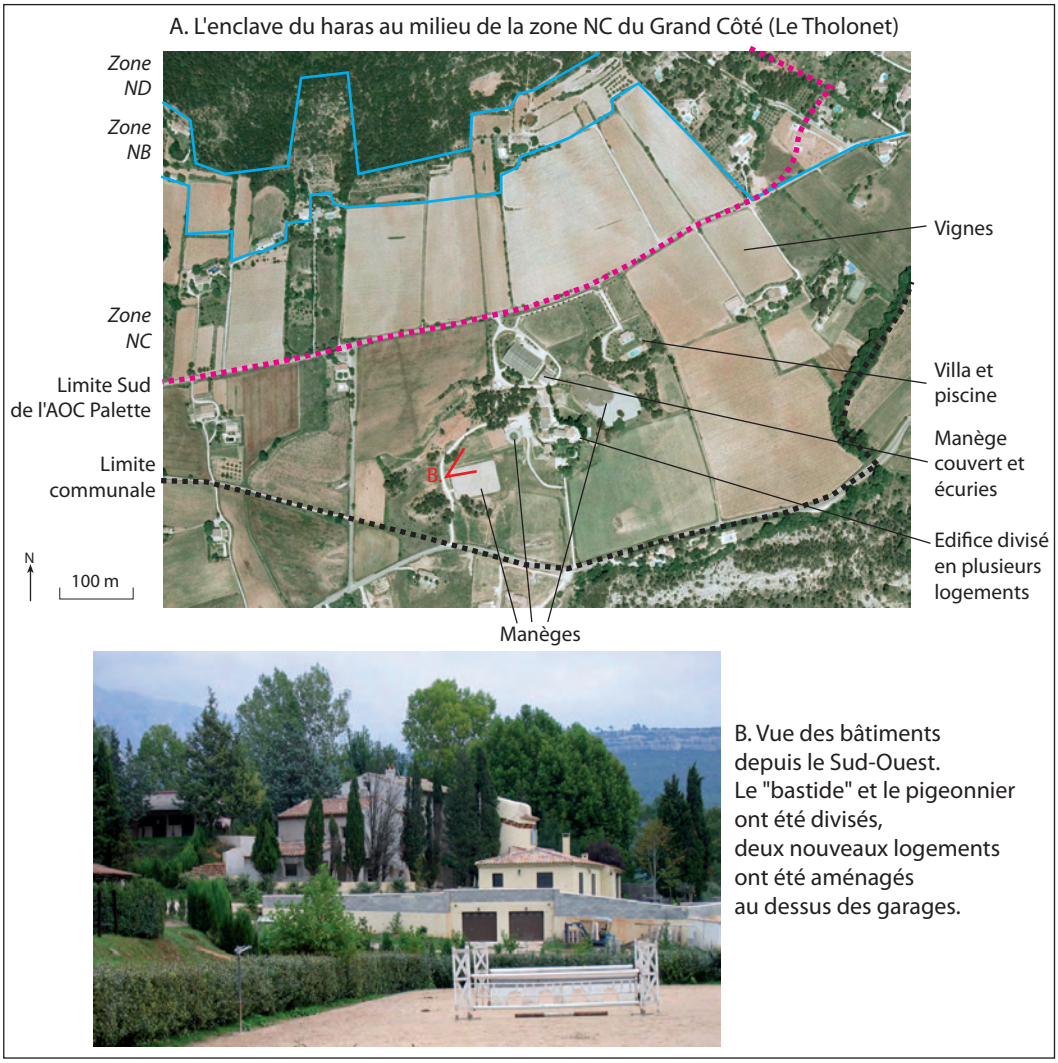
La moitié Sud-Ouest comprenant les anciens bâtiments avait en revanche été achetée par un citadin qui voulait y installer une ferme pédagogique, avec plusieurs nouveaux bâtiments autour d'une mare. Sa demande de permis de construire fut cependant refusée (1993). Il obtint quelques années après l'autorisation de construire des écuries.

Toutefois, le garde-champêtre découvrit après-coup qu'une partie avait été aménagée en 8 petits appartements. Le propriétaire précisa qu'il s'agissait de logements pour les employés, mais il a récemment été condamné à une amende de 40 000 €. Les logements auraient dû être démolis, mais le propriétaire avait déjà vendu.

En 2000, l'exploitation a été rachetée par un jeune éleveur de chevaux spécialisé dans le dressage pour les concours hippiques. Il assure actuellement la pension et l'entraînement de 37 chevaux. La DDE lui refuse depuis deux ans un permis de construire pour une habitation.

La bastide et le pigeonnier ont en effet été vendus séparément. Dans l'ancienne grange, le propriétaire a aménagé des chambres d'hôtes. Il a fait construire une piscine. Récemment, il a aussi obtenu une petite extension du bâti pour aménager deux logements en location au-dessus des garages. Il vient de vendre le pigeonnier à une quatrième personne. En 2004 dans cette zone, 3 ha sans bâti ont été vendus à plus de 7,8 €/m^2 (249 900 €), un prix qui n'est plus agricole. Aujourd'hui, au moins 6 logements de citadins entourent donc les deux exploitations agricoles. La cohabitation se passe bien car les chevaux étaient là avant les nouveaux résidents. Les viticulteurs voisins apprécient moins la proximité du haras. L'un d'eux vient de

[54] Lettre en témoignant dans les archives municipales du Tholonet.



Photos 7.1: Transformation de la zone agricole par une installation équestre au Tholonet (*cf.* photos E et H p. 180 en complément)

mettre des clôtures autour de ses vignes pour éloigner *« les promeneurs, les sangliers et les chevaux »*.

Cet exemple montre comment l'élevage équin peut transformer une portion de la zone agricole en petit hameau, par le jeu des divisions du fonds et du bâti et par l'obtention de plusieurs permis de construire (pour des bâtiments d'exploitation et des logements). Des cas similaires nous ont été signalés en Toscane. En tant qu'adjoint à l'urbanisme, Greppi signale qu'*« il lui est arrivé d'examiner un projet d'écurie avec des persiennes aux fenêtres et un dallage en terre cuite »*[55] (2005 [306]).

Conclusion

La reconnaissance de la diversification des activités des exploitations crée donc des opportunités nouvelles de transformation et de construction en zone agricole, pour l'agritourisme ou les installations équestres notamment. Les documents d'urbanisme devront en tenir compte, mais le flou dans la définition de ces activités laisse une marge d'appréciation aux services instructeurs des permis de construire.

L'affirmation des fonctions paysagères de l'agriculture est un autre aspect de la multifonctionnalité.

7.3.3 L'affirmation des fonctions paysagères de l'agriculture permet de mieux protéger les zones agricoles

La réaffirmation des fonctions paysagères de l'agriculture dans les années 1990 correspond à une évolution des représentations et tend à favoriser la protection de certaines portions particulières des zones agricoles, notamment celles servant de cadre de vie aux résidents aisés.

Une évolution des représentations

Les rapports de présentation des plans locaux d'urbanisme montrent une évolution des représentations de l'agriculture : dans les années 1970, *« moment où on parle de spécialisation, d'intensification, de grandes exploitations »* (Vianey, 2006 [586]), l'agriculture était essentiellement considérée comme productrice de denrées alimentaires : l'enquête agroéconomique annexée au PRG de Fiesole en 1972 en témoigne (*cf.* cadre 7.2, p. 340).

Dans les années 1990, elle devient multifonctionnelle. Ses fonctions de préservation du cadre de vie et de l'environnement sont notamment mises en avant (Vianey, Bacconnier

[55] *« Mi è capitato anche di esaminare un progetto di stalla equina con tanto di persiane alle finestre e pavimenti in cotto... »*

et Duvernoy, 2006 [588] et Vianey, 2007 [587]). Les enquêtes publiques soulignent aussi l'évolution des attentes des habitants :

> *« Il y a quarante ans, les requêtes lors des enquêtes publiques étaient centrées sur la propriété, ses usages, sur une opposition agriculture/urbanisation et seuls se manifestaient les propriétaires (agriculteurs ou non) et des natifs soucieux du devenir de leur commune. Ce devenir pass[ait] par la présence de l'activité agricole ou la demande de droits à construire, et trouv[ait] des justifications dans les spécificités du milieu, la taille des parcelles ou des caractéristiques les rendant impropres pour l'agriculture. »*
>
> *« Aujourd'hui, aux côtés des propriétaires cherchant à valoriser au mieux leur patrimoine, des résidents revendiquent un cadre de vie qui passe par des espaces ouverts. (. . .) Dans les réflexions et "dépositions" des acteurs, les discours sur le territoire sont aujourd'hui plus globaux qu'à l'aube des procédures de planification : il s'ensuit une meilleure lisibilité de la place et des besoins des espaces agricoles. »* (Vianey, 2006 [586] p.73).

Toutefois, on constate un décalage temporel : le mitage inégal des terres agricoles des communes comparées peut s'expliquer par l'évolution plus ou moins précoce du rapport de force entre les défenseurs du cadre de vie et les autres groupes sociaux. Cette évolution ravive les tensions entre les différents usages de l'espace agricole (Giusepelli, 2006 [295]), puis provoque souvent une modification du parti d'aménagement et parfois, en Provence du moins, un changement de l'équipe municipale.

Un décalage temporel entre les communes

De la production au paysage : Fiesole à l'avant-garde

En Toscane, Fiesole et San Casciano ont délimité des zones agricoles inconstructibles dès les années 1970 (les zones A3 puis E2 des PRG). Elles sont notamment localisées dans les zones de protection des paysages définies par la loi n°1497 du 29 juin 1939 relative à la protection du patrimoine naturel[56]. L'ensemble de la commune de Fiesole (à l'exception

[56] *Protezione delle bellezze naturali.* Cette loi permet le classement des biens remarquables par leur beauté naturelle, leur singularité géologique ainsi que des paysages *« considérés comme des "tableaux naturels", des points de vue ou des belvédères, accessibles au public, par lesquels on jouit du spectacle de ces paysages »* (*considerate come quadri naturali e cosi' pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*).

La loi 1497/1939 a été complétée par la Loi Galasso n°431 du 8 août 1985 relative aux mesures d'urgence pour la sauvegarde des zones d'intérêt environnemental (*disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*). Cette seconde loi protège les zones côtières littorales et lacustres, le bord des cours d'eau, les montagnes et les glaciers, les parcs et réserves naturelles, les aires concédées aux universités agraires, les zones humides, les volcans et les zones d'intérêt archéologique.

Le décret-loi n°227 du 18 mai 2001 y ajoute les espaces boisés.

d'une petite portion de la vallée de l'Arno) et le quart Nord-Est de la commune de San Casciano sont ainsi inclus dans des périmètres classés, mais seule une petite portion a été rendue inconstructible par les PRG.

À Fiesole, nous avons à plusieurs reprises souligné la prise en compte précoce du paysage, dès l'enquête publique du premier projet de PRG en 1968 : à cette époque, la zone agricole a été divisée entre une zone "productive" (cadre 7.2, p. 340) et une zone "paysagère" autour du chef-lieu. La révision de 1984 pour les zones agricoles envisagea l'agriculture dans sa multifonctionnalité (p. 358). Et le règlement d'urbanisme de 2001 créa une nouvelle série de sous-zones agricoles paysagères inconstructibles (p. 366).

À Carmignano en revanche, les débats des années 1990 montraient encore une conception très "productive" de l'agriculture, et face à la volonté de croissance urbaine de la municipalité, la région supprima en 1998 de nombreuses zones constructibles et modifia ainsi le règlement de la zone E1 :

> *« Il s'agit de zones en suspens principalement autour des noyaux urbains, caractérisées en général par des conditions orographiques accidentées et par un important fractionnement de la propriété. Du point de vue de l'activité agricole, elle sont en partie abandonnées, en partie cultivées [par des pluriactifs] comme activité complémentaire, et seulement dans une petite proportion entretenues par des exploitations agricoles. Dans ces espaces l'urbanisme devra tendre néanmoins au maintien des valeurs environnementales et éviter la dégradation du patrimoine bâti rural »*[57].

La région imposa donc la prise en compte des fonctions environnementales de l'agriculture et notamment des oliveraies entourant les villages, ce que la municipalité n'avait pas envisagée. À Carmignano, comme à San Casciano, l'évolution des représentations de l'agriculture n'est réellement perceptible que dans les récents projets de Plan structurel (depuis 2004).

En Provence, tous les POS rédigés après 1995 montrent des préoccupations pour le paysage et le cadre de vie, sans que cela conduise toujours à une protection accrue des zones agricoles.

Toutes ces lois ont été intégrées dans le code du patrimoine culturel et paysager par le décret loi n°42 du 22 janvier 2004.

[57] *« si tratta di zone giacenti prevalentemente intorno ai nuclei abitati, caratterizzate in genere da condizioni orografiche accidentate e da un elevato grado di frazionamento della proprietà. Da un punto di vista dell'attività agricola, sono in parte abbandonate, in gran parte coltivate come attività agricola complementare e solo in minima parte dalla presenza di aziende agricole. In tali aree pertanto l'attività urbanistica dovrà tendere al mantenimento dei valori ambientali e ad evitare il degrado del patrimonio edilizio rurale »* (Règlement du PDF portant les corrections de la région, 1998, p.34).

Le manque de reconnaissance de l'agriculture au Tholonet

Au Tholonet, les zones agricoles étaient très marginales dès le POS de 1982, mais *« le rôle que joue cette agriculture dans l'économie de la commune et dans le paysage mérite que les dispositions du POS en assument la protection et le développement »*. En 1998, le rapport de présentation souligne le caractère atypique de l'agriculture du Tholonet :

> Il constate un *« glissement progressif de l'agriculture productive à plein temps vers une pluriactivité puis vers une "agriculture" que l'on pourrait qualifiée de paysagère ou de loisir. Les espaces consacrés aux parcs d'agrément ou à une agriculture de microparcelles "de loisir" représentent plus que les surfaces agricoles proprement dites. » « L'agriculture relève plus d'une logique patrimoniale que de production, exception faite de quelques exploitations »*.
>
> L'étude paysagère préalable au POS précisait que *« ces espaces ouverts [étaient] nécessaires à la compréhension du site et à l'identification de chacun des lieux de la commune et garantiss[aient] de bons coupe-feux en isolant les massifs boisés entre eux ». « Le POS s'attachera à conserver ce qui fait (...) la particularité du Tholonet : une dualité permanente entre :*
>
> – *une nature très proche et cependant restée sauvage et forte (les contreforts de la Sainte Victoire, les collines de Saou Marqua, du Petit et du Grand Cabriès), nature qui doit être intégralement protégée,*
> – *et une nature rurale cultivée et jardinée, proche des pôles de développement urbain dans les plaines et le long des axes que sont la Cause, l'Arc, la route Cézanne (RD17) et la route de Langesse ».*

Le Tholonet — en cela de nouveau comparable à Fiesole —, est ainsi parmi les quatre communes provençales étudiées celle où la conscience des fonctions paysagères de l'agriculture est la plus précoce et la plus manifeste. Néanmoins — et contrairement à Fiesole —, les bonnes intentions du rapport de présentation ne se sont pas traduites par une protection renforcée de la zone agricole. Au contraire, la municipalité a conservé à l'issue de la révision de 1998 un règlement plutôt souple de la zone agricole malgré les injonctions des services de l'État (*cf. supra* p. 368).

Pour le maire actuel du Tholonet, un instituteur à la retraite, deux zones agricoles communales, celle de la Crémade et au sud des Artauds sont d'ailleurs destinées à être urbanisées à moyen terme, car elles sont partiellement mitées et déjà desservies par les réseaux. La seule véritable zone agricole, le quartier du Grand Côté (avec le haras et d'importantes surfaces en vignes), donne sur la commune voisine de Beaurecueil et ne constitue selon lui ni un enjeu paysager, ni un enjeu identitaire pour Le Tholonet. L'agriculture a donc une place marginale et la zone agricole reste menacée d'urbanisation.

Les ambiguïtés de la ruralité en périurbain

À Puyloubier, avec la présence d'environ 70 viticulteurs et le dynamisme de la cave coopérative, c'est la fonction productive de l'agriculture qui domine.

À Eguilles, le changement d'équipe municipale en 1984 et l'enquête publique de 1987 (analysée p. 258) marquèrent l'émergence des préoccupations pour le cadre de vie. Après la très forte croissance démographique des années 1960 et 1970, la préservation des zones agricoles et naturelles apparut alors comme un moyen de conserver un aspect rural, d'éviter de devenir une "cité dortoir". Pour les nouveaux résidents qui étaient venus chercher un cadre de vie champêtre proche de la ville, il était en effet important que la commune ne devienne pas une banlieue, pour eux synonyme de violences urbaines, de dégradation des paysages par l'urbanisme commercial et les logements sociaux. Ils cherchent à retrouver la "nature" et surtout la tranquillité. Ils ont choisi *« la périurbanisation contre l'urbanité »* (Pinson et Thomann, 2002 [477]). Le maire actuel, qui s'est présenté aux cantonales comme *« l'homme de nos villages »*, défend donc la ruralité en parlant de préservation du cadre de vie et du paysage, et doit répondre en même temps aux demandes des nouveaux résidents en aménités urbaines (équipements culturels et sportifs, transports collectifs). Il manipule ainsi le rapport entre le rural et l'urbain pour s'assurer les voix des couches sociales aisées vivant en habitat individuel diffus. La "politique agricole" se résume donc à la défense du paysage et de l'environnement. La révision du POS de 1998 a délimité plusieurs secteurs de zone agricole "de protection paysagère" inconstructibles.

De même à Eygalières, pour satisfaire la demande de protection du cadre de vie des nouveaux résidents désormais majoritaires, la municipalité a délimité en 2001 une zone agricole de protection paysagère sans prévenir les maraîchers, pour lesquels la fonction productive de l'agriculture domine : les agriculteurs ont découvert le classement à mesure que des permis de construire leur furent refusés.

Des zones agricoles "paysagères" anti-mitage : entre agriculture et cadre de vie

Les zones agricoles à caractère paysager découlent de la loi "paysages" de 1993[58]. Toutes les constructions y sont interdites, *même celles à usage agricole*. Seul l'aménagement de l'existant, certains changements de destination et des extensions sont autorisés. L'urbanisation est donc figée et le mitage impossible.

À Eguilles, la délimitation du secteur NCp dans la plaine agricole en 1998 s'explique simplement par le cône de vue depuis le village — en l'occurrence depuis le balcon de la mairie, disent les opposants au maire — (*cf.* carte D.4.D).

[58] loi 93-24 du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994, modifiant l'art. L123-1 du Code de l'Urbanisme

De même à Eygalières (carte D.6.D), le secteur NCa est bien visible depuis les Alpilles et le piton rocheux qui domine le village, et il concerne une zone dont le caractère agricole est mal reconnu. Pour les habitants, agriculteurs ou non, la zone agricole de la commune est la zone maraîchère, située au Nord du canal et donc irriguée. Au contraire, la zone sèche, au sud, cultivée exclusivement en vigne et oliviers n'est jamais considérée comme une zone agricole (un élu nous a dit qu'elle était *« plutôt rurale qu'agricole »*). Elle couvre pourtant 677 ha, soit presque la moitié de la surface agricole communale. Cet espace est le plus attractif pour les résidents secondaires : proche du village, il dispose d'un paysage magnifique (vue sur les Alpilles, vergers d'oliviers...), et les agriculteurs propriétaires vendent facilement ces parcelles considérées comme improductives, ce qui a engendré un mitage important. La chambre d'agriculture est contre ces zones paysagères conçues comme une protection du paysage et du cadre de vie (de type NIMBY), pas de l'agriculture.

> *« Notre compagnie ne peut accepter la création de cette "réserve agricole" figeant les exploitations concernées et allant jusqu'à nier leur dimension économique. (...) Autant dire que dans ces conditions, toute évolution ou conversion légitime des exploitations en place et toute installation d'agriculteur désireux de créer son siège d'exploitation sont rendues impossibles. (...) En résumé, la création (...) du sous-secteur NCa, sous couvert d'un maintien apparent de la zone agricole d'Eygalières, la dénature totalement en expropriant l'activité économique agricole par impossibilité de répondre à ses besoins légitimes en termes d'urbanisation »*[59].

On voit que la Chambre défend de nouveau les droits à construire des exploitants agricoles, une certaine urbanisation étant conçue comme indispensable au maintien de l'agriculture. Elle juge ces zones agricoles paysagères non comme des zones de protection de l'agriculture, mais des zones où le développement est bloqué, où on ne donne pas aux agriculteurs les moyens d'exploiter. Cette position est partagée par de nombreux agriculteurs, qu'ils soient ou non propriétaires sur la zone (plainte de ne pas pouvoir construire une cave de vinification...).

Pour d'autres organismes[60], ces zones agricoles paysagères sont appréciées comme affichage de la volonté municipale d'arrêter le mitage. À long terme, elles peuvent contribuer à faire baisser la spéculation foncière sur ces zones et à préserver leur mise en valeur agricole, si l'application est stricte. Quant à l'impossibilité de construire pour les agriculteurs, les personnes rencontrées s'accordent pour dire que des permis pourront être octroyés de manière exceptionnelle lorsqu'un véritable projet agricole existe. On peut donc s'attendre à une application souple, personnalisée.

[59] Lettre de la Chambre d'Agriculture à la municipalité d'Eygalières, Archives Municipales.

[60] notamment la SAFER, l'Agence du Massif des Alpilles et le CHAMP, dont nous expliquerons les fonctions dans la section suivante.

La reconnaissance des fonctions paysagères de l'agriculture peut donc permettre de protéger efficacement certains espaces cultivés de l'urbanisation diffuse, contentant en apparence les exploitants agricoles actifs comme les néorésidents. Toutefois, cette alliance repose sur un malentendu : *« la délimitation des zones agricoles et même dans certains cas l'élaboration de véritables politiques agricoles territoriales »* sont justifiées moins par la défense de l'activité agricole que du cadre de vie "rural" des *« nouveaux habitants désireux de lutter contre une politique d'urbanisation dont ils ont été les premiers à bénéficier, mais dont ils souhaiteraient être les seuls à profiter »* (Martin *et.al.*, 2006 [405]).

Conclusion

Dans les années 1990, les plans d'urbanisme témoignent ainsi d'une prise en compte croissante, mais différenciée des terres agricoles. Les règles se font plus précises, en particulier en Provence où l'application de la Charte est modifiée en 1998. Dans le même temps, les représentations de l'espace rural évoluent, et la prise en compte de la multifonctionnalité de l'agriculture a des conséquences en matière d'urbanisme. La tertiarisation des exploitations agricoles favorise de nouvelles constructions, tandis que la reconnaissance de ses fonctions paysagères offre des outils réglementaires de protection supplémentaires.

En Provence comme en Toscane, les différences réglementaires persistent cependant : certaines communes s'en tiennent strictement aux règles définies par la préfecture (en Provence) ou la région (en Toscane), certaines vont même au-delà. D'autres maintiennent au contraire jusqu'à la fin des années 1990 une certaine "souplesse" dans le règlement de leur zone agricole, permettant aux agriculteurs de mener des stratégies de valorisation de leur patrimoine. L'inégal mitage des zones agricoles des communes comparées s'explique en fait tant par ces différences réglementaires que par les conditions de délivrance et de contrôle des permis de construire.

7.4 Le contrôle public des permis de construire en zone agricole

> *« En urbanisme, l'arme absolue, c'est le permis de construire. On peut faire tous les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et tous les plans locaux d'urbanisme (PLU) qu'on veut, tant que le permis reste du ressort de la municipalité, les choses ne bougeront pas en profondeur. Ce serait une révolution de transférer le permis de construire au niveau de l'agglomération, comme c'est le cas dans la plupart des pays européens »* (Renard, 2008 [499] p.98).

En Provence comme en Toscane, la commune dispose des prérogatives d'urbanisme, c'est même un des principaux pouvoirs du maire. L'État, après avoir fixé les règles et contrôlé l'urbanisme communal, s'est progressivement désengagé. Le juge est donc de plus en plus sollicité : l'urbanisme fondé en France comme en Italie sur une logique zonale et réglementaire, tend à évoluer vers une logique procédurale.

Derrière les trois figures-symboles du maire, de l'État et du juge, nous étudierons donc successivement le rôle des élus municipaux, du pouvoir législatif et de tutelle administrative de l'État central et de la région Toscane, et le rôle du pouvoir judiciaire (le Tribunal Administratif, le Conseil d'Etat) dans le contrôle public des permis de construire en zone agricole. Nous évoquerons enfin les tentatives de régulation du marché foncier en Provence.

7.4.1 Le maire et la commune au premier plan

Être élu municipal d'une commune périurbaine signifie être soumis à de multiples pressions en provenance des propriétaires, des promoteurs, des entreprises, *etc.*, gérer localement l'équilibre entre intérêts privés et publics parfois contradictoires.

> *« L'expérience [d'adjoint] est instructive parce qu'on apprend à observer de l'intérieur les mécanismes expliquant la morphologie du territoire, la mentalité des propriétaires, les fourberies des concepteurs de plans »*[61].
>
> *« Le passage le plus délicat, dans mon expérience, concerne (...) l'instruction et le contrôle des projets »*[62]. Au-delà de l'appréciation technique des demandes de permis, *« ce qui manque est une vue d'ensemble, la capacité à percevoir la tendance générale, y compris dans ses aspects pathologiques »*[63] (Greppi, 2005 [306]).

Les limites de l'application réglementaire en Toscane

L'appareil normatif nous semblait plus apte en Toscane qu'en Provence à évaluer les demandes de permis de construire en zone agricole et à en contrôler les effets par des contraintes à long terme, notamment grâce au plan d'exploitation détaillé (PMAA) engageant le signature pour dix ans. Toutefois, les entretiens menés avec les agriculteurs et les techniciens municipaux nous en ont montré les limites.

---

[61] *« L'esperienza è istrutiva perché si impara a osservare dall'interno i mecanismi della fisiologia del territorio, la mentalità dei proprietari, le furbizie dei progettisti. »*

[62] *« Il passagio più difficile, nella mia esperianza, riguarda proprio quest'ultimo aspetto, quello dell'istruttoria e del controllo dei progetti ».*

[63] *« quello che manca è la veduta d'insieme, la capacità di percepire la tendenza generale anche nei suoi aspetti patologici ».*

Les techniciens soulignent que les engagements de culture et d'entretien des aménagements agraires sont rarement vérifiés, et donc rarement tenus. Ils précisent aussi que les modifications des PMAA peuvent se faire de plus en plus fréquemment :

- au minimum trois ans après le PMAA initial et tous les deux ans après la loi de 1995 ;
- au minimum trois ans après le PMAA initial et tous les ans après la loi de 1997 ;
- tous les ans depuis la loi de 2005.

Comme tous les engagements ne valent que le temps de validité du PMAA, il suffit de le modifier pour demander de nouveaux changements de destination. Ce qui peut aboutir au démantèlement progressif des exploitations en cas de révisions successives.

L'exemple du démantèlement d'un grand domaine : Le Corti à San Casciano

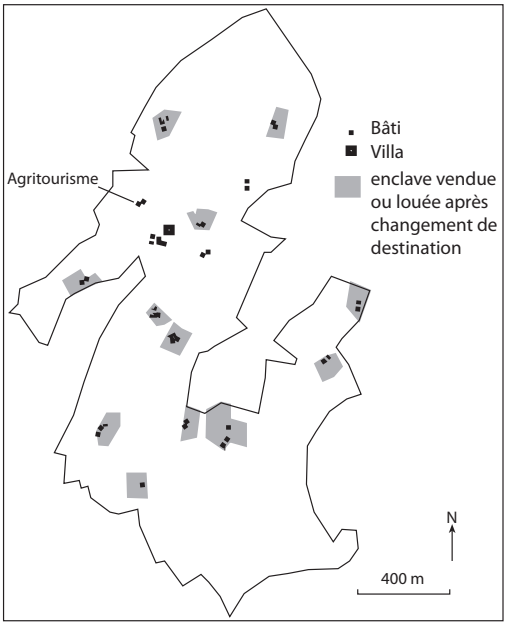
L'exemple du domaine de la villa Le Corti à San Casciano illustre les possibilités légales de démantèlement (*cf.* cadre 4.1, p. 176 pour l'histoire de la propriété et photo 4.5.F p.162). En 50 ans, le domaine est passé de plus de 600 ha et 32 *poderi*, à 247 ha et 4 *poderi*. Les trois *poderi* les plus proches du village ont été expropriés dans les années 1960 au profit de petits exploitants mais aussi pour faire des opérations publiques de logement social (PEEP). Après la loi LR 10/1979 autorisant les changements de destination, la moitié de la propriété a été vendue.

Depuis 1995, l'exploitation a obtenu le changement de destination de 12 nouvelles *case coloniche* (représentant 29 480 m^3), avec un terrain environnant d'environ 1 ha chacune. L'exploitation est donc désormais trouée par des enclaves non agricoles (*cf.* carte 7.1). Certaines fermes ont été vendues à de riches Florentins et à des étrangers, comme résidence principale ou secondaire. D'autres sont louées à long terme.

Cette "valorisation" immobilière du domaine a pu être menée grâce à deux PMAA successifs, déposés en 1995 et 2004. Le premier prévoyait aussi des restructurations agricoles (rénovation du vignoble replanté à *rittochino*, densification de l'oliveraie, création d'une cave de vinification, rénovation du moulin à huile). Le deuxième PMAA demandait la construction de 12 boxes pour chevaux dans deux structures en bois (1 050 m^3 au total) et surtout le changement de destination de 2 *case coloniche* :

> *« Cette opération est devenue nécessaire pour recapitaliser l'exploitation à la suite de la période de crise que connaît actuellement le secteur viticole*[64]*. (...) Nous avons l'intention de clore avec cette opération le cycle des changements de destination et des ventes, restant pourtant conscients que si la situation conjoncturelle du secteur*

[64] En 2001, la société avait un capital de 2 millions d'euros, et 94 employés.



Carte 7.1: La valorisation immobilière du domaine Le Corti à San Casciano

demeure celle d'aujourd'hui pendant longtemps, d'autres "sacrifices" pourront être faits dans un futur que nous espérons lointain »[65].

À l'exception de communes comme Fiesole qui ont très tôt lié le bâti et le fonds, la réglementation toscane n'a donc pas empêché la fragmentation de certaines grandes exploitations. Si le propriétaire de terrains en zone agricole possède véritablement un objectif de spéculation foncière, il peut y arriver à moyen terme. De même, la loi française ne permet pas d'empêcher un agriculteur de construire sous certaines conditions, puis de transformer, de revendre, ou de louer, en utilisant certains détails de la réglementation. Une employée municipale souligne qu'*« on peut protéger les zones agricoles avec les agriculteurs contre l'extérieur, mais pas avec eux, contre eux-mêmes »*.

Le CHAMP, une commission de concertation pour l'instruction des permis de construire agricoles en Provence

Dans les Bouches-du-Rhône, les demandes de permis de construire concernant les zones agricoles des plans d'urbanisme suivent une procédure spécifique : en amont de l'instruction réglementaire conduite par les services municipaux (à Eguilles) ou les services de

[65] *« questa operazione si rende necessaria per ricapitalizzare l'azienda a seguito del periodo di crisi che stà vivendo il settore vino. (...) E' nostra intenzione con questa operazione di chiudere il ciclo delle deruralizzazione e vendite, restando però consapevoli che se la situazione congiunturale del settore rimarrà quella di oggi per diverso tempo, altri "sacrifici" potranno essere fatti in un futuro che speriamo remoto »* (PMAA de l'exploitation Le Corti, 2004).

l'État[66] (pour Eygalières, Le Tholonet et Puyloubier), les demandes peuvent être soumises pour un avis consultatif au CHAMP, une commission de concertation départementale.

Suite à la décentralisation des compétences d'urbanisme en 1984, la préfecture des Bouches-du-Rhône redoutait de laisser les communes livrées à elles-mêmes pour la gestion des zones NC dans un département où la pression foncière était déjà très forte. Elle imposa donc une instruction des permis de construire agricoles par les services de l'État et créa pour cela une commission technique des permis de construire agricoles (CTPCA), animée par la DDE et la DDA de 1984 à 1991. À cette date, la DDA décida que les communes pourvues de services instructeurs devaient se charger elles-mêmes de la délivrance des permis de construire, même en zone agricole. La CTPCA fut donc supprimée.

À la demande de certaines communes, l'Union des maires décida de prendre en charge les frais liés à cette commission d'instruction et de la recréer sous le nom de CHAMP[67] pour deux ans, avec une fonction de consultation, *« le temps pour les communes de s'équiper »*. Cette commission s'est finalement maintenue jusqu'à aujourd'hui, mais son rôle a diminué.

Le CHAMP est un organisme tripartite rassemblant officiellement l'Union des maires des Bouches-du-Rhône, la DDA et la Chambre d'Agriculture. Une commission mensuelle les réunit, avec des représentants de la DDE, de la FDSEA[68] et du CDJA[69], pour donner un avis sur les demandes de permis de construire agricoles. Le CHAMP contrôle notamment la qualité d'exploitant du demandeur et évalue la nécessité de la construction pour l'exploitation.

- L'Union des maires représente la commune et signe le dossier agricole fourni en justificatif du projet de construction et du statut d'agriculteur du demandeur.
- La Chambre d'Agriculture (aidée de la FDSEA et du CDJA) défend les intérêts de l'agriculteur demandeur.
- Les services de l'État (DDA et DDE) jouent le rôle d'arbitres et défendent les terres agricoles.

Cette commission, unique en France, a une mission d'aide et de conseil mais ne se substitue pas à l'instruction réglementaire. Elle se place en amont de la démarche officielle.

D'après Mme Grousson, responsable de l'Union des maires, le CHAMP est un lieu de discussion où *« chacun apporte son éclairage, son point de vue. Son intérêt principal est l'harmonisation des décisions sur le plan départemental, car les mêmes critères sont utilisés pour toutes les communes »*. Mais le CHAMP n'a aucun statut légal, il est simplement

[66] Les DDE instruisent les permis pour 95 % des communes de moins de 2 000 habitants et la grande majorité de celles de moins de 10 000 habitants (83 % des communes entre 5 000 à 10 000 habitants).

[67] Conseil pour l'Habitat Agricole en Méditerranée Provence.

[68] Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles.

[69] Centre Départemental des Jeunes Agriculteurs.

une force de proposition dont l'influence est établie par la coutume. Sa consultation est une habitude, jamais une obligation pour les maires.

Le maire conserve le pouvoir de décision

Dans les années 1990, la précision de la réglementation et des procédures, par les PMAA en Toscane et grâce au CHAMP en Provence, ont apporté en apparence plus de transparence et d'égalité dans la délivrance des permis de construire. Dans les faits, la commune, et en premier lieu le maire, conservent le pouvoir de décision.

En Provence, les maires utilisent parfois le CHAMP comme un *« parapluie électoral »*, un *« tampon »* entre leurs décisions et leurs administrés. Le maire connaît généralement très bien les moyens de contournement de la loi. Il peut les anticiper et signaler au CHAMP la volonté de spéculation immobilière du demandeur. Il encourage ainsi un refus qui sera porté par l'État aux yeux du dépositaire du permis. Le maire de Puyloubier utilise ainsi le CHAMP comme *« couverture »* pour repousser les demandes délicates de changements de destination déposées par des proches.

Inversement, le maire peut pousser le CHAMP à approuver une installation qui ne remplit pas tout-à-fait les conditions requises. Et il conserve *in fine* le pouvoir de décision : l'avis du CHAMP n'est pas contraignant.

> À Eguilles en 1999, le CHAMP avait émis un avis défavorable à la construction d'une cave particulière au milieu de la plaine Sud par un viticulteur, mais le maire accorda tout de même le permis, considérant que *« l'exploitant était installé depuis de nombreuses années sur la commune et désirait améliorer son activité de vigneron en créant sa propre cave »*[70].

Les communes qui disposent de leur propre service d'instruction des permis de construire peuvent enfin traiter les demandes elles-mêmes sans transfert des dossiers ni aux services de l'État, ni au CHAMP.

En Toscane, en l'absence d'une telle instance supracommunale, les services d'urbanisme communaux approuvent seuls les projets d'urbanisation. La Surintendance doit simplement donner son aval dans les zones protégées (paysagères ou environnementales). Les agriculteurs reprochent donc fréquemment aux services d'urbanisme de n'accepter les demandes qu'en fonction de l'appartenance politique.

> À Fiesole par exemple, l'exploitation oléicole Buonamici est en procès contre la commune qui a refusé à plusieurs reprises ses projets d'agrandissements. Les propriétaires sont aigris par l'accumulation des obstacles administratifs, des frais supplémentaires liés à l'entretien du paysage et des passe-droits accordés à d'autres. Ils expliquent

[70] Lettre du maire. Archives Municipales.

> qu'une exploitation oléicole voisine a obtenu de nombreux permis, a pu restructurer entièrement un ancien bourg en appartements à louer et a même pu supprimer des terrasses de culture et des murets en pierre sèche.

Tous les exploitants se plaignent aussi de la lenteur des décisions administratives. Que ce soit pour restructurer une maison, faire construire une nouvelle cave, arracher ou planter des vignes, la réponse de la municipalité et du syndicat d'appellation peut se faire attendre plusieurs années. Les Allemands, Suisses, Américains ou Britanniques perçoivent très mal ces délais incompatibles avec un projet économique viable. Sans médiateur italien, ils ont l'impression de payer plus cher ou d'être victimes de tracasseries, parce qu'ils sont étrangers.

> Dans le Chianti, une famille allemande s'est vue refuser une nouvelle habitation et limiter l'extension de la cave après quatre ans d'attente. Pour contourner cette décision, Gerd S. a offert à la municipalité plus d'un million d'euros d'infrastructures publiques. Il a asphalté une route, créé de nouvelles canalisations et enterré les réseaux. En "contrepartie", il a pu construire des sanitaires près de sa piscine et percer de nouvelles ouvertures dans son château.

Une marge de manœuvre existe enfin dans les deux régions dans le contrôle des constructions effectuées : la mairie peut fermer les yeux sur des bâtiments illégaux pour lesquels elle aurait dû refuser le permis s'il avait été demandé. Elle encourage ainsi à construire sans permis.

D'après ses administrés, le maire dispose ainsi d'un véritable pouvoir discrétionnaire en matière de permis de construire en zone agricole. Les maires, eux, expliquent qu'ils sont contrôlés par les services de l'État et que leur responsabilité est engagée juridiquement, ce qui les invite à la prudence.

7.4.2 L'État, une responsabilité partagée

Les communes ne sont pas les seules responsables du mitage des zones agricoles. Les services de l'État et de la région (en Toscane) ont été directement responsables dans l'exercice de leurs prérogatives et notamment de leurs fonctions de contrôle, et indirectement par leur désengagement depuis les décentralisations.

La responsabilité directe des services de l'État dans l'urbanisation

Une constructibilité choisie dans la concertation en Provence

Les agriculteurs et les municipalités ne sont pas les seuls responsables du mitage des terres agricoles en Provence. La responsabilité des services décentralisés de l'État a été en particulier engagée à plusieurs niveaux de décision.

- En 1973, le préfet Laporte a accepté les termes de la Charte des zones d'activités agricoles des Bouches-du-Rhône, confirmés en 1975 par le préfet Somveille (*cf.* cadre 7.3, p. 344). Jusque dans les années 1990, la DDE conseillait aux communes de faire référence à la Charte dans le règlement de POS de la zone NC (c'est le cas au Tholonet lors de la révision de 1987 par exemple).
- Dans les années 1960 et 1970, la DDA défendit d'abord une certaine constructibilité pour faciliter la délimitation de zones agricoles. On se souvient notamment qu'elle contribua à élargir les "exceptions" prévues par les PSU puis à l'élaboration de la Charte. Sa position évolua ensuite : lorsqu'elle pilotait le CTPA (l'ancêtre du CHAMP) de 1984 à 1991, elle soutenait la préservation des terres agricoles contre la Chambre d'Agriculture qui défendait les "nécessaires besoins d'urbanisation" des exploitations. Depuis quelques années, elle s'est progressivement retirée : elle participe simplement aux commissions mais ne veut plus porter la responsabilité de l'avis émis et ne le signe plus (depuis 2004).
- Enfin, la DDE exerce un contrôle de légalité sur les POS et les permis de construire. Elle pourrait donc avoir un rôle de garde-fou contre les dérives municipales, mais elle est d'autant moins critique que les personnes qui exercent cette fonction sont parfois les mêmes qui ont aidé au préalable les communes dans l'élaboration des POS, ou mené l'instruction des demandes de permis pour les petites communes. C'est toutefois aujourd'hui autour d'Aix le principal organisme public de défense du foncier agricole dans la négociation des PLU.

Par ailleurs, les services de l'État peuvent être soumis aux mêmes pressions que les maires : le préfet peut bloquer des permis de construire, comme les donner *« par-dessus la tête des maires »*. Et nous avions signalé (p.375) une démarche similaire auprès de la DDA du commerçant aixois pour se faire construire un villa proche du centre équestre au Tholonet.

Les amnisties successives des délits d'urbanisme décidées par l'État italien

En Toscane, la précision de la réglementation régionale et les velléités de contrôle municipal de l'urbanisation sont remises en cause tous les dix ans par les amnisties des délits d'urbanisme décidées par l'État central (*condono*).

- La loi n°47 du 28 février 1985 (gouvernement Craxi) prévoyait de renforcer les contrôles en matière d'urbanisme dans le futur, et souhaitait épurer la situation en accordant une amnistie à tous les délits d'urbanisme commis avant le 1er octobre 1983. Autour de Florence, cette amnistie permit notamment la régularisation de nombreux changements de destination et de quelques maisons neuves en zone agricole.
- La loi n°724 du 23 décembre 1994 (gouvernement Berlusconi) accorda une amnistie aux délits d'urbanisme réalisés avant le 31 décembre 1993. Toutefois, l'amnistie se limitait

aux édifices de moins de 750 m^3, et aux extensions de moins de 30 % par demande de régularisation (ce qui permettait de régulariser séparément chaque maison d'un lotissement par exemple).

– Le décret-loi n°269 du 30 septembre 2003[71] (gouvernement Berlusconi) accordait une amnistie aux délits d'urbanisme commis avant le 31 mars 2003, pratiquement dans les mêmes conditions que l'amnistie de 1994 (à condition que l'ensemble construit soit inférieur à 3 000 m^3). La régularisation coûtait cependant plus cher que lors des amnisties précédentes.

La région Toscane tenta de restreindre les conditions de cette dernière amnistie par l'adoption d'une loi régionale[72] invalidée en 2004 par la Cour Constitutionnelle[73]. Par une nouvelle loi[74], la région restreignit finalement les cas de régularisation : l'amnistie n'a concerné que les restructurations et les petites extensions, pas les nouvelles constructions de plus de 100 m^3. Elle excluait toutes les zones protégées (hydrogéologiques, paysagères, parcs et réserves naturelles, espaces boisés, *etc.*) et les changements de destination.

Par ailleurs, la Surintendance provinciale aurait dû protéger les zones classées pour le paysage ou les risques environnementaux. Cependant, son avis était réputé positif en l'absence de réponse. Tout comme l'INAO sur les terres AOC en Provence, la Surintendance se concentra sur les zones à fort enjeu et n'assura pas un rôle de garde-fou contre l'urbanisation diffuse des espaces ouverts. La législation vient de modifier cette clause ce qui pourrait donner à la Surintendance un nouveau rôle.

Le désengagement de l'État et la décentralisation des compétences d'urbanisme controversée

Depuis trente ans, un mouvement de décentralisation est en œuvre dans la plupart des pays européens. Il a été en partie stimulé par la construction européenne mais s'inscrit fondamentalement dans la mutation générale du rapport État/société/économie (Rivière, 2004 [502]).

En France comme en Italie, avec les décentralisations, la commune a confirmé ces prérogatives en matière d'urbanisme, et dans les deux pays, le choix de cette collectivité est controversé : la démocratie locale offre les avantages d'une participation souvent active des citoyens, mais risque, par la proximité des élus, de favoriser le jeu du clientélisme.

[71] Modifié par la loi n°326 du 24 novembre 2003.
[72] LR n°55 du 4 décembre 2003.
[73] Sentence n°198 du 28 juin 2004.
[74] LR n°53 du 20 octobre 2004.

Le procès de la décentralisation en France

Les lois de décentralisation préparées sous l'égide de G. Defferre[75] confièrent aux communes la gestion de l'occupation des sols sur leurs territoire (*cf.* p. 236). Les avis de la DDE (le porter à connaissance), de la Chambre d'Agriculture ou du commissaire chargé de l'enquête publique sont d'ailleurs simplement consultatifs. La seule contrainte réelle réside actuellement dans le contrôle de légalité *a posteriori* des services de l'État (la DDE).

Defferre pensait en effet que la phase d'urbanisation rapide que la France avait connue depuis les années 1950 *« était en train de se terminer et qu'on pouvait se permettre de tout miser sur la commune. On paie cher aujourd'hui ce choix du particularisme monocommunal »* (Renard, 2008 [499] p.98).

> *« Lorsqu'on a fait la décentralisation, on a donné le pouvoir du permis de construire, et donc le pouvoir de l'urbanisme, à des communes qui n'avaient ni les outils, ni les moyens de faire de l'urbanisme, de pratiquer la maîtrise du foncier et la maîtrise d'ouvrage des bâtiments.* (Conrad, 2008 [161] p.110-111).

1972, 1995, 2005 : décentralisation progressive et subsidiarité. La Toscane dans l'incertitude

En Toscane également, la décentralisation des compétences d'urbanisme s'est progressivement accrue avec la loi de régionalisation de 1972 puis les lois régionales 5/1995 et 1/2005, laissant finalement la commune autonome en matière d'urbanisme.

Jusqu'en 1972, les PRG étaient élaborés par les communes italiennes puis envoyés au Ministère des Travaux Publics. Cette procédure centralisée ralentissait beaucoup l'approbation des premiers PRG qui restaient parfois "bloqués" à Rome plusieurs années. Et comme en France, les communes rurales manquaient souvent de moyens humains et financiers pour réaliser les études nécessaires en amont (Camagni, 1994 [112]) : les plans locaux d'urbanisme se sont donc longtemps contentés de réglementer les zones constructibles, sans protéger l'environnement et le patrimoine.

Après la délégation des compétences d'urbanisme aux régions en 1972[76], les plans furent élaborés par les communes sous contrôle de la région ce qui accéléra les procédures d'approbation des PRG. La commission technique administrative régionale (CRTA) fut créée pour contrôler les projets de plan élaborés par les communes. Elle fut dirigée pendant 10 ans par GF. Di Pietro, le rédacteur de la révision de Fiesole pour les zones agricoles de 1984, très engagé dans la défense du patrimoine. Elle joua pendant plus de 20 ans

[75] Loi n°8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État stipule notamment que *« les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »* (art.35, créant l'art. L.110 du Code de l'Urbanisme).

[76] Décret n°8 du 15 janvier 1972

un rôle de garde-fou efficace, obligeant les communes à d'amples restrictions de leurs prévisions de croissance (*cf.* chapitres 5 et 6). Les communes ont parfois contesté ce contrôle les privant de leurs prérogatives en matière d'urbanisme (à Fiesole en 1975, *cf.* p. 265). Elles disposaient toutefois d'une marge de manœuvre et pouvaient envoyer des représentants "défendre" leur PRG à la CRTA. Certaines communes ont aussi pu d'autant plus facilement accepter des revendications individuelles lors de l'élaboration du projet de plan qu'elles savaient que la région allait censurer les projets les plus incohérents.

Alors que *« la solitude des communes »*[77] en matière d'aménagement était fortement critiquée (Di Pietro in Ulivieri, 1995 [561]), elle fut renforcée par la Loi 142/90[78], la LR 5/1995[79] et la LR 1/2005.

La LR 5/1995 prévoyait une coopération verticale entre entités publiques (région, province, communes) durant la phase d'élaboration du Plan structurel, mais les communes approuvaient ensuite elles-mêmes le plan d'urbanisme, après avis de la province. Cette loi supprima surtout le pouvoir coercitif des observations de la région sur le fond et la CRTA. La région pouvait encore contrôler la régularité de la procédure : elle a refusé le projet de Plan structurel de Carmignano en 1998. Comme en France lors de la décentralisation de 1982, la tutelle administrative a donc été remplacée par un simple contrôle de légalité *a posteriori*.

La récente LR 1/2005 réaffirma le principe de subsidiarité entre entités publiques et supprima l'avis consultatif de la province. La commune assume donc désormais seule ses responsabilités en matière d'urbanisme.

> *« Les Plans structurels sont de plus en plus des "boîtes vides" pleines de phrases rhétoriques, les invariants structurels sont formulés avec des énoncés génériques sans contenu prescriptif, et même souvent abandonnés dans les Règlements d'urbanisme, lesquels ont repris la forme des vieux* PRG*, avec l'avantage de n'être soumis à aucun contrôle de la part de la région et de la province »*[80] (Baldeschi, 2008 [35]).

[77] *« la solitudine dei Comuni. »*

[78] Loi n°142 du 8 juin 1990 relative à l'organisation des collectivités locales (*ordinamento delle autonomie locali*).

[79] *« Relèvent des communes les fonctions administratives qui concernent la population et le territoire communal — principalement dans les secteurs des services sociaux, de l'aménagement du territoire et du développement économique — et qui ne sont pas expressément attribuées à d'autres entités par des lois nationales ou régionales ».*

« Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardino la popolazione ed il territorio comunale precipuamente nei settori organici dei servizi sociali, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze » (L 142/1990, art.9).

[80] *« I PS sono sempre più scatole vuote piene di frasi retoriche, le invarianti strutturali formulate con enunciazioni generiche, prive di qualsiasi sostanza prescrittiva, e in aggiunta, sempre più diffusamente*

Après avoir été une région à l'avant-garde en matière d'urbanisme, adoptant des lois de protection des zones agricoles dès les années 1970, exerçant un contrôle effectif des plans communaux jusqu'en 1995, la Toscane est aujourd'hui pour les comités de défense du territoire *« dans l'incertitude, en équilibre instable entre un passé glorieux et un futur honteux »*[81].

En Provence comme en Toscane, l'autonomie communale et la subsidiarité ont renforcé les risques d'ingérence des intérêts privés dans les décisions d'urbanisme.

> *« Aujourd'hui, le droit est négocié alors que l'État, il y a trente ans, décidait de la règle et l'appliquait, ce que l'élu pouvait d'ailleurs lui reprocher. Ce n'est plus le cas : l'élu ne peut plus, dans le cas général, renvoyer la faute à l'État car ce sont les collectivités locales qui assument la décision sous leur responsabilité »* (Renard, 2008 [499] p.96-97).

Conclusion

Les communes ne sont donc pas les seules responsables du mitage des zones agricoles. En Provence, la constructibilité spécifique accordée aux agriculteurs en zone agricole a été gérée de manière conjointe par les communes, les services décentralisés de l'État (DDE et DDA) et la Chambre d'Agriculture : l'urbanisation a été autorisée dans la "concertation". Et l'État italien a d'une autre manière favorisé les constructions illégales par l'adoption d'amnisties successives.

Mais la responsabilité des communes a augmenté suite aux décentralisations décidées par l'État (et la région Toscane) : elles assurent désormais seules l'élaboration des plans d'urbanisme et la délivrance des permis de construire. Le pouvoir du maire s'est accru ; l'octroi des permis de construire est toujours l'objet de dérives en zone agricole et les moyens de contrôle semblent insuffisants, ou inefficaces. Avec le désengagement de l'État sur le fond, seul le juge peut aujourd'hui annuler les décisions municipales.

7.4.3 Le juge, un rôle croissant, une jurisprudence peu cohérente

La construction en zone agricole a engendré un contentieux juridique important. Après avoir évoqué les principaux points contentieux, nous développerons un cas d'espèce concernant un projet de lotissement à Fiesole, puis nous préciserons la protection juridique spécifique des aires d'appellation d'origine contre l'urbanisation.

---

lasciate cadere nei Regolamenti Urbanistici che hanno preso la forma dei vecchi piani regolatori, con il vantaggio di non essere soggetti ad alcun controllo da parte di Regione e Provincia ».

[81] *« Sembra lecito dunque parlare di una "Toscana in bilico" :in bilico tra un glorioso passato e un avvilente futuro »* (déclaration de constitution du réseau des comités toscans de défense du territoire du 25 mars 2007, `http ://www.territorialmente.it/`).

La loi et l'"esprit" de la loi : une inflation du contentieux sur les zones agricoles

Sauf dans quelques zones protégées, les zones agricoles ne sont pas inconstructibles. En Provence, comme en Toscane, l'application la plus stricte des règlements autorise des constructions nouvelles, même isolées, pour les besoins de l'exploitation. Les propriétaires ont donc appris à exploiter les failles ou interstices de la réglementation pour réussir à construire, conduisant par là même à une précision progressive de la législation.

Des pratiques très similaires ont été employées par les agriculteurs toscans et provençaux. Par exemple la vente du siège d'exploitation a souvent permis de déposer un permis de construire, accordé puisque l'exploitant n'était plus propriétaire. Depuis la LR 64/1995, la Toscane a donc conditionné les nouvelles constructions au non-fractionnement des exploitations (*cf. supra* p. 364).

Dans les deux régions, on constate en fait les mêmes points sensibles où l'appréciation du service instructeur peut être remise en cause par le juge : le changement de destination des bâtiments agricoles et la définition du statut d'agriculteur notamment. Par la jurisprudence, le juge précise ainsi progressivement l'esprit de la loi.

Les changements de destination

Les enjeux des changements de destination ont été perçus plus tôt en Toscane qu'en Provence. La Toscane disposait en effet d'un patrimoine bâti rural dispersé très important dont il fallu encadrer la reconversion. C'était l'objet principal de la LR 10/1979. Les lois régionales ultérieures en ont précisé les critères. Mais encore aujourd'hui, la transformation des bâtiments agricoles en résidence est l'objet d'un contentieux important parce qu'elle attire les investissements spéculatifs.

Après avoir été délaissée le temps d'une génération, la campagne est depuis quelques années *« l'objet d'importants appétits immobiliers : les prix sur le marché sont si hauts qu'ils justifient la restructuration des plus petits poulaillers, étables, bergeries ou quoi que ce soit d'autre qui puisse être documenté comme bâtiment agricole existant »*[82] (Greppi, 2005 [306]).

Au-delà de la législation régionale, on constate aujourd'hui dans le paysage la différence entre une commune comme San Casciano où les *case coloniche* ont souvent été transformées en villas, divisées, voire intégralement détruites et reconstruites, et une commune comme Fiesole ayant fixé dès 1984 des règles très strictes pour les changements de destination.

[82] *« oggetto di consistenti appetiti immobiliari : il valore di mercato è talmente alto da giustificare la riconversione di pollai, stabbioli, ovili o quat'altro possa essere documentato come esistente ».*

En Provence, en raison de la moindre importance du bâti ancien dispersé (sauf dans le Comtat), les débats sur les zones agricoles se sont concentrés sur les nouvelles constructions : les changements de destination ont longtemps été moins encadrés. Comme les agriculteurs ne sont pas contraints (comme en Toscane) par un engagement temporel sur la destination d'usage des nouveaux bâtiments agricoles, les changements de destination sont rapidement devenus un mode de contournement classique pour construire en zone agricole à moyen terme. À l'échelle nationale, un important contentieux s'est donc développé sur la restauration des bâtiments agricoles existants (Demouveaux, 2003 [205]), le juge pouvant, malgré l'intérêt patrimonial ou architectural d'un bâtiment (qui permet en principe depuis la loi UH de 2003 sa reconversion, *cf.* note p. 373), refuser sa restauration au motif qu'elle n'est pas nécessaire ou liée à une exploitation.

Devenir agriculteur pour construire

Des propriétaires obtiennent souvent des permis en zone agricole en contournant la définition du statut d'exploitant. La création d'une exploitation agricole est alors simplement un moyen pour obtenir la constructibilité. Et l'exploitation des terres peut être ensuite déléguée, voire abandonnée.

> Une architecte de San Casciano nous citait un propriétaire de la fraction de Mercatale qui s'était fait construire sans aucun permis une villa en zone agricole (en style néo-traditionnel, avec des pierres apparentes et un pigeonnier). Après la fin des travaux, la municipalité demanda sa destruction, mais il proposa de déposer un PMAA justifiant *ex post* de la nécessité de cette construction. L'architecte était donc chargée de rédiger le projet d'exploitation, de déterminer le programme agricole permettant d'atteindre les superficies minimales d'exploitation avec deux hectares seulement (de petites superficies peuvent être suffisantes pour l'agriculture biologique ou l'élevage de petits animaux), afin que la villa soit régularisée comme siège d'une nouvelle exploitation agricole.

De manière similaire à Eygalières, quelqu'un avait dénoncé une construction illégale au maire qui fit arrêter les travaux. Le propriétaire monta alors une exploitation agricole temporaire pour finir de construire dans un cadre pseudo-légal. Pour être considéré comme exploitant par le CHAMP, il suffit d'obtenir une attestation de cotisation à l'AMEXA[83] du département, ou de justifier de la surface minimum d'installation.

> Un jeune viticulteur d'Eygalières, possédant également des vignes en Châteauneuf-du-Pape, a voulu se faire construire une résidence à Orgon, juste à côté d'Eygalières, où il a récemment acheté des terres et planté de la vigne. Le CHAMP a refusé deux fois sa demande de permis de construire car il cotise à l'AMEXA du Vaucluse et non des Bouches-du-Rhône. Il ne peut donc pas être considéré comme exploitant

[83] Assurance Maladie des Exploitants Agricoles

> agricole dans ce département. Il compte donc faire un "montage", déclarer sa femme exploitante dans les Bouches-du-Rhône pour pouvoir obtenir le permis désiré.

C'est donc en fait l'incertitude de la définition de l'agriculteur qui pose problème. La nécessité d'affiliation à l'AMEXA a en effet été déclarée illégale dès 1991[84]. Les juges cherchent parfois à "traquer" les faux agriculteurs en dénonçant leurs *« intentions »*. Le plus souvent, le caractère agricole du projet est défini par une accumulation d'indices tenant à la fois à la qualité du pétitionnaire, à la viabilité de l'exploitation existante et à la nature des bâtiments demandés. Aucun de ces indices pris séparément ne suffit en théorie à motiver un refus. Par exemple, le critère de superficie minimum d'exploitation n'est pas illégal[85], mais il n'est exigible que s'il est inscrit dans le POS[86]. Le CHAMP tente donc désormais d'évaluer avant tout la viabilité économique de l'exploitation, la réalité de l'activité agricole et non la qualité de la personne demandeuse.

Les incertitudes du juge français sur la définition de l'activité agricole et des activités liées

La jurisprudence n'est pas univoque sur la façon d'apprécier le lien nécessaire entre les constructions demandées et l'exploitation agricole :

> *« L'examen de la jurisprudence donne, il est vrai, une impression d'arbitraire, d'incohérence et d'interventionnisme excessifs. Les permis de construire semblent fâcheusement accordés "à la tête du client" et donnent lieu à des investigations que l'on pourra trouver indiscrètes. (...) L'octroi des permis de construire repose sur des définitions de l'activité agricole et du statut d'agriculteur qui sont de plus en plus controversées et mettent à rude épreuve la sagacité des juges »* (Demouveaux, 2001 [204]).

Comme les termes d'exploitant ou d'exploitation agricole, le terme d'"activité agricole" est également imprécis. Plusieurs cas de jurisprudence se sont contredits entre eux. La limite entre l'activité agricole, l'artisanat et le commerce est délicate (cas des chenils[87] ou du gavage de canards). L'agriculture a parfois été définie en négatif, par ce qu'elle n'est pas, ou simplement par référence au cycle biologique végétal et animal (Demouveaux, 2001 [204]).

La demande de permis doit surtout permettre d'établir le lien entre le type de construction autorisée et la vocation agricole de la zone telle qu'elle est définie dans le POS[88]. Les gîtes ruraux ont par exemple fait l'objet d'un contentieux important. Récemment, le

[84] TA Versailles, 19 juillet 1991, Mlle Locquet, req. 91-1287.
[85] CE, 5 avril 1991, Mlle Chabaud, Rec. CE tables, p.1250, entre autres
[86] CE, 20 juillet 1988, Cne de Pourrières, req.79 452.
[87] C.E. 16 février 1996, commune de Templeuv
[88] CE 25 novembre 1994, Leducq, n° 101982

Conseil d'État a interdit la construction d'un gîte par un agriculteur des Hautes-Alpes, au motif que

> *« alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier* [un gîte rural en l'occurrence] *ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du Code de l'Urbanisme »*[89].

En vertu de l'indépendance des législations, le juge a ainsi considéré que la construction n'était pas nécessaire à l'exploitation *« au sens du Code de l'Urbanisme »*, même si cette nécessité est admise, au sens du Code Rural (*cf.* p. 371) (Demouveaux, 2007 [207]).

On constate donc un manque de sécurité juridique, des contradictions potentielles entre Code de l'Urbanisme et Code Rural, et l'absence de règles nationales : les jugements sont fonction des règlements de POS de chaque commune et laissent une marge d'appréciation au juge. Il est donc difficile de limiter le mitage, car des détails de la réglementation permettent de construire quand on est agriculteur, ou de devenir agriculteur pour construire. L'incohérence de la jurisprudence reflète par ailleurs l'évolution du métier d'agriculteur et les difficultés à délimiter clairement la multifonctionnalité des exploitations agricoles.

En Toscane aussi, de nombreuses procédures judiciaires ont été engagées pour des constructions en zone agricole, et les définitions de l'exploitation agricole ou "bâtiment" agricole sont incertaines d'un point de vue juridique (Casadei, 1995 [122] p.70–71). Nous nous contenterons ici d'illustrer les incertitudes du juge italien par l'histoire d'une affaire : le lotissement de Tizzano - Le Fornaci à Fiesole (d'après Falorni, 2004 [266]).

L'affaire judiciaire du lotissement de Tizzano – Le Fornaci à Fiesole

Un lotissement aurait dû être construit dans les collines de Fiesole, à l'Est du chef-lieu, au lieu-dit Tizzano – Le Fornaci. Une convention de lotissement avait été signée dans ce but par la commune de Fiesole en 1963 au bénéfice du propriétaire (un avocat). Ce lotissement avait obtenu l'accord de la Surintendance et de la région et avait été validé en 1964. Cependant, aucun permis n'avait encore été demandé pour construire sur ces lots lors de l'adoption du PRG de 1971. Et le nouveau plan d'urbanisme classa les terrains en E2, zone agricole à destination de parc territorial où les lotissements étaient interdits. Le propriétaire perdit donc ses droits à bâtir.

L'avocat lança alors un recours contre la commune auprès du Tribunal Administratif Régional (TAR), repoussé car jugé hors délai en 1983. Le recours incident devant le Conseil d'État fut en revanche jugé recevable, et le PRG de Fiesole fut annulé pour illégitimité en 1990 sur le motif non pas que la municipalité n'avait pas le droit de changer de parti

[89] CE, 14 février 2007, Min. de l'Équipement c/ M. Paillardin req. 282398.

d'aménagement et de rendre ces terrains inconstructibles, mais pour défaut de motivation de la suppression de ce lotissement particulier.

La commune dut donc réadopter son PRG en 1990 en justifiant la destination agricole de la zone en question. Après ce succès, le propriétaire lança un recours contre toutes les révisions ultérieures du PRG et le *piano strutturale*, lesquels confirmaient l'inconstructibilité de ses terrains. Les jugements n'ont pas encore été rendus.

En 1996, le propriétaire demanda à la commune de Fiesole des dommages et intérêts pour le préjudice lié au PRG de 1971 qui avait été reconnu illégitime. La commune saisit directement la Cour Suprême de Cassation, pensant régler ainsi le contentieux, car l'orientation de la jurisprudence allait toujours dans le sens de la non-indemnisation des pertes de droits à bâtir, la constructibilité d'un terrain étant considérée comme un "intérêt légitime" mais pas comme un "droit subjectif parfait" donnant droit à indemnisation[90].

Contre toute attente, la Cour Suprême de Cassation alla à l'encontre de la jurisprudence en vigueur. Elle jugea en 1999 que — même si dans le cas d'espèce il s'agissait bien d'un "intérêt légitime" — on ne pouvait exclure la possibilité d'une indemnisation du préjudice, si le jugement renvoyé sur le fond vérifiait qu'une telle demande était fondée. En l'occurrence, il fallait confirmer que le PRG violait bien l'intérêt légitime du propriétaire et que le dommage subi était *« injuste »*. Cette sentence ouvrait donc la voie à une inflation importante des contentieux d'urbanisme[91].

En 2000, le Tribunal de Florence reconnut effectivement le droit à indemnisation du propriétaire pour l'équipement des terrains entrepris à sa charge dans les années 1960, et le manque à gagner lié au fait qu'il n'avait pas pu vendre les lots en terrains à bâtir.

La commune fit appel, et la Cour d'Appel de Florence considéra que le dommage subi n'était pas *« injuste »* dans la mesure où, si la commune avait en 1971 mieux justifié son changement de zone, son acte administratif aurait alors été considéré comme légitime. Comme l'annulation de l'acte administratif venait d'un défaut formel de motivation, et non d'une illégitimité substantielle sur le fond, le dommage subi ne pouvait être considéré comme *« injuste »*.

En 2003, le propriétaire renvoya l'affaire devant la Cour de Cassation qui reconnut

[90] Lorsque l'administration décide l'expropriation d'un terrain, l'indemnisation constitue un droit subjectif parfait pour le propriétaire qui perd une propriété. En revanche, tant qu'un permis de construire n'a pas été accordé, le droit à bâtir est considéré comme un simple intérêt légitime du propriétaire, qui dépend de la volonté discrétionnaire de l'administration (d'accorder un permis de construire, de changer le plan d'urbanisme, *etc.*).

[91] Auparavant, seule l'*annulation* d'un permis de construire par la commune pouvait donner lieu à une indemnisation si le propriétaire portait l'affaire devant le Tribunal Administratif, et que ce dernier cassait l'annulation du permis par la commune, reconnaissant ainsi l'individu lésé dans sa position de droit subjectif parfait.

partiellement fondé son droit à indemnisation. Elle considéra en effet que la signature de la convention de lotissement en 1964 créait une *« position d'avantage juridique et patrimonial »*, un *« intérêt opposable »*, pouvant donner lieu à une indemnisation car ayant créé une plus-value. Un nouveau jugement sur le fond décidera du montant de l'indemnisation.

Cette affaire illustre l'ampleur des enjeux financiers entourant l'urbanisation des collines de Fiesole. Mais elle souligne surtout les incertitudes et les contradictions de la jurisprudence italienne, et notamment les orientations contraires exprimées par les jugements sur le fond et ceux portant sur la recevabilité des recours. Et elle relança enfin de manière inattendue la polémique sur l'indemnisation des préjudices subis en matière d'urbanisme.

La protection spécifique des aires d'appellation d'origine contre l'urbanisation

En France, le décret n°913 du 12 octobre 1998 protège les aires d'AOC

Nous avons constaté que la loi française suggère mais n'oblige pas le classement des aires d'AOC en zone agricole (*cf.* p. 324). Quel que soit le zonage, AOC et IGP bénéficient en revanche d'une véritable protection spécifique contre l'urbanisation depuis un décret de 1998[92] modifiant l'article R111-14-1 du Code de l'Urbanisme :

> *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination (...) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ».*

Le service instructeur du permis (ou le maire) peut s'appuyer sur cet article pour refuser des demandes de construction dans les aires d'AOC, et le juge pour annuler des permis contestés. En outre, certains projets d'aménagement requièrent des consultations complémentaires :

- Les communes consultent l'INAO pour tout projet d'installation classée touchant une aire d'AOC ou une commune voisine. Cette consultation est obligatoire pour les AOC viticoles, elle se fait sur la demande de l'INAO pour les autres AOC ou l'implantation sur une commune voisine[93]. Cet article entraîne une centaine de demandes par an, essentiellement pour des élevages hors-sol ou des décharges publiques d'ordures ménagères.
- Les carrières doivent faire l'objet d'un avis du ministère de l'agriculture, de l'INAO et de l'ONIVINS si elles touchent des parcelles AOC viticoles cultivées, et d'une simple consultation de l'INAO dans les autres cas[94].

[92] Décret n°913 du 12 octobre 1998.
[93] Loi 95-101 du 2 février 1995 modifiant l'art. L 641-12 du Code Rural.
[94] Article L 641-13 du Code Rural modifiant la loi 93-3 du 4 janvier 1993.

– L'expropriation des parcelles de vignes cultivées en AOC est soumises à l'avis du ministre de l'agriculture[95].

Comme nous l'avions vu pour la question du zonage, le législateur français encadre donc l'urbanisation des aires AOC par des consultations spécifiques, qui ont pour objectif d'anticiper les contentieux en modifiant les projets problématiques avant leur réalisation. Toutefois, ces consultations sont souvent de simples étapes procédurales quand l'INAO n'assure pas un contrôle efficace.

En Italie, un décret-loi de 2001

En Italie, le décret qui protège les caractéristiques des produits du terroir suggère simplement aux collectivités locales d'interdire les décharges et le traitement des déchets dans les aires d'appellation[96]

Avec ou sans appellation, les oliviers sont en revanche "protégés" depuis la fin de la seconde Guerre mondiale. Le décret n°475 du 27 juillet 1944 interdisait l'arrachage des oliviers (sauf pour les arbres morts, l'éclaircissement des vergers et cinq arbres tous les deux ans) et prévoyait des replantations. Cette mesure, qui fait rarement l'objet de contrôles efficaces aujourd'hui, avait donc avant tout pour objectif de maintenir l'intégrité du verger en temps de guerre (le bois servait de combustible, au détriment de la production d'huile), non de le protéger contre l'urbanisation. La loi n°144 du 14 février 1951 instaura d'ailleurs des autorisations d'arrachage spécifiques en cas de réorganisation foncière, d'utilité publique ou de construction d'habitation. Ce dispositif permet aujourd'hui d'interdire les arrachages illégaux d'oliviers dans le Sud de l'Italie[97].

Les aires d'AOC n'apportent ainsi qu'une faible protection supplémentaire.

Conclusion

En Provence, comme en Toscane, les procédures judiciaires sont de plus en plus nombreuses en matière d'autorisations d'urbanisme, notamment en zone agricole.

D'un côté, cette inflation du contentieux remet en cause les pratiques réglementaires et zonales françaises et italiennes, les fragilise encore plus. Et l'autonomie des communes en matière d'urbanisme peut devenir périlleuse si par manque de compétences juridiques

[95] Article R 643-1 du Code Rural).

[96] Décret Loi n°228 du 18 mai 2001, art.21, *Normes pour la protection des aires de production agricole de qualité ou de tipicité particulière.*

[97] De vieux oliviers étaient en effet arrachés illégalement afin d'être revendus comme arbres ornementaux en Italie du Nord ou dans le reste de l'Europe. Afin de protéger son patrimoine oléicole, la région des Pouilles vient d'ailleurs d'adopter une loi régionale renforçant la loi nationale : LR n°14 du 4 juin 2007 "relative à la protection et à la valorisation du paysage des oliviers monumentaux des Pouilles".

suffisantes, les services municipaux adoptent des plans d'urbanisme ou délivrent des permis de construire susceptibles d'être annulés par le juge.

D'un autre côté, l'inflation du contentieux a favorisé une précision progressive des règles d'urbanisme : *« l'activisme des associations devant les tribunaux a été décisif pour faire évoluer les pratiques communales, notamment en ce qui concerne l'information du public dans l'élaboration des documents (...) et le respect de l'environnement »* (Demouveaux, 2004 [206] p.124).

Le juge apparaît comme l'ultime rempart contre l'urbanisation lorsque ni le maire ni l'État n'ont assuré de contrôle efficace des permis de construire. C'est probablement lui, qui, via la jurisprudence, précisera la définition de l'agriculture et de l'exploitation agricole, et donc les droits à construire, au moment où de plus en plus d'acteurs cherchent à s'installer en zone agricole, favorisant la spéculation.

7.4.4 En amont : encadrer le marché foncier agricole périurbain

En amont des permis de construire, le contrôle public peut s'exercer directement sur le marché foncier agricole, dans l'objectif de favoriser la pérennité des exploitations agricoles en limitant l'achat des terres par des non-agriculteurs à des prix spéculatifs. Mais cette mission s'avère délicate en périurbain.

La spéculation sur le marché foncier agricole périurbain

> *« Le marché foncier agricole, qui était autrefois le mieux connu des marchés fonciers et qui fournissait le modèle de référence de la plupart des réflexions théoriques, est curieusement devenu atypique, contredisant* de facto *tout ce qui avait pu être écrit depuis deux siècles »* ("L'état de la question foncière", Collectif, *Etudes Foncières*, 2001 [154]).

La valeur vénale des terres agricoles est déconnectée de leur valeur agronomique

Dans une logique agricole, une parcelle est déterminée par ses caractéristiques objectives : dimensions, qualités agronomiques (sol, pente, eau), occupation actuelle du sol (plantation, serres...) et localisation. Sans entrer dans les détails, le prix de cette parcelle correspond alors à la capitalisation des revenus futurs espérés pour la meilleure utilisation possible, en fonction de la productivité et de la distance au centre (von Thünen).

En périurbain, la différence de valeur entre terrains agricoles et terrains à bâtir est souvent de l'ordre de 1 à 70 voire 100 autour des grandes villes (Camagni, 1994 [112]). Autour d'Aix-en-Provence, le droit à bâtir se négocie autour de 300 000 € pour 4 000 m^2

(AUPA, 2004 [24]). Une vigne en AOC Côtes de Provence ou une oliveraie bien entretenue en AOC Vallée des Baux se négocient 30 000 à 40 000 €/ha maximum avec des objectifs agricoles, une vigne non AOC ou une oliveraie peu entretenue la moitié, soit 15 000 à 20 000 €[98]. Le différentiel, de 1 à 25 voire 1 à 50 dans ce cas, incite donc les propriétaires à tout faire pour rendre leurs terrains constructibles.

La valorisation de l'immobilier est telle que le marché résidentiel influence le marché du foncier non constructible. Le prix des terres agricoles augmente, devient objet de spéculation, et les terres perdent leur fonction agricole et échappent aux exploitants. Ce phénomène n'est pas nouveau, mais il est particulièrement marqué dans la région PACA depuis les années 1970 (Durbiano et de Réparaz, 1979 [253]). On observe des phénomènes similaires en Toscane :

> *« Le territoire rural, jusqu'à récemment relativement épargné, parce que considéré comme non désirable, connaît aujourd'hui un regain d'intérêt de la part d'opérateurs italiens et étrangers, et des investissements hautement spéculatifs (...), attirés justement par la qualité remarquable du paysage et son actuelle "rentabilité" »*[99].

Une étude récente du marché foncier estimait à 15 à 20 000 €/ha les terres agricoles des collines florentines, 9 300 €/ha pour les oliveraies, 25 700 € pour la vigne (35 300 €/ha en DOCG, tableau 7.8). Toutefois les transactions effectuées en 2007 dépassent largement ces données moyennes estimées sur le stock : les vignes se sont négociées en Chianti Classico DOCG entre 135 000 et 160 000 €/ha, et entre 55 000 et 80 000 €/ha en Carmignano DOCG. Ces prix élevés s'expliquent par la valorisation des appellations, mais aussi par la présence éventuelle de bâti : outre quelques agriculteurs, les acheteurs sont des commerçants et des professions libérales, à la recherche d'une résidence principale ou secondaire, et des sociétés financières et industrielles réalisant un placement de capitaux (Agrisole 24 Ore, 2008 [8]).

Les documents d'urbanisme n'empêchent pas la spéculation

En principe, les plans locaux d'urbanisme bloquent l'utilisation agricole de certaines terres, avec un effet direct sur la valeur vénale. Le prix des terres classées agricoles au POS ou au PRG devrait donc être sans rapport direct avec celui des sols constructibles. Or ce n'est pas le cas : la saturation du marché immobilier, la pression foncière et la recherche

[98] En 2006, la valeur moyenne d'un hectare de d'AOC Côtes de Provence était de 25 000 € (contre 18 000 € en 2002) source : Agreste, 2008 [5].

[99] *« Il territorio rurale, fino a tempi relativamente recenti risparmiato perché considerato non appetibile e ora oggetto di interesse da parte di operatori italiani e stranieri e di capitale altamente speculativo (...), attratto proprio dall'alto pregio del paesaggio e dalla sua attuale "spendibilità" »* (déclaration de constitution du réseau des comités toscans de défense du territoire du 25 mars 2007, `http ://www.territorialmente.it/`).

Culture	Superficie (ha)	Part de la SAU (%)	Prix moyen (€/ha)
Céréales	544 941	63,5	12 000
dont non irrigués	*437 436*	*51*	*7 900*
Fourrages	133 612	15,6	1 900
Arbres fruitiers	6 633	0,8	12 900
Oliviers	97 011	11,3	8 500
Vignes	58 504	6,8	25 700
dont vignes DOC	*34 798*	*4,1*	*35 300*
Autres cult. permanentes	16 998	2	2 900
Total	857 699	100	10 800

TAB. 7.8 – Les prix du foncier agricole en Toscane (source : Inea, Banca dati Valori fondiari, 2007 www.inea.it)

d'espace pour l'urbanisation "contaminent" les prix des terres agricoles qui se valorisent : le prix moyen d'un hectare labourable dans les Bouches-du-Rhône est le double de la moyenne nationale, et a augmenté de plus de 10 % entre 2005 et 2006 (Agreste, 2008 [5]).

Les terres exploitées et vendues *entre agriculteurs* continuent de se négocier à des prix agricoles, tandis que celles achetées *par des non-agriculteurs* ont des prix qui dépendent de la dynamique urbaine, du marché résidentiel urbain. Face à la pénurie de terrains constructibles, les acteurs spéculent en effet sur le marché foncier agricole en achetant des parcelles qui risquent de devenir constructibles d'ici peu.

Géniaux et Napoleone montrent grâce à une modélisation hédonistique avec anticipations rationnelles que les prix dépendent essentiellement (2003 [283]) :

- de la localisation de la parcelle par rapport au zonage des documents d'urbanisme. Concrètement, les anticipations augmentent avec la proximité de zones constructibles, elles diminuent à proximité des zones naturelles et si les zones agricoles sont massives.
- de la proximité du pôle d'emploi le plus proche. Contrairement à Eguilles et au Tholonet, l'éloignement de Puyloubier a dû contribuer à sa préservation dans les années 1980.
- de variables physiques telles que la superficie de la parcelle (les plus grandes parcelles conservent une vocation agricole), ou le nombre d'agriculteurs dans la commune (plus ils sont nombreux, plus les ventes sont nombreuses, ce qui entretient les anticipations).

Dès lors que ce sont les anticipations sur la constructibilité future des terres agricoles qui déterminent leur valeur vénale sur le marché foncier et non leur valeur agronomique,

aucune culture, quelle que soit sa rentabilité (sauf les plus grands crus viticoles), ne peut concurrencer la plus-value foncière. La valeur vénale des terres agricoles est déconnectée de la valeur agronomique.

Des processus similaires ont été observés en Italie dès les années 1970.

> *« Dans l'augmentation du prix interviennent sur le marché des terres agricoles périurbaines, en plus des agriculteurs, des acheteurs urbains, dans l'objectif d'utiliser les terrains et les bâtiments agricoles à des fins résidentielles ou spéculatives »*[100] (Zerbi, 1983 [603] p.71).

Les quartiers périphériques de Rome en sont l'exemple extrême : des terres agricoles inconstructibles ont été vendues en petits lots de 500 ou 1000 m^2 que les acheteurs ont bâtis en toute illégalité. La commune a été ensuite contrainte de les équiper puis de régulariser les constructions. Les zones agricoles se sont donc transformées "subrepticement" en zone résidentielle (Garano, 1983 [282]).

Ce type de pratiques illicites massives a diminué, mais les achats des non-agriculteurs sur le marché foncier agricole se sont accélérés depuis les années 1980 tant en France (Cavailhès et Lévesque, 1993 [130]) qu'en Italie (Magnani, 1994 [402]). Le marché foncier agricole est aujourd'hui un marché dominé (Boisson, 2005 [78]). Et l'instabilité des documents d'urbanisme alimente la spéculation :

> *« Les anticipations d'évolution de la réglementation ont une incidence sur les politiques d'urbanisation : (...) il suffit qu'un consensus se forme entre propriétaires sur la possibilité d'urbanisation à terme d'une zone pour que les prix des terres s'accroissent, (...) les friches se développent alors, les espaces apparaissent sans enjeux et lorsqu'une extension urbaine est nécessaire, les élus sont légitimement poussés à urbaniser ces espaces là. (...) Les anticipations seront devenues auto-réalisatrices »* (Geniaux et Napoléone, 2007 [284] p.12-13).

On comprend dès lors l'importance des "annonces" des élus en matière d'urbanisme. Lorsque le maire du Tholonet ou d'Eguilles admet que les espaces agricoles raccordés aux réseaux seront urbanisés à moyen terme dans le prolongement des espaces bâtis, cela ne fait que confirmer la spéculation des propriétaires et l'étendre aux parcelles voisines.

Le propriétaire peut aussi simplement refuser de vendre ou de louer une parcelle agricole, pour garder la maîtrise de son patrimoine, et attendre le changement d'affectation du sol dans les documents d'urbanisme. Les friches se développent ainsi même en zone agricole, traduisant l'attente spéculative des propriétaires bien plus qu'une déprise agricole. Cette stratégie de rétention foncière gène les vrais exploitants à la recherche de terres et favorise le renchérissement des prix sur le marché foncier.

[100] *« Ad innalzare il prezzo possono intervenire sul mercato delle aree agricole periurbane, otre agli agricoltori, acquirenti urbani con obiettivo di utilizzo dei fondi e dei fabbricati rurali a scopi prevalentemente residenziali o con obiettivi speculativi ».*

Le marché foncier agricole périurbain est dominé par les non-agriculteurs

Les terrains agricoles sont de plus en plus achetés par des non-agriculteurs dans des objectifs d'exploitation parfois, de constructibilité (éventuelle ou anticipée) souvent, mais aussi comme simple cadre de vie ou espace de loisir (*cf.* p. 95 et Comby, 2006 [160]). Dans les zones périurbaines ou touristiques, les acheteurs cherchent aussi parfois simplement à spéculer. Cette combinaison de facteurs explique la domination des non-agriculteurs sur le marché foncier agricole des communes provençales[101] étudiées (*cf.* tableaux 7.9 et 7.10).

Nous avons pu disposer des déclarations d'intention d'aliéner déposées auprès de la SAFER pour les quatre communes de 2001 à 2007. Elles concernent tous les compromis entre vendeurs et acquéreurs pour des terrains agricoles sur lesquels la SAFER peut exercer son droit de préemption : la plupart de ceux classés en zone agricole et naturelle des POS ou PLU, et ceux de plus de 2 500 m^2 dans les zones constructibles. Les successions et les donations échappent à la SAFER, alors qu'elles constituent une part importante des mutations. La totalité du marché foncier n'est donc pas prise en compte. En croisant ce fichier avec le cadastre et le zonage de POS, nous en avons déduit le montant du "droit à bâtir", ainsi que les prix "agricoles" négociés entre agriculteurs et les portions de la zone agricole où la spéculation est la plus forte[102].

En comparant les deux tableaux, on remarque d'abord que les prix ont beaucoup augmenté (les valeurs moyennes par hectare), que les acheteurs sont de moins en moins agriculteurs et que les parcelles bâties ou constructibles représentent l'essentiel des transactions. Les moyennes mentionnées dans les deux tableaux regroupent donc des éléments très hétérogènes (parcelles constructibles ou non, bâties ou non), mais la comparaison entre les communes reste cependant intéressante.

Un marché encore agricole à Puyloubier

Puyloubier se distingue nettement des autres communes, notamment entre 2001 et 2003 : les agriculteurs dominent le marché foncier tant en superficie qu'en valeur. Les surfaces notifiées sont importantes car plusieurs domaines agricoles ont changé de propriétaire, mais le nombre de notifications est faible. On a un marché foncier encore agricole, et les prix pratiqués sont nettement plus faibles que dans les trois autre communes.

[101] Nous n'avons malheureusement pas pu obtenir de données chiffrées similaires pour les communes toscanes en l'absence d'un organisme de veille foncière équivalent à la SAFER.

[102] Nous disposions de deux séries pour les années 2001–2003 et 2004–2007, la première ne précisait pas les parcelles bâties ou non, ni les références cadastrales. Nous avons donc produit deux tableaux, permettant de souligner quelques évolutions significatives. Dans l'attente des fichiers du cadastre numérisé, la localisation des parcelles s'est faite grâce à la mention du lieu-dit (section cadastrale) et, pour les parcelles de la seconde série dont nous disposions des références cadastrales, manuellement sur le site `http ://www.cadastre.gouv.fr/` afin de localiser précisément les parcelles non bâties objet de spéculation. Nous n'avons donc pas pu produire une cartographie communale pour l'instant.

	Eguilles	Eygalières	Puyloubier	Le Tholonet
Nombre de notifications	147	168	39	29
dont part d'acheteurs non-agriculteurs	*96 %*	*77 %*	*56 %*	*100 %*
Superficie totale (ha)	91	147	161	18
dont part d'acheteurs non-agriculteurs	*97 %*	*74 %*	*28 %*	*100 %*
Superficie moyenne (m^2)	6 200	8 800	41 000	6 000
Sup. moy. acheteurs agriculteurs (m^2)	7 500	1 100	6 8000	-
Valeur totale (Mo d'€)	26,7	30,6	9,6	12,4
dont part d'acheteurs non agriculteurs	*99,8 %*	*96 %*	*42 %*	*100 %*
Valeur moyenne/ha (€)	319 000	230 000	68 000	703 480

TAB. 7.9 – Le marché foncier communal de 2001 à 2003 (source : notifications SAFER)

	Eguilles	Eygalières	Puyloubier	Le Tholonet
Nombre de notifications	175	187	34	54
dont part d'acheteurs non-agriculteurs	*96 %*	*86 %*	*76 %*	*96 %*
dont parcelles non bâties	*49 %*	*65 %*	*62 %*	*54 %*
Superficie totale (ha)	94	194	19	39
dont part d'acheteurs non-agriculteurs	*99 %*	*71 %*	*75 %*	*97 %*
dont parcelles non bâties	*37 %*	*42 %*	*63 %*	*44 %*
Superficie moyenne (m^2)	5 400	10 400	5 700	7 200
Sup. moy. acheteurs agriculteurs (m^2)	3 420	22 340	7 013	5 214
Valeur totale (Mo d'€)	56,1	65,7	5,2	20,7
dont part d'acheteurs non agriculteurs	*97 %*	*88 %*	*93 %*	*99,9 %*
Valeur moyenne/ha (€)	597 400	338 500	270 200	536 600
Valeur moy./ha non bâti (€)	313 800	121 780	70 700	360 000

TAB. 7.10 – Le marché foncier communal de 2004 à 2007 (source : notifications SAFER)

Entre 2004 et 2007, les transactions agricoles sont encore peu nombreuses, mais les prix ont augmenté. Les acheteurs non agriculteurs dominent mais le marché reste assez segmenté. Les parcelles sans bâti situées en zone agricole sont négociées à moins de 20 000 €/ha : six compromis entre agriculteurs ont concerné des parcelles de vigne AOC Côte de Provence, à 17 800 €/ha en moyenne. En l'absence de spéculation importante, le marché foncier agricole est assez peu actif. Le droit à bâtir se négocie autour de 150 000 € (pour une parcelle de 4 000 m^2 proche du village). Néanmoins, trois petites parcelles situées en zone NC à l'interface des zones constructibles ont été négociées à des prix atteignant 60 000 voire 80 000 €/ha.

Des personnes extérieures à la commune achètent parfois ces parcelles dans l'attente d'une extension de la zone constructible du POS. Mais ce ne sont pas toujours les acquéreurs les plus aisés : s'ils en avaient les moyens, ils achèteraient un terrain à bâtir ou un terrain bâti. Ainsi un Marseillais pourtant au chômage était prêt à acheter une parcelle agricole de 6 000 m^2 près du village de Puyloubier à 45 000 €.

Un marché presqu'exclusivement résidentiel au Tholonet

Au Tholonet, les notifications sont également peu nombreuses, mais les sommes engagées sont considérables et les agriculteurs sont pratiquement absents. En sept ans, une seule notification concerne une vente entre agriculteurs : deux parcelles d'AOC Palette au lieu-dit le Grand Côté ont été négociées à moins de 14 400 €/ha (ce qui est très bas). Une dizaine de parcelles sans bâti situées en zone agricole ou naturelle ont été achetées par des non agriculteurs jusqu'à 100 000 €/ha, notamment sur l'Ubac du Grand Cabries à l'Est du chef-lieu et à l'Ouest du Petit Cabries (à proximité des deux zones NB1 récemment délimitées dans ce dernier cas). Et le droit à bâtir est monté d'environ 300 000 € en 2001, à près de 450 000 € en 2007 (pour des parcelles constructibles comparables, de 4 000 m^2 au sud de la route de Langesse par exemple).

Un marché actif très spéculatif à Eguilles

À Eguilles, les prix pratiqués sont pratiquement les mêmes qu'au Tholonet, mais les transactions sont beaucoup plus nombreuses, sur le foncier bâti et non bâti. Le marché foncier est très actif et influencé par les valeurs résidentielles.

Le droit à bâtir est de l'ordre de 300 000 €. De nombreuses parcelles constructibles ont été récemment vendues autour de la zone d'activités des Plantiers et à la Cebo, le long de la RD 17 avant les Figons. Beaucoup de parcelles situées en zone agricole ont été notifiées, avec un continuum de prix entre 7 000 et 108 000 €/ha selon leur surface et leur position par rapport aux espaces constructibles. Souvent, il s'agit simplement d'un placement financier, les acheteurs estimant que les prix ne peuvent qu'augmenter. En attendant, l'exploitation agricole des terres peut être déléguée, ou la parcelle laissée en friche. Un

pharmacien a par exemple acheté 8 ha en zone agricole à l'interface avec les espaces bâtis en montant une société viticole, échappant de ce fait à la préemption de la SAFER. Les transactions "spéculatives" sont particulièrement nombreuses au sud et au sud-ouest du village. À Eguilles, les transactions entre agriculteurs sont rares. Deux agriculteurs ont acheté des parcelles autour des Grès dans la plaine Sud à près de 30 000 €/ha, un prix élevé pour des terres labourables.

Un marché actif et diversifié en trois segments à Eygalières

À Eygalières enfin, les notifications sont également très nombreuses, mais il persiste un triple segment du marché, agricole, spéculatif et d'agrément. Entre 2004 et 2007, vingt notifications concernaient des transactions entre agriculteurs, essentiellement dans la zone maraîchère, au prix de 12 300 €/ha en moyenne. Une vingtaine de non-agriculteurs ont également acheté des terres situées dans la zone maraîchère entre 25 et 65 000 €/ha. Enfin, autour du village, dans la zone de piémont inconstructible, une dizaine de parcelles (souvent petites) ont été achetées jusqu'à 135 000 €/ha. Ce sont alors des parcelles d'agrément achetées par de riches résidents secondaires. À Eygalières, le syndrôme NIMBY conduit en fait les riches résidents à acheter les terres agricoles qui se trouvent autour de leur habitation pour se protéger.

> Un agriculteur nous a confié avoir vendu à un Suisse une parcelle maraîchère au prix du terrain à bâtir car le néorésident considérait que les serres en plastique lui gâchaient le paysage.
>
> Une résidente vient d'acheter 1 000 m^2 à côté de chez elle car la parcelle était devenue constructible, mais elle a également acheté tous les terrains agricoles autour de la maison de son fils pour 1 500 000 €. En même temps, elle compte vendre à sa femme de ménage un terrain agricole à 15 000 €/ha, soit un prix agricole, pour que cette dernière puisse faire construire (son mari est ouvrier agricole).
>
> Un financier parisien possède une belle propriété sur le piémont, avec une villa de plus de 800 m^2 que certains habitants appellent le "ranch" car elle imite le style latino-américain. Il détient déjà plus de 30 ha, essentiellement cultivés en oliviers. Et il achète régulièrement des oliveraies parfois mal entretenues à proximité du village pour plus de 100 000 €/ha. Il a aussi acheté le mas du maire pour en faire un moulin à huile/musée, mais cela ne s'est pas encore concrétisé.

Le droit à bâtir se négocie autour de 300 000 € près du village, mais les belles propriétés s'échangent plusieurs millions d'euros.

Le cercle vicieux de la spéculation

L'intervention des acheteurs non-agriculteurs favorise la spéculation sur le marché foncier agricole. Les agences immobilières entretiennent aussi la croyance en l'instabilité du

POS et en la future extension des zones constructibles pour encourager les transactions et la hausse des prix. Eguilles et Eygalières comptent chacune cinq agences immobilières, Le Tholonet trois, et Puyloubier aucune, ce qui reflète l'activité du marché foncier (perceptible par le nombre de notifications) et l'entretient.

Le fonctionnement du marché foncier périurbain se fait ainsi au détriment des exploitants agricoles actifs qui souhhaiteraient s'installer ou s'agrandir. En revanche, les prix élevés du foncier agricole valorisent le patrimoine des agriculteurs propriétaires, lesquels développent des stratégies foncières et immobilières fructueuses.

> *« Le renchérissement du prix du sol est tel que l'agriculteur est légitimement confronté au choix entre la poursuite de son activité et la réalisation de son capital foncier. Plus précisément, ce choix est exacerbé sur les petites parcelles tant que l'agriculteur est en activité, et sur la totalité de l'exploitation au moment de sa retraite dans le cas où il n'a pas de successeur »* (Jouve et Napoleone, 2003 [355]).

La vente est favorisée par les problèmes de succession des agriculteurs et l'important morcellement des terres en Provence.

Le marché foncier périurbain illustre donc les tensions entre les différents acteurs voulant s'approprier les terres agricoles pour différents usages. La spéculation est entretenue par les acheteurs non-agriculteurs, les agences immobilières et tous les propriétaires (dont des agriculteurs) qui profitent de la valorisation de leur patrimoine. Quelles que soient l'intensité de la vie agricole, la spécialisation ou la rentabilité des exploitations, la vente et la construction ne sont jamais exclues.

Face à l'insuffisance des documents d'urbanisme, les observateurs soulignent depuis 30 ans (*cf.* annexes p. 701) la nécessité d'une véritable politique foncière ou fiscale, en France (Mayoux, 1979 [414]) comme en Italie (Zerbi, 1983 [603] p.71). Et ils suggèrent un renforcement du contrôle du marché foncier agricole.

Les limites du contrôle du marché foncier agricole

En Italie, des mesures ponctuelles ont été prises entre 1948 et 1953 pour faciliter l'accès à la propriété des exploitants, métayers ou employés dans le *latifundio* (réforme agraire partielle, caisse pour la formation de la petite propriété paysanne, *cf.* p. 93). En France, l'État créa en 1960 les SAFER comme opérateurs fonciers spécialisés sur les terres agricoles. Il n'y a pas d'équivalent en Toscane.

La SAFER *: des objectifs ambitieux, mais irréalistes en périurbain*

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) ont été créées pour faciliter la restructuration des exploitations agricoles et notamment les aménage-

ments fonciers au moment de la création du marché commun européen. Ce sont aujourd'hui des sociétés de droit privé sans but lucratif dont les missions se sont élargies pour mettre en œuvre les politiques foncières de l'État ou des collectivités territoriales. Elles bénéficient pour cela d'un droit de regard sur toutes les transactions concernant le foncier agricole, et peuvent intervenir en utilisant leur droit de préemption pour lutter contre la spéculation foncière et permettre le maintien, l'installation ou l'extension d'exploitations agricoles viables.

La SAFER est un des garde-fous limitant les constructions en zone agricole en s'opposant à l'achat même des terres lorsque le projet d'installation ne lui semble pas correspondre à une véritable exploitation (on retrouve ici l'enjeu de la définition de l'exploitant agricole). Mais les acheteurs peuvent éviter son droit de préemption en se mettant en fermage sur la parcelle à racheter, en concluant un viager ou par une mise en société, autant de cas qui échappent à la préemption.

L'action de la SAFER est aussi délicate en périurbain à cause des prix du foncier. Lorsque des financiers sont prêts à investir plus de dix millions d'euros dans un domaine viticole ou à acheter des oliveraies au prix du terrain à bâtir, la SAFER doit prouver que l'acheteur ne convient pas, proposer un acquéreur agriculteur ou acheter elle-même pour rétrocéder ensuite à un autre agriculteur. Il est enfin difficile de bloquer les entrants sur le marché foncier, l'agriculture ayant besoin de capitaux extérieurs et de jeunes exploitants.

> Un jeune couple adhérant à la Confédération Paysanne s'est installé à Eguilles en 1993 pour cultiver du maïs et des tomates. Ils se sont ensuite lancés dans l'élevage bovin, profitant alors de la prime de 30 000 F par vache laitière élevée en extensif. Ils ont construit une maison et une laiterie. Ils étaient bien intégrés dans la communauté locale, appréciés des nouveaux résidents, donnés en exemple comme exploitation périurbaine qui fonctionne bien. Le mari a même siégé au conseil municipal de 1995 à 1997. En 2003, le couple a finalement arrêté l'exploitation, il a vendu la maison et 5 000 m^2 de terrain pour 427 000 € (notification SAFER). Il voulait aussi vendre la laiterie qui se serait transformée en chambres d'hôtes mais le maire a refusé. Elle est actuellement en location après avoir été partiellement aménagée en habitation. Avec la plus-value effectuée, le couple a acheté un gros mas et des terres à Forcalquier, dans les Alpes-de-Haute-Provence pour faire de l'élevage ovin. Cette histoire est racontée par tous sur la commune comme le mauvais exemple. Et pourtant, il était difficile de l'empêcher : la SAFER cherche à anticiper les comportements spéculatifs mais ne peut pas faire un procès d'intention à tout candidat à l'installation. Et sur ce cas précis, il semble que le couple lui-même a changé d'avis après dix ans à Eguilles, que son opération foncière fructueuse n'était pas préméditée.

Constatant le manque de maîtrise foncière en périurbain, le rapport Larcher préconisait le développement des établissements publics fonciers (1998 [368]), ce qui a été fait

récemment pour la région PACA. Ce nouvel opérateur s'est cependant centré sur le foncier urbain ce qui convient très bien à la SAFER qui craignait de perdre ses prérogatives sur le foncier agricole[103].

La SAFER effectue ainsi une veille foncière mais ses possibilités d'intervention réelle par préemption sont limitées en périurbain par le manque de moyens financiers. Pour pallier ce problème, des conventions de partenariat ont été signées avec les collectivités territoriales.

Les partenariats des* SAFER *avec les collectivités territoriales

La convention passée entre la SAFER et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) porte sur l'aide à la location de terres par des baux précaires et permet une coopération renforcée et un soutien financier de la collectivité locale en cas d'acquisition prioritaire par la SAFER (préemption).

Suite à la pénurie de terres agricoles et à leur coût élevé, les exploitants agricoles acceptent parfois la précarité de la ressource foncière en échange d'une mise à disposition gratuite ou bon marché de certaines parcelles. Dans un contexte spéculatif, les propriétaires fonciers évitent ainsi les baux fermiers classiques qui engagent pour neuf ans et sont assortis d'un droit de préemption pour le fermier. Parfois, il s'agit d'un simple accord verbal d'exploitation sans contrepartie financière ni garanties juridiques, dans un cadre d'interconnaissance. Le partenariat SAFER/CPA a permis de mettre en place des conventions de mises à disposition (CMD) : des contrats souples dont la première année de loyer est payée par la CPA ainsi que les frais de dossier.

Cette politique n'a pas eu le succès escompté. Ainsi à Eguilles, où les friches sont nombreuses, l'intermédiaire SAFER explique avoir contacté les propriétaires des terrains en friche pour leur proposer des CMD, mais seules deux ont abouti. D'après elle, la réticence venait tant des agriculteurs qui n'osaient pas investir dans le matériel nécessaire à la céréaliculture, que des propriétaires méfiants malgré la souplesse de la convention (entre deux et six ans, renouvelée une fois). Cette campagne a toutefois sensibilisé les propriétaires au problème de la friche, et certaines terres ont été libérées progressivement, vendues ou louées[104].

[103] Il a ainsi délégué à la SAFER la gestion du foncier agricole sur la zone de pré-ZAD autour du CEA (Centre pour l'Énergie Atomique) de Cadarache.

[104] On peut mentionner d'autres types de baux précaires similaires : le bail de petite parcelle (montant du loyer et durée libres), la convention d'occupation précaire (montant du loyer et durée libres, peut prendre fin lorsque le propriétaire foncier le justifie) et le prêt à usage ou commodat (gratuit, durée libre et convenue à l'avance). Ce dernier a par exemple permis en un an et demi la reconquête de 377 ha de friches autour de Perpignan, exploitées par 8 agriculteurs et impliquant 52 propriétaires. Le FGER (Fonds de Gestion de l'Espace Rural) a financé le lancement du projet, puis le programme européen LIFE, avec le département et la région (Rabeyrolles et Dubost, 1999, « Reconquête de friches agricoles

Ces baux précaires favorisent en fait les cultures annuelles comme les céréales ou le maraîchage (Tolron, 2001 [554]). Ils ne conviennent pas à la viticulture et à l'oléiculture en AOC car ce sont des cultures pérennes qui impliquent une sécurité foncière dans le long terme (faire-valoir direct ou fermage classique). Il faut pour cela intervenir directement sur les transactions de vente, ce que proposent les Conventions d'Intervention Foncière.

La SAFER peut conclure des conventions d'intervention foncière (CIF) avec les collectivités territoriales (communes, intercommunalités par exemple). Le principe en est simple : la SAFER informe la collectivité de toutes les notifications de vente qui lui parviennent. La collectivité signale en retour les ventes qui justifieraient une intervention. Lorsque la SAFER préempte, la collectivité assure le portage financier. En cas d'échec de la révision de prix auprès du Tribunal d'Instance, la collectivité s'engage à racheter le terrain au prix fort. Le portage sert donc le temps de la transaction, sachant que la vente est souvent retirée du marché si le prix est révisé à la baisse.

La CIF conclue avec la CPA illustre toutefois les limites du dispositif : en trois ans (2003-2006), la CIF a permis d'effectuer 115 préemptions dans la CPA, dont 55 avec révision de prix à la baisse, le plus souvent négociée à l'amiable avec la SAFER sans passage au tribunal. Les résultats sont donc restreints relativement au nombre de notifications (environ 1000/an sur la CPA), et en 2003, 60 % du budget annuel a par exemple été utilisé pour deux transactions pour lesquelles la SAFER n'a pas trouvé de repreneur. Pour éviter une telle situation, la SAFER fait depuis 2006 un appel à candidature en amont pour trouver un agriculteur *avant* d'exercer son droit de préemption.

Les limites de l'efficacité du dispositif viennent à la fois de la faiblesse de l'engagement financier de la CPA (environ 30 000 €/an) et de l'inégale coopération des communes : les intermédiaires désignés pour aider la SAFER à contrôler les notifications dans le cadre de la CIF sont plus ou moins efficaces selon la commune.

À Puyloubier, l'intermédiaire SAFER est un jeune viticulteur qui se considère comme un maillon actif de la chaîne favorisant le maintien de l'agriculture. Il intervient deux à trois fois par mois pour la SAFER, contacte les agriculteurs susceptibles d'être intéressés par la vente.

> La SAFER a préempté sur le terrain de 6 000 m^2 en bordure du village qu'une agence immobilière allait vendre à un Marseillais pour 45 000 €. C'est l'intermédiaire SAFER lui-même, voisin de la parcelle en question, viticulteur actif et membre du conseil municipal, qui a racheté la parcelle à ce prix.

dans l'agglomération de Perpignan », *Gestion environnementale des territoires périurbains*, 7^e assises de l'environnement de la région Languedoc-Roussillon, Montpellier, 21 septembre 1999, 74 p., pp.53-60.).

> La SAFER a aussi préempté contre un pépiniériste de la commune voisine de Trets qui voulait acheter une friche au prix d'un hectare de vigne. La rétrocession est en cours auprès d'un candidat à l'installation mais celui-ci semble vouloir transformer son projet viticole en culture de plantes aromatiques ce qui ne convient ni à la commune ni à la SAFER.

Il est en fait difficile de garantir la destination agricole des terrains, même après préemption par la SAFER (l'engagement de cultiver peut être rompu facilement, et l'agriculteur peut demander de construire pour lui-même).

À Eguilles et au Tholonet, les intermédiaires SAFER nous ont dit ne pas pouvoir faire grand chose. La plupart du temps, ils n'appellent même pas le vendeur car les notifications concernent de petites parcelles constructibles. Ils soulignent aussi que les prix du marché évincent les exploitants agricoles, alors que d'après la SAFER, de nombreux candidats attendent des terres. Par ailleurs, les maires s'opposent régulièrement aux préemptions de la SAFER : l'utilisation de ce droit de veto contribue à la hausse du marché foncier.

À Eygalières, l'intermédiaire SAFER est un maraîcher à la retraite. Il nous a expliqué qu'il demandait l'intervention de la SAFER trois fois par an environ, pour aider des Eygalièrois contre les "étrangers", quitte à défendre la construction de foncier agricole.

L'efficacité limitée des partenariats de la SAFER tient donc autant au manque de moyens financiers qu'à l'absence de relais efficace sur certaines communes. Outre le portage foncier, la CPA a aussi conclu avec la SAFER une convention d'aménagement rural (CAR) : en cas d'urbanisation de terres agricoles (nouvelle zone d'activité, infrastructure), la CPA finance un "médiateur" foncier : un agent de la SAFER rencontre les agriculteurs et tente de trouver avec eux des solutions par échange de parcelles ou prospection de terres dans d'autres zones. Les deux dispositifs (CIF et CAR) ont récemment été fusionnés et reconduits pour trois ans dans le cadre d'une nouvelle convention d'intervention foncière et d'aménagement rural (CIFAR 2007-2010).

Conclusion

La spéculation sur les terres agricoles en périurbain, confortée par la flexibilité de la réglementation, rend nécessaire l'établissement d'une véritable politique foncière. Mais en périurbain, le contrôle du marché foncier agricole s'avère particulièrement délicat. Les SAFER y ont trouvé les limites de leurs capacités d'intervention malgré l'établissement de partenariats avec les collectivités locales.

Conclusion du Chapitre 7

À l'intérieur des zones agricoles, le mitage s'explique ainsi par la restriction très progressive des droits à bâtir depuis 50 ans. La législation a eu pour objectif de limiter l'habitat diffus sans bloquer le développement des exploitations agricoles, un équilibre parfois difficile à trouver.

Partant d'une situation commune où tout le territoire était constructible dans les années 1950, l'État a fixé les premières normes pour les espaces agricoles à la fin des années 1960 dans les deux pays. Les premiers plans d'urbanisme n'empêchèrent cependant pas vraiment le mitage des zones agricoles.

Dans les années 1970 et 1980, l'évolution réglementaire fut divergente en Toscane et en Provence. La Toscane profita de sa nouvelle autonomie législative pour établir dès 1975 une réglementation de plus en plus stricte des zones agricoles. En Provence au contraire, la Charte agricole de 1973 créa un régime d'exception et accorda pendant 25 ans des droits à bâtir exceptionnels aux agriculteurs et à leur famille.

Dans les années 1990, la précision des règlements de POS et la modification des effets de la Charte conduisirent à un cadre normatif plus strict. Dans les deux régions, les nouvelles constructions doivent désormais être justifiées par les nécessités productives des exploitations. Dans le même temps, la reconnaissance de la multifonctionnalité des espaces agricoles a été porteuse d'effets ambigus en termes d'urbanisation. D'un côté l'attention croissante au paysage et à l'environnement a permis de renforcer la protection de certaines zones agricoles remarquables, voire de les rendre inconstructibles. De l'autre, l'acceptation de nouvelles activités dans les zones agricoles a créé des opportunités de construction (agritourisme, centres équestres).

Autour de Florence et d'Aix-en-Provence, comme autour de nombreuses villes du monde, les agriculteurs ont *« contribué à donner sa forme à l'extension de la ville (...) et ont également influencé le paysage par leurs choix architecturaux »* (Desbois et Le Tourneau, 1999 [210]). Mais ils ont aussi pu construire grâce à l'accord ou au manque de contrôle de plusieurs acteurs publics.

En Provence, les agriculteurs ont obtenu dans les années 1970 une délimitation souvent minimale de la zone agricole et une réglementation souple grâce à la Charte. Leurs intérêts particuliers de propriétaires fonciers ont été pris en compte par le Préfet (et la DDE) parce qu'ils étaient soutenus par la DDA et la Chambre d'Agriculture. Les stratégies de ces deux institutions ont ensuite évolué : la DDA défendit progressivement davantage l'agriculture tout en se retirant parfois du débat (du CHAMP par exemple). La Chambre d'Agriculture, en tant qu'organisme consulaire, reste influencée par les syndicats agricoles et continue d'avoir un positionnement ambivalent, variant selon la commune et les interlocuteurs.

En Toscane, la région a assumé pendant 23 ans un rôle de contrôle essentiel des documents d'urbanisme, mais la délivrance des permis et des PMAA pour les exploitations ont toujours été du ressort des municipalités, avec un droit de regard de la Surintendance en zone paysagère. Et la "solitude" des communes s'est accrue avec le renforcement de la subsidiarité en 1995 et 2005.

Dans les deux régions, les constructions sans permis sont moins nombreuses qu'avant, mais les propriétaires montent toujours des stratégies de contournement de la réglementation. Et les communes conservent une marge d'appréciation dans l'octroi des permis de construire et le suivi des constructions effectuées. Le véritable contrôle de l'urbanisation se situe donc entre les mains des maires et *in fine* du juge. Car avec les décentralisations, les services de l'État ont davantage laissé les maires face à leurs responsabilités juridiques et aux pressions des propriétaires-électeurs. Et l'encadrement du marché foncier agricole ne parvient pas à empêcher la spéculation en périurbain.

Les modalités d'urbanisation des terres agricoles s'expliquent ainsi par les détails de la réglementation et des stratégies foncières et immobilières similaires jusque dans les manières de contourner la règle, mais aussi par une volonté politique de protection très inégale selon les municipalités. La pérennité des espaces agricoles périurbains nécessiterait un meilleur encadrement de l'urbanisme municipal.

Chapitre 8

Changer d'échelle de plan : peut-on encadrer l'urbanisme municipal ?

« Villes, aires métropolitaines, villes-régions, régions : la recherche de niveaux institutionnels de gouvernement et de gouvernance est un processus en cours dans la plupart des pays »[a] (Le Galès, 2002 [378] p.16).

[a] *« Città, aree metropolitane, città-regioni, regioni : la ricerca di livelli istituzionalizzati di governo e di governance è un processo in corso nella maggior parte dei paesi ».*

L'aire métropolitaine s'affirme aujourd'hui comme une échelle stratégique pour arriver à une planification cohérente de l'occupation des sols et décider du zonage respectif des espaces urbains, agricoles et naturels. En analysant les démarches de planification autour de Florence et d'Aix-Marseille, nous nous demanderons quels sont les espaces agricoles pris en compte, pour quelles fonctions (production agricole, paysage, réserve d'espace, environnement) et quels en sont les impacts concrets sur l'urbanisation ou la préservation des espaces agricoles des sept communes étudiées.

Après l'engouement des années 1960 et la période de latence des années 1970 et 1980, les années 1990 marquent un renouveau de la planification supra-communale et une nouvelle prise en compte du paysage et de l'environnement. Cette recherche de nouveaux outils et de niveaux de planification supra-communaux n'altère cependant pas vraiment le primat du local. Nous reviendrons donc pour conclure sur le rôle décisif de l'urbanisme municipal dans la gestion des conflits d'usage entourant le foncier agricole.

8.1 La nécessité d'une planification supra-communale des zones agricoles

Depuis les années 1970, les observateurs soulignent qu'il faudrait désigner les espaces agricoles à protéger à l'échelle de l'aire urbaine (Mayoux, 1979 [414]). Pourtant, les tentatives de planification métropolitaine entreprises dès les années 1960 n'eurent pas l'efficacité espérée et suite à l'impasse des plans supra-communaux dans les années 1970 et 1980, ce sont les documents locaux d'urbanisme qui dessinèrent les contours de l'urbanisation.

8.1.1 La commune, une échelle de planification inadéquate

Le primat des décisions municipales en matière d'urbanisme pose problème tant pour la cohérence de la planification que pour la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Le manque de cohérence de la mosaïque des plans communaux juxtaposés

« La mosaïque des plans [montre] l'extrême variété et le hasard des résultats de la pratique urbanistique »[1]. On constate en Provence comme en Toscane *« un phénomène singulier : le grand dynamisme [de l'urbanisation] sur toutes les limites communales »*[2] (Di Pietro *in* Ulivieri, 1995 [561], p.85).

Nous avons souligné que la plupart des zones d'activités ont été localisées dans les plans locaux d'urbanisme à la périphérie communale : dans la vallée de l'Ombrone à Carmignano, de la Grève à San Casciano, de l'Arno et du Mugnone à Fiesole, de l'Arc au Tholonet. En limite Nord de la commune à Eygalières et Sud à Eguilles. En plus des industries génératrices de nuisances, Fiesole et le Tholonet ont aussi "expulsé" en périphérie les logements sociaux. La commune ne semble ainsi pas la bonne échelle pour trouver un équilibre entre le nécessaire développement urbain et la protection des espaces ouverts.

> *« Les attitudes restent fort différenciées : des municipalités sont "constructives", d'autres privilégient des comportements malthusiens. Ici, le particularisme monocommunal soulève de difficiles problèmes d'harmonisation des politiques entre communes voisines. (...) Le bon échelon de gouvernement des villes, c'est l'agglomération, l'ensemble des communes reliées, avec leur hinterland »* (Renard, 2008 [499] p.96–98).

[1] *« facendo il mosaico dei piani regolatori quest'estrema varietà e casualità del prodotto della pratica urbanistica ».*

[2] *« un fenomeno singolare, il grande dinamismo su tutti i confini comunali ».*

« La myopie des décisions communales »[3] a de même été critiquée en Italie : *« Le pouvoir d'urbanisme communal est littéralement débordé en matière de réglementation des constructions »*[4] (Paolillo, 1997 [459] p.67).

En Toscane comme en Provence, les communes utilisent de plus leurs prérogatives en matière d'urbanisme pour "adapter" le plan aux spécificités locales. Au-delà des principes fondateurs énoncés par la législation en vigueur, les plans s'appuient de plus en plus sur une analyse approfondie de chaque lieu et de chaque quartier (analyse socio-économique, morphologique, paysagère, *etc.*), une représentation plus analytique du territoire qui justifie l'adaptation de la règle au cas particulier et aux projets soutenus par des *lobbies* ou des décisions ministérielles. La fragmentation communale favorise aussi la discrimination sociale.

Les effets ségrégatifs de la fragmentation communale

> *« Les périurbains peuvent faire de leur base résidentielle un "royaume" »* (Charmes, 2007 [135]).

La ségrégation socio-spatiale a le plus souvent été observée entre les quartiers ou les banlieues d'une ville. Mais les campagnes présentent aujourd'hui des phénomènes similaires de *gentrification* et de distinction entre les communes plus ou moins valorisées par le tourisme ou la métropolisation (Duvillard, 2005 [256]).

> *« Le grand nombre de communes, l'irréductibilité de leur identité, leur plus ou moins bonne notoriété à l'échelle de l'agglomération, les pouvoirs prescriptifs des maires sur la destination des sols assurent à ceux qui en ont les moyens (moyens associant niveau de revenus et compétences) la possibilité de se fabriquer un entre-soi à l'échelle communale, voire infra-communale, pas loin de pouvoir être aussi homogène socialement qu'aux États-Unis et ce, sans avoir à édicter des règlements intérieurs ou à ériger des murs »* (Jaillet, 2004 [349] p.65).

Le faible nombre d'habitants et les paysages prisés de vignes et d'oliveraies prédisposent les communes périurbaines provençales et toscanes à devenir *« des clubs résidentiels exclusifs »*. *« Cette "clubbisation" se manifeste notamment par des politiques figeant l'urbanisation et par un exclusivisme social »* (Charmes, 2007 [135]) : rationnement de l'offre foncière, refus du logement social, rattachement de la commune à un établissement scolaire bien fréquenté sont autant de moyens de ségrégation socio-spatiale entre les communes.

---

[3] *« la miope decisione comunale. »*

[4] *« Il potere urbanistico comunale è letteralmente straripante anche nei confronti della regolamentazione edilizia »*.

À l'intérieur des communes, le zonage inspiré par la charte d'Athènes a aussi favorisé la ségrégation :

> *« La juxtaposition de zones mono-fonctionnelles [a] renforc[é] les effets de seuil »* (Demouveaux, 2004 [206] p.119). *« Les documents d'urbanisme ont été les complices des idéologies qui choisissent à l'extrême soit d'exclure soit de concentrer les logements sociaux »* (Deschamps, 1998 [211] p.37).

Tous les critères de taille et de configuration des terrains, les distances d'implantation, l'emprise au sol, la densité, le nombre de places de stationnement, la qualité et l'aspect des constructions permettent de "créer" des quartiers résidentiels aisés : ce sont des exemples de *« pratiques de contrôle social par le zonage »* (Demouveaux, 2004 [206] p. 127).

Comme le prouve la spéculation foncière, les sept communes périurbaines étudiées sont fortement attractives pour la résidence de standing. Les espaces agricoles créent des aménités externes positives et deviennent un moyen de mise à distance d'autrui, un "rempart" contre les risques d'influence des externalités négatives. Les propriétaires à l'interface des espaces naturels et agricoles *« se conduisent en général en groupe de pression, pour que leur vue soit préservée et que les parcelles situées devant eux restent inconstructibles »* (Castel, 2007 [125]).

Le maintien des espaces agricoles peut être le moyen d'entretenir non seulement le cadre de vie mais aussi la valeur du patrimoine foncier et immobilier des propriétaires et l'homogénéité sociale de la population par un "droit d'entrée" élevé. Leur préservation à l'échelle communale favorise donc la ségrégation sociale à l'échelle de l'agglomération. En outre, *« en limitant la constructibilité à leur échelle, les communes repoussent de plus en plus loin la demande de foncier et participent à la périurbanisation générale »* (Castel, 2007 [125]).

La structure institutionnelle a donc un impact direct sur la ségrégation socio-spatiale en zone rurale. On aurait pu penser que les communes toscanes seraient moins soumises à ce particularisme communal et à cette logique de club car elles sont souvent plus vastes et plus peuplées que les communes rurales françaises. Avec 10 000 habitants au lieu de 1 700, les électeurs sont en général moins proches des élus, il y a *a priori* plus d'intérêts divergents en présence, susceptibles de favoriser un débat public sur le parti d'aménagement. Pourtant nous avons pu constater les mêmes tendances des plans locaux d'urbanisme : prise en compte des revendications de protection du cadre de vie, "durcissement" des règlements d'un côté pour contenter les nouveaux résidents aisés, flou dans l'attribution des permis de construire et dans la délimitation des zones agricoles de l'autre, permettant d'accorder des droits à construire à certains propriétaires.

La fragmentation communale et l'attribution des pouvoirs d'urbanisme aux communes a donc des effets pervers tant sur la cohérence de la planification entre communes voi-

sines que sur la ségrégation sociale à l'échelle de l'agglomération. Et les politiques de préservation voire de patrimonialisation des espaces agricoles (ou naturels) renforcent ces processus.

Sans vision globale ou du moins supra-communale et sans politique foncière volontariste, *« la somme des initiatives locales, prises dans le cadre actuel de la réglementation, ne fait pas une politique globale et n'est pas compatible avec un développement durable »* (Boisson, 2005 [78] p.16). Une planification efficace devrait donc associer les territoires voisins (être "interterritoriale", Vanier, 2008 [573]) et les différentes échelles (être "transcalaire", Ghorra-Gobin et Velut, 2006 [286]). Mais cet objectif de coordination institutionnelle peine à se concrétiser en matière d'urbanisme.

8.1.2 L'ambition métropolitaine (1950-1975)

En Toscane dès les années 1950, en Provence dès les années 1960, les plans locaux d'urbanisme d'échelle communale auraient dû être "encadrés" par des plans intercommunaux.

Le plan Detti favorisa la protection des collines florentines

Acteur incontournable de la planification florentine entre 1950 et 1984, Edorado Detti (*cf.* p. 261) était persuadé qu'il fallait un plan intercommunal efficace pour protéger les collines de l'urbanisation. Mais devant les difficultés d'élaboration des plans intercommunaux, c'est le PRG communal de Florence qui endossa cette ambition.

De manière pionnière en Italie, la municipalité de Florence adopta dès 1951 un PRG valant schéma directeur intercommunal pour les communes de la première couronne : ce plan optait pour un développement urbain vers le Nord-Ouest (Prato) et un blocage de l'extension urbaine à l'Est (Pontassieve). Il prévoyait un développement résidentiel sur la rive gauche de l'Arno en aval de Florence (en face des Cascine) et la préservation des collines. Ce plan inspiré par E. Detti constitue *« un des dessins d'urbanisme italiens les plus modernes de l'après-guerre »*[5] (Campos Venuti, 1985 [116] p.24). Son adoption fut cependant rendue caduque à deux reprises (en 1951 et 1953) pour vices formels et juridiques.

Dans les années 1950, la programmation d'un quartier de 12 000 habitants sur les premières pentes à l'Est de Florence (à Sorgane, vers Bagno e Ripoli) déclencha une controverse sur la protection des collines entre

> *« d'un côté ceux qui soutenaient la validité d'un quartier-jardin adossé aux collines, vantant dans ce projet l'approche d'essence architecturale et la tradition proprement*

[5] *« costituisce comunque uno dei più moderni disegni urbanistici italiani del dopoguerra ».*

> *toscane du paysage anthropisé ; et de l'autre ceux qui, s'opposant à la localisation pour des raisons étroitement urbanistiques, rappelaient la stratégie du développement prévu à l'Ouest et non à l'Est »*[6] (Compos Venuti, 1985 [116] p.25).

En 1958 fut adopté *« le pire projet urbanistique jamais proposé pour Florence »*[7] (*ibid.*) : le nouveau projet prévoyait une urbanisation dense de la plaine et la possibilité de construire quatre maisons par hectare dans les collines. Comme le ministère imposa de nombreuses corrections, au lieu de les intégrer, la municipalité reprit l'élaboration à la base et ce fut finalement le parti d'aménagement défendu par E. Detti qui l'emporta. Le projet de Sorgane qui avait servi de détonateur fut réduit des deux tiers et les constructions prévues dans les collines éliminées.

Le PRG finalement adopté en 1962 divisait par dix les indices de construction dans les collines. Il prenait en compte de manière différenciée les espaces agricoles, délimitait de nombreux espaces verts, des espaces boisés classés et inventoriait les villas et les parcs à conserver. Il prévoyait un système multimodal d'infrastructures et une croissance urbaine s'appuyant sur les PEEP. Toutefois cette prospective ambitieuse ne fut jamais réalisée : les communes voisines conçurent leurs propres PRG sans toujours tenir compte des stratégies énoncées par le PRG florentin, et l'administration de Florence "adapta" son PRG par des dizaines de révisions partielles successives, dessinées sur des calques et superposées à la cartographie d'origine jusqu'en 1985.

Les controverses des années 1950 et le plan Detti adopté en 1962 favorisèrent incontestablement la protection des collines florentines, ne serait-ce que par la prise de conscience d'un patrimoine culturel et paysager remarquable digne d'être préserver. Mais l'efficacité du plan Detti fut limitée par l'absence de véritable compétence intercommunale : il ne put empêcher les communes de faire des choix de planification divergents.

Le Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Marseillaise (SDAMM) favorisa l'urbanisation et la mobilisation du monde agricole

Dans la première moitié du XX^e^ siècle, la planification supra-communale de la région marseillaise avait toujours été conçue comme l'aménagement d'un "Grand Marseille et de sa région"[8]. Dans les années 1960, dans le cadre des "métropoles d'équilibre", l'État

[6] *« Da un lato coloro che sostenevano la validità di un quartiere-giardino adossato alle colline, vantandone l'approcio essenzialmente architettonico e la stessa tradizione toscana del paesaggio antropizzato ; dall'altro quelli che, opponendosi alla localizzazione con motivazioni strettamente urbanistiche richiamavano la strategia dello sviluppo ad Ovest e non ad Est ».*

[7] *« il peggior progetto urbanistico mai proposto per Firenze ».*

[8] On peut citer le plan directeur de la région marseillaise de 1931, le plan Baudoin pendant la guerre et le plan Meyer-Heine des années 1950 (Borruey, 2001 [84]).

imposa une aire métropolitaine marseillaise (AMM) de 59 communes, incluant Aix-en-Provence, Salon et Arles. L'OREAM[9] fut chargé d'élaborer un schéma d'aménagement ancrant Marseille dans le département des Bouches-du-Rhône (OREAM, 1970 [452]).

Le SDAMM avait d'abord pour but de favoriser et d'encadrer le développement industriel et la croissance urbaine : les prévisions démographiques estimaient qu'Aix-en-Provence pourrait compter 422 000 habitants en l'an 2000, et Marseille 1,7 millions d'habitants. L'ensemble de l'aire métropolitaine devait atteindre 3,2 millions d'habitants : le schéma prévoyait donc de vastes espaces pour l'expansion résidentielle et les activités. Aujourd'hui, tous les espaces prévus ont effectivement été urbanisés mais l'aire métropolitaine compte seulement 1,8 millions d'habitants (Aix 140 000 et Marseille 808 000).

En 1967, la Direction Départementale de l'Agriculture publia une *Étude des zones agricoles et rurales* un *livre vert* fait en partenariat avec la *Société du Canal de Provence*, pour fixer la délimitation des zones agricoles dans le SDAMM : sans cela, *« on les auraient mises uniquement pour créer des réserves foncières ou des zones pour éviter la construction »*[10] (d'après M. Astier, alors directeur de la DDA). Plus que les Organisations Professionnelles Agricoles (syndicats, Chambre d'Agriculture, *etc.*), c'est la DDA qui représentait alors l'agriculture dans les discussions sur l'aménagement, à la fois pour pérenniser sa propre structure (qui risquait d'être allégée en même temps que l'agriculture reculait), et pour justifier les importants travaux de génie rural entrepris pour l'irrigation via la Société du Canal de Provence (Chabrier, 2000 [132]). L'agriculture, encore très présente dans le département (188 068 ha au RGA de 1970), était conçue comme une activité économique compétitive et productive, notamment pour les fruits et légumes. La cartographie du SDAMM différenciait donc les zones agricoles cultivées, irriguées, en cours d'équipement ou zones viticoles en VDQS[11]. Les enjeux fonciers étaient déjà au cœur du débat : la partie diagnostic précisait que *« l'introduction d'habitat et d'industries constitue pour ces zones [agricoles] une menace grave »* (OREAM, 1970 [452]).

La phase de planification (le *« futur engagé »*) considérait le bassin aixois comme un *« site ouvert »* particulièrement apte à l'urbanisation. Il prévoyait donc l'extension d'Aix, la ZUP d'Encagnane, le contournement autoroutier à l'Ouest (future A51) et au Sud (A8). Il localisait des *« zones de conflit »* entre l'agriculture et l'habitat à l'Ouest (Eguilles), entre les espaces naturels et l'habitat à l'Est (au Tholonet). Il prônait donc *« le maintien de zones agricoles de valeur dans le secteur Ouest de l'agglomération, au-delà des zones d'urbanisation future »* et *« la préservation du site de très grande valeur que sont la Sainte-Victoire et sa zone d'approche (secteurs du Tholonet) »* (*cf.* carte E.1 p. 696 en annexe).

[9] Organisme d'étude et d'aménagement des aires métropolitaines.

[10] Entretien avec M. Astier réalisé par M. Chabrier le 18 février 1999.

[11] vins délimités de qualité supérieure.

Le schéma posait bien la question essentielle des rapports entre espaces ouverts et urbanisation, mais la préservation des premiers apparaît secondaire par rapport aux objectifs de croissance urbaine et d'équipements. En outre une hiérarchisation nette était établie entre les espaces naturels et les espaces agricoles. Les grands sites naturels étaient considérés comme *« un patrimoine irremplaçable de la région et l'un de ses grands facteurs d'attraction »* nécessitant des mesures de sauvegarde. La plupart des zones agricoles étaient en revanche présentées comme des *« zones d'approche des unités naturelles »*. L'objectif d'*« urbanisation discontinue avec des coupures vertes »* était également ambigu :

> *« Il ne faut pas perdre de vue cependant que le maintien de coupures vertes entre les agglomérations, si nécessaire pour le cadre de vie des hommes, suppose une forte volonté d'aménagement »* (p.89). Le SDAMM suggèrait donc une densité d'urbanisation de 80 hab/ha pour les extensions urbaines, qui, *« tout en autorisant très largement la construction de maisons individuelles, permettrait la sauvegarde de ce patrimoine »*.

Les réflexions des groupes de travail précisaient enfin que *« les principes ne [devaient] pas être appliqués de manière trop rigide »* : *« certaines zones naturelles de valeur [pouvaient] supporter de l'habitat à condition que celui-ci s'adapte au paysage »* (p.114). La volonté de concertation avec les élus locaux, novatrice pour l'époque, a probablement nui à l'affirmation de la protection des espaces ouverts.

L'expansion de l'agglomération marseillaise vers l'Ouest se concrétisa avec les grands programmes d'infrastructures (autoroutes, aéroports) et de redéploiement économique autour de l'Étang de Berre. Toutefois, après le choc pétrolier de 1973, certains aménagements prévus ne furent pas réalisés. L'Est et le Nord-Est du département se développèrent au contraire de manière imprévue, grâce aux hautes technologies, renforçant la dispersion urbaine que le schéma souhaitait justement éviter.

L'ambitieux projet de l'OREAM pour l'aire métropolitaine plaçait au premier plan les nécessités du développement urbain, industriel et les enjeux de transport ; il s'appuyait sur de massifs investissements publics. En fait, *« il correspondait très profondément à l'air du temps, au gaullisme »*[12].

Il provoqua une réaction d'auto-défense du monde agricole. Dans le prolongement du "livre vert" de 1967, la DDA publia en 1972 le SDAR (schéma départemental d'aménagement rural) avec de nombreuses cartes sur les aptitudes des sols, le climat, les structures foncières, les structures d'exploitation et un "zonage souhaitable des espaces agricoles". Selon l'un de ses rédacteurs, cette réponse devait permettre *« d'un côté de faire mieux prendre en considération le monde agricole par le monde de l'aménagement, et de l'autre d'entraîner le monde agricole dans une posture d'aménagement »*[13]. Les *leaders* agricoles

[12] Entretien avec M. Bonnier réalisé par M. Chabrier le 30 décembre 1998.

[13] *ibid.*

du département, comme le représentant de la FDSEA H. Cheylan, avaient compris qu'ils négocieraient mieux l'urbanisation ou la protection des terres agricoles en rentrant dans le jeu, de manière solidaire, comme un groupe de pression, plutôt qu'individuellement.

Le SDAMM favorisa donc l'urbanisation de l'Aire métropolitaine marseillaise, mais entraîna ainsi une affirmation identitaire et une solidarisation du monde agricole, parmi les technocrates (DDA, Société du Canal de Provence), puis parmi les agriculteurs.

Conclusion

En Provence comme en Toscane dans les années 1960 et 1970, la planification d'échelle supra-communale peina à trouver une mise en œuvre institutionnelle, mais provoqua de nombreux débats et des schémas d'aménagement. Tandis que la protection des collines l'emporta finalement dans l'aire florentine, le parti du développement économique resta dominant en Provence, avec une prise en compte spécifique des grands sites naturels. Dans les deux cas, la préservation du cadre de vie remarquable de l'aire métropolitaine *« est la cause la plus consensuelle des acteurs, anciens et nouveaux, de l'aménagement »* (Borruey, 2001 [84] p.155), mais, en l'absence de portée prescriptive, sa protection effective se heurta aux projets d'aménagement des communes jusqu'à la fin des années 1980.

8.1.3 L'impasse métropolitaine (1975-1990)

En Provence comme en Toscane, après les premières tentatives de planification intercommunale des années 1960, on observe entre 1975 et 1990 *« une situation de municipalisme exaspéré »*[14] (Bortolotti et De Luca, 2000 [86] p.151) et de latence dans les projets de planification intercommunale. Avec les nombreuses révisions des POS des PRG et la *« frénésie de projets locaux, (...) la plupart des thèmes d'intérêt supra-communal qui avaient marqué le débat des deux décennies précédentes passent au second plan »*[15] (*ibid.*).

Les modalités de prise en compte de l'agriculture dans les projets d'aménagement des agglomérations

Les schémas directeurs peuvent être conçus comme les indicateurs, à un moment donné, des rapports entre le monde urbain et le monde agricole. Leur étude permet de mesurer l'état du consensus entre ces deux mondes, et de voir le décalage entre les intentions figurant dans le document et les actions effectives. À partir d'une comparaison de nombreux schémas directeurs, J.-J Tolron et G. Giraud proposent une grille de lecture : les espaces

[14] *« situazione di esasperato municipalismo »*.

[15] *« "frenesia" di progetti locali, (...) la maggior parte dei temi di interesse sovracomunale che avevano caratterizzato il dibattito dei due decenni precedenti vengono rimossi »*.

Provence			Toscane		
Année	**Instrument**	**Prise en compte de l'agriculture**	**Année**	**Instrument**	**Prise en compte de l'agriculture**
			1951	Schéma intercommunal	Études préliminaires à une planification intercommunale florentine.
1966	OREAM	Politique des métropoles d'équilibre.	1962	Plan Detti (PRG)	Plan communal florentin avec ambition intercommunale. Affirmation de la protection des collines. Prise en compte différenciée des terres agricoles.
1967	Livre vert	La DDA publie l'*Étude sur les zones agricoles et rurales*. Insistance sur les problèmes fonciers.	1965	Plan Intercommunal	Études préliminaires, mais suite aux inondations de 1966, le projet ne fut même jamais publié.
1969	SDAMM	Simple localisation des espaces agricoles, zones de conflit. Priorité à l'urbanisation et à la protection des grands sites naturels.			
1972	SDAR	Cartographie détaillée des espaces agricoles (pédologie, équipement, structures foncières). Objectif : servir de document de référence, de discussion pour la délimitation des zones agricoles.			
vers 1976	SDAU Aix et Marseille	Projets jamais approuvés.	1978	PIF	Plan Intercommunal Florentin jamais approuvé.

TAB. 8.1 – Historique comparé de la planification supra-communale autour d'Aix-Marseille et de Florence (1960-1990)

agricoles peuvent être intégrés au titre de leur fonction productive, de leur fonction paysagère et environnementale ou de leur fonction de réserve d'espace (Tolron et Giraud, 2001 [556]).

1. L'activité agricole est parfois bien prise en compte en tant que secteur économique : c'est le cas particulier de Reims, où une partie de l'AOC Champagne est désormais classée en zone agricole protégée (ZAP). Une autre étude comparative de la Bergerie Nationale de Rambouillet portant sur 14 agglomérations cite le cas de Tours où les zones AOC ont également été sanctuarisées dans le schéma, mais au détriment des autres espaces agricoles (Blanc, 1998 [73]). La fonction de production est néanmoins celle qui intéresse le moins les aménageurs locaux car elle dépend surtout de la politique nationale et européenne.

2. Le plus souvent, l'agriculture est prise en compte dans le projet urbain au chapitre "environnement" pour sa fonction paysagère. Parfois, il n'est même pas possible de *« distinguer la politique locale des espaces naturels de celle des espaces agricoles, notamment quand il s'agit de protection de ces espaces contre l'urbanisation ou de promotion du cadre de vie (...) Cela crée un hiatus entre les acteurs urbains et les professionnels agricoles encore peu enclins à n'être considérés que comme de "simples jardiniers de l'espace" »* (Tolron et Giraud, *op.cit.*). C'est le cas à Lyon, Rennes, le Havre et Toulouse. Plus qu'une véritable fonction, les auteurs soulignent que cette gestion de l'espace est plutôt une externalité positive de l'agriculture, une *« aménité »* (Tolron, 2002 [555]).

3. Derrière la fonction productive et la fonction paysagère, reste une fonction *« spatiale ontologique »* : les espaces agricoles sont généralement conçus en négatif de l'urbain comme un vide, une réserve d'espace, un milieu ouvert non construit. Dans ce cas les aménageurs *« ignorent »* l'agriculture, pour des raisons aussi diverses que l'importance des projets urbains ou la dégradation de la situation agricole (Vaudois, 1996 [574]).

Si le schéma directeur énonce clairement une volonté de protection des espaces agricoles, il peut être efficace. Dans les années 1980, le SDAU de l'agglomération bordelaise mentionnait la nécessité de protection des vignobles d'appellation. Après ne pas avoir été pris en compte pendant plusieurs années, cet article a servi de motif pour refuser le classement de parcelles d'AOC en zone constructible[16]. Le Tribunal de Bordeaux a en effet annulé le POS d'une commune jugé incompatible avec le SDAU parce que 32 des

[16] Le SDAU approuvé en 1981 constatait le recul du vignoble et concluait qu'il convenait donc *« de protéger au maximum les zones viticoles, non seulement dans les vignobles de très grande qualité, mais même dans les autres, en évitant que la prolifération anarchique des constructions individuelles ne nuise au maintien ou même à la constitution d'exploitations viticoles viables »*. Alors que les exemples de Bordeaux ou d'Avignon sont parfois évoqués pour souligner que seules les AOC de grande renommée peuvent se maintenir en zone périurbaine —et être efficacement protégées—, ce schéma précisait ainsi que la protection portait aussi sur les petites appellations.

872 ha appartenant à l'aire AOC des Graves avaient été classés en zone NA[17]. Suite à ce jugement, le SDAU a été révisé et le schéma approuvé en 1998 est resté beaucoup plus vague sur la nécessité de protection des espaces agricoles[18] (Slak, 2000 [537]).

Parmi les villes comparées par Tolron et Giraud (2001) ou Blanc (1998), Nice, Nantes, Montpellier, Marseille, Saint-Étienne et Toulon se distinguent par l'absence de schémas approuvés et de politique agricole. La plupart sont des villes du Sud-Est. Ainsi le SDAU de Montpellier n'a pas vu le jour dans les années 1980 à cause d'un fort antagonisme ville-campagne. Les maires des communes du Nord de l'agglomération, zone qui devait être préservée de l'urbanisation pour devenir un espace de loisir, ont refusé d'être écartés du développement urbain (Cadène, 1990 [110]). Il en est de même en Provence.

L'échec des SDAU en Provence

Suite à l'approbation du SDAMM d'échelle métropolitaine en 1969, des projets de SDAU ont été élaborés à l'échelle intercommunale autour de Marseille et d'Aix, mais ils n'ont jamais été approuvés.

Après la crise pétrolière de 1973, le SDAU de Marseille marque un net infléchissement par rapport à l'ambition du SDAMM, *« un positionnement beaucoup plus défensif de la ville de Marseille »* (Donzel, 1998 [233] p.97). Pour le député-maire G. Defferre, la planification supra-communale passait de toutes façons après les enjeux de la ville de Marseille et ne pouvait se concrétiser que sous l'hégémonie marseillaise (Morel, 1999 [431]).

Le SDAU d'Aix fut soumis à enquête publique en 1976. Comme le SDAMM, il se bornait à localiser les grands ensembles agricoles et naturels de manière estompée "sous" les projets d'aménagement urbains. Le rapport de présentation mentionnait pourtant bien trois fonctions de l'agriculture : l'activité économique (considérée comme n'étant pas du ressort du SDAU), la structuration de l'espace et la production du paysage.

Consultés sur ce projet, les élus de la Chambre d'Agriculture se déclarèrent *« inquiets pour l'avenir de l'agriculture »*, notamment à cause des équipements autoroutiers en cours de réalisation (A8, A51) et du développement de la zone des Milles : *« l'agriculture, qui a jusqu'à présent joué une rôle important dans le prestige de la campagne aixoise »*, risque d'être amputée de ses meilleures terres de plaine et *« son vignoble sera diminué »*[19].

> Dans les années 1970, *« le règne de l'urgence [vida] le schéma directeur de sa raison d'être (...) : il parut prioritaire de réaliser des POS, (...) afin de canaliser les*

[17] TA Bordeaux, 29 juin 1989, Mme Mothe/Commune de Portets et CE 30 janv. 1991, commune de Portets.

[18] Il convient de *« confirmer ou intégrer la sylviculture, l'agriculture et la viticulture dans le processus de développement économique de l'aire métropolitaine, et pouvant participer aux coupures à l'urbanisation »*.

[19] Lettre de la Chambre d'Agriculture du 13 août 1976, Archives municipales du Tholonet.

> *constructions nouvelles (on était dans une période d'intense activité immobilière). »* (...)
>
> *« La décentralisation (...) aura achevé de déconsidérer [les SDAU]. En effet, du seul fait de leur échelle, ils débordaient largement le cadre territorial trop étroit de la commune et échappaient donc au contrôle possible du pouvoir municipal (...). Et si l'on put réussir, ici ou là, à en sortir de nouveaux, ce fut seulement pour disposer d'un document assez flou pour gêner le moins possible l'exercice communal des compétences d'urbanisme. »*
>
> *« Le droit français de l'urbanisme a ainsi acquis sans le vouloir une certaine originalité, celle de s'exercer sans plan d'urbanisme. »* (Comby, 1997 [158]).

Ce constat s'applique particulièrement bien à la Provence : à la fin des années 1980, 118 des 119 communes du département étaient pourvues d'un POS approuvé, mais tous les SDAU de l'aire métropolitaine avaient été abandonnés sauf celui de la Côte Bleue (Sausset, Carry-le-Rouet). En l'absence de SDAU applicable, le SDAMM resta donc l'unique document de référence pour l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille jusque dans les années 1990. Le même constat peut être fait autour de Florence.

L'échec des plans intercommunaux en Italie

Comparée aux autres capitales régionales italiennes, Florence occupe une superficie relativement limitée (10 241 ha), d'autant qu'elle est couverte aux deux-tiers par des collines de grande valeur paysagère. Un décret ministériel prescrivit donc dès 1956 l'élaboration d'un plan intercommunal pour l'aire florentine, une procédure prévue par la loi Bottai de 1942.

Avec ses plans emboîtés à différentes échelles, PRG, plan intercommunal et plans territoriaux de coordination (PTC[20]), la loi Bottai était assez avancée d'un point de vue formel. Mais les deux outils de planification supra-communaux ne permirent pas de gérer les aires périurbaines en formation (Roccella, 1994 [507]) : *« des seconds* [les PTC]*, il n'y a jamais eu de trace dans la pratique d'urbanisme, des premiers* [les plans intercommunaux]*, il y a de nombreux exemples, mais aucune proposition n'a été adoptée par les communes intéressées »*[21] (Cianferoni, Fattori et Zoppi, 1976 [148])[22]. Selon la loi, le plan

[20] Les *piani territoriali di coordinamento* ne deviendront l'instrument de planification d'échelle provinciale qu'avec la loi n°142 de 1990. Auparavant, ces plans avaient pour objectif une harmonisation de la planification à une échelle plus vaste que les plans intercommunaux.

[21] *« Dei secondi non è mai esistita traccia nella prassi urbanistica, dei primi ci sono molti esempi, ma nessuna proposta è stata adottata dai comuni interessati ».*

[22] Il faut attendre la loi 1102 du 3 déc 1971 instaurant les *communità montane* pour que se mette en place une véritable planification intercommunale, disposant dans le domaine économique et territorial d'instruments spécifiques. Le périurbain florentin n'est cependant pas concerné.

intercommunal aurait en effet dû être rédigé par les services d'urbanisme de Florence puis adopté par toutes les communes du périmètre, mais la ville de Prato ne voulut jamais accepter une telle procédure (Gorelli, 2004 [298] p.61). Les conflits d'intérêt entre communes bloquèrent tout véritable plan intercommunal pour l'aire métropolitaine Florence-Prato jusqu'en 1990.

Parallèlement au PRG florentin, deux projets de véritable plan intercommunal furent discutés dans les années 1950 puis en 1965, mais ils ne furent jamais publiés[23]. À l'initiative de la province de Florence, la planification intercommunale fut ensuite relancée au début des années 1970, mais le PIF (*piano intercomunale fiorentino*) publié en 1978 ne fut pas approuvé. Le Plan Detti pour Florence (PRG) approuvé en 1962 resta donc le seul document approuvé ayant une visée supra-communale pour l'ensemble de l'aire Florence-Prato-Pistoia jusqu'à sa révision en 1985 (*cf.* tableau 8.1). Le nouveau PRG se limita alors plus étroitement à la commune de Florence, avec une attention particulière pour les paysages des collines (Campos Venuti, 1985 [116]), ce qui permit de maintenir jusqu'à aujourd'hui une limite nette entre les espaces urbains et les espaces agricoles environnants.

Conclusion

Les documents supra-communaux des années 1950 aux années 1970 s'inscrivaient généralement dans une démarche traditionnelle fondée sur la délimitation des usages du sol, couplant un plan à des instruments réglementaires. Le territoire apparaissait comme un "support technique" pour la réalisation des infrastructures et de la ville nouvelle (Magnaghi, 2004 [400]). Et les espaces agricoles étaient souvent *« les laissés-pour-compte de l'aménagement »*, *« une simple réserve foncière destinée à accueillir l'urbanisation triomphante de l'après-guerre »* (Charvet et Poulot, 2006 [138] p.245). Cette planification rationnelle conçue par des experts devait s'imposer aux plans locaux d'urbanisme et aux acteurs locaux (processus vertical *top-down*).

En Provence comme en Toscane, l'ambition métropolitaine des années 1960 n'aboutit toutefois qu'à des plans incitatifs : le Plan Detti, malgré son ambition intercommunale, n'était coercitif qu'à l'échelle communale ; le SDAMM avait été conçu dans une démarche relativement ouverte et déjà participative, mais il ne contenait finalement aucune dimension réellement prescriptive.

Tous les projets concrets de planification supra-communale échouèrent ensuite : les rivalités municipales empêchèrent l'aboutissement des SDAU en Provence et des plans intercommunaux en Toscane et cette impasse métropolitaine fut renforcée dans les années

[23] Le projet de 1965, auquel avaient participé GF. Di Pietro, E. Detti et C. Greppi fut abandonné. Une partie des documents stockés en sous-sol furent perdus lors de l'inondation de 1966, et la restauration des édifices endommagés devint la priorité.

1980 par le dynamisme de l'urbanisme communal.

La planification supra-communale reprit dans les années 1990 en renonçant à encadrer précisément le zonage des sols.

8.2 Depuis 1990 : une planification supra-communale plus stratégique et collaborative, moins centrée sur le zonage des sols

L'année 1990 constitue un triple tournant. En Provence, l'État relance les réflexions sur l'aire métropolitaine marseillaise (AMM). En Toscane, un schéma directeur est adopté pour l'aire métropolitaine de Florence-Prato-Pistoia, en même temps que l'État italien adopte la loi 142/1990 redistribuant les compétences des collectivités territoriales.

Ce renouveau de la planification passe par de nouvelles méthodes fondées sur la gouvernance, les projets de territoire et la participation. L'agriculture change de statut, sans pour autant que les nouveaux plans lui apportent une meilleure protection.

8.2.1 Un lent cheminement métropolitain en Provence

> *« En l'an 2000, une idée semble faire l'unanimité : la ville-territoire bien réelle et vivace qui a émergé en quelques décennies sur la quasi-totalité du département des Bouches-du-Rhône doit bien plus l'état de son fonctionnement aux impulsions spontanées du développement urbain qu'aux gestes volontaristes et aux réflexions collectives... »*(Borruey, 2001 [84] p.153).

Après la période de latence des années 1980, nombreux sont les auteurs à souligner les difficultés de planification de la région d'Aix-Marseille (Brassart, 1996 [95] p.10, Donzel, 1998 [233]). Depuis la loi sur les communautés urbaines de 1966, *« la région marseillaise serait particulièrement rétive à de nouvelles formes d'organisation »* (Girard, 2001 [291]), tant en raison de l'attachement historique à la commune (Agulhon, 1970 [9]), qu'en raison que de la rivalité ancienne entre Marseille et Aix, et des oppositions politiques : G. Defferre, maire socialiste de Marseille entre 1953 et 1986, excluait toute coopération avec les communes gouvernées par le parti communiste (Aubagne, Gardanne, Martigues et La Ciotat) ou la droite (Aix-en-Provence entre 1978 et 1989). En 1998, l'ancien directeur d'études du SGAR[24] soulignait aussi la *« différence de temporalité entre les élus et les administrations »* : les préfets, en poste pour trois ans, pouvaient selon lui difficilement contraindre les maires d'Aix et de Marseille à travailler ensemble.

[24] Entretien avec Jean Bonnier du Secrétariat général pour les affaires régionales réalisé par M. Chabrier le 30 décembre 1998.

Pourtant, depuis 1990, et plus encore depuis 1998, deux chemins ont ramené "à petits pas" la région urbaine vers une planification métropolitaine : l'adoption récente de la DTA sur l'impulsion de l'État d'une part, et la dynamique de création des EPCI (établissements public de coopération intercommunale) d'autre part, ayant finalement conduit à un "projet métropolitain".

Le rôle de l'État

La reprise des réflexions sur l'aire métropolitaine marseillaise

Comme la DATAR avait été dans les années 1960 à l'initiative de la création de l'OREAM et du SDAMM, l'État impulsa au début des années 1990 une nouvelle dynamique à l'aire métropolitaine marseillaise. L'économiste J.-P. de Gaudemar fut chargé d'une première mission exploratoire publiée en 1990[25]. Une mission de la DATAR aboutit en 1992 à un livre blanc dirigé par P. de Roo[26]. Le SGAR créa en 1990 le Club d'échanges et de réflexion sur l'AMM, un club informel réunissant régulièrement des professionnels et des universitaires sans engagement de leur institution de rattachement. Jusqu'en 1999, ces échanges permirent de renouer le dialogue. Ils constatèrent avec enthousiasme l'existence d'une "métropole réelle" mais soulignèrent aussi la difficulté à faire métropole : dans l'ouvrage intitulé *Aire métropolitaine marseillaise, encore un effort...* (Langevin et Chouraqui, 2000 [366]), plusieurs participants du Club de l'AMM stigmatisaient ses carences en équipements, l'archaïsme communal et la nécessité de mobilisation des élus pour dépasser le constat d'une *« métropole inachevée »* (Viard, 1994 [590]).

Ces débats ont pu renforcer l'impression de blocage de la planification métropolitaine à la fin des années 1990. Ils ont pourtant certainement contribué à l'élaboration concertée de la directive territoriale d'aménagement (DTA).

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

> Créées par la loi "Pasqua" du 4 février 1995 (LOADT), les Directives Territoriales d'Aménagement précisent, sur un territoire particulier, les orientations de l'État *« en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur »* et fixent ses objectifs concernant la *« localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages »*.

[25] Jean-Pierre DE GAUDEMAR, 1990, *SAM 3 ou l'esquisse d'une métropole euro-méditerranéenne ? Compte-rendu d'une mission exploratoire pour l'élaboration d'un nouveau schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille.*

[26] Priscilla DE ROO, 1992, *Livre blanc : l'aire métropolitaine marseillaise ou la métropole éclatée*, DATAR, Paris.

Les DTA ont pu être interprétées comme *« le retour de l'État gendarme »* (Bersani, 1999 [66]) dans un processus d'aménagement et d'urbanisme décentralisé. Les 7 DTA prescrites devaient imposer le "dire de l'État" aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et PLU) dans des territoires à "enjeux stratégiques". Celle des Bouches-du-Rhône devait notamment pallier une planification métropolitaine déficiente et préciser l'application de la Loi Littoral. La procédure prévoyait l'association des collectivités locales en amont et leur consultation en aval. Dans les Bouches-du-Rhône, certains élus locaux comptaient sur la DTA pour ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, tandis que d'autres en attendaient au contraire une sécurisation foncière, *« le choix a donc été fait de surmonter les points de blocages politiques par des compromis »* (Daligaux, 2005 [189]).

Le document finalement adopté le 10 mai 2007, neuf ans après avoir été prescrit, a déçu ceux qui en attendaient un outil efficace d'encadrement des droits du sol. La cartographie adoptée a explicitement une fonction de *« représentation »* et non de *« délimitation »* : les deux cartes *« n'ont pas vocation à définir de limite transposable à l'échelle des documents d'urbanisme locaux »* (DTA, 2007 [488], p. 3). Elles représentent et sécurisent les grands espaces naturels et agricoles, mais l'échelle au $1/125\,000^{e}$ et les figurés épais laissent une marge de manœuvre aux communes et des possibilités d'urbanisation (*cf.* carte E.2, p. 697). D'autres DTA ont fait des choix différents : celle des Alpes-Maritimes illustre une volonté de précision, avec une cartographie au $1/60\,000^{e}$ sur un fond de carte IGN, elle devrait protéger efficacement certains espaces naturels localisés (Daligaux, 2003 [188]).

En revanche, la DTA des Bouches-du-Rhône a probablement *« réussi là où on ne l'attendait pas forcément et cela même avant que la procédure aboutisse »* (Douay, 2007 [237]) : dans la concertation des acteurs locaux. Sous l'égide du préfet coordinateur, des groupes de travail thématiques ont réuni les élus des grandes villes, des conseils régional et général, des chambres consulaires, et les services décentralisés de l'État. Ces rencontres "pédagogiques" les ont sensibilisés aux enjeux métropolitains et ont permis de discuter des points conflictuels et de construire un consensus.

Au lieu d'imposer le "dire de l'État" aux intérêts locaux divergents, la DTA des Bouches-du-Rhône exprime donc plutôt le "souhait" de l'État de façon prudente. Ses "objectifs", "orientations fondamentales" et "recommandations qui n'ont pas de valeur prescriptive" *« font de cet instrument une sorte de schéma d'aménagement virtuel conçu comme une "offre publique d'orientations" à l'adresse des "acteurs et partenaires" »* (Borruey, 2001 [84]).

La prise en compte de l'agriculture dans la DTA

L'agriculture est présente aux différentes étapes du document.

La partie "diagnostic" offre une analyse quantitative des productions agricoles du

département, distingue les petites régions agricoles et reconnaît l'impact de *« la pression urbaine et foncière »* sur la fragilisation de l'agriculture et des paysages. Elle s'inquiète notamment du développement des friches et de l'urbanisation pavillonnaire (DTA, 2007 [488] p.21-23).

Dans le chapitre "objectifs", le seul opposable, l'agriculture, permet *« l'entretien de l'espace, des paysages et la gestion d'écosystèmes rares »* ; elle est avant tout considérée comme un vide par rapport à la ville. Un véritable zonage agricole avait été élaboré en amont par la DDA (comme avant le SDAMM) mais il fut rejeté dans la phase de concertation pour privilégier des dénominations vagues : l'agriculture existe dans trois types de zones[27] :

1. Les enjeux entourant les *"espaces agricoles périurbains"* (dont fait partie Eguilles) sont explicités sans pour autant déboucher sur des recommandations précises : à l'Ouest et au Sud d'Aix-en-Provence, au Sud du Haut Val de l'Arc et au Nord du Comtat près d'Avignon (*cf.* carte E.2) les espaces agricoles doivent simplement être protégés en tant que *« coupures »* :

   > *« Ils organisent ainsi le tissu périurbain, garantissent un équilibre durable entre espaces naturels, agricoles et urbains et assurent de ce fait la "respiration" de l'ensemble de l'agglomération. Pour autant, on ne peut en exclure certains aménagements, équipements ou infrastructures que les spécificités de certains espaces ou les nécessités de son fonctionnement pourraient justifier »* (p.83).
   >
   > *« L'aménagement d'infrastructures indispensables »* et l'*« extension de l'urbanisation »* peuvent être autorisés à condition *« de préserver l'essentiel de la coupure »*.

   Comme on le voit, l'État est prudent, tant dans le figuré — de larges hachures diagonales très imprécises en ceinture d'urbanisation (*cf.* au Nord de la Ciotat, carte E.2) —, que dans la formulation qui ménage les intérêts des défenseurs de l'urbanisation jusque dans les "coupures" agricoles.

2. Les *"espaces agricoles à dominante gestionnaires d'écosystèmes"* sont davantage protégés par la DTA qui y interdit les constructions d'habitation. Ils ne sont jamais périurbains : il s'agit essentiellement de la Camargue et de la Crau.

3. Les *"espaces agricoles de productions spécialisées"* sont reconnus pour leur intérêt sur l'emploi, le maintien des terroirs et des paysages. Ils incluent les aires d'AOC périurbaines de la vallée de l'Arc (Puyloubier) et des coteaux du Pays d'Aix, et la zone maraîchère du Comtat Eygalières). Dans ces zones, comme dans les "espaces périurbains sensibles", les constructions d'habitation sont autorisées si elles sont *« liées et nécessaires à l'activité de*

[27] Le Tholonet n'apparaît pas comme un espace agricole : la commune est partiellement recouverte par le symbole de l'agglomération aixoise et les massifs appartiennent aux "espaces naturels, sites milieux et paysages à forte valeur patrimoniale"

> *l'exploitation agricole, sous réserve que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et des paysages »*, une formulation qui devrait donc encourager ou pérenniser le classement de ces espaces en zones agricoles dans les PLU.

Ainsi, l'effet protecteur de la DTA pour les espaces agricoles périurbains est limité à la notion de coupure, qui, même sujette à interprétation, pourra servir de fondement juridique pour la protection de certaines zones. Pour le reste, la DTA se contente d'exprimer des orientations souhaitables.

Dans le dernier chapitre de la DTA, ajouté tardivement et non opposable (les "politiques d'accompagnement"), une série de "recommandations" sont faites pour gérer les espaces agricoles dans les documents de planification (SCoT, PLU, Contrats d'Agglomération). La DTA suggère notamment de spécifier les rôles remplis par l'activité agricole dans les différents secteurs et de protéger les espaces agricoles utiles contre les risques naturels. En cas de déclassement de zones agricoles, *« il est fortement recommandé »* de procéder à un diagnostic agricole, paysager et foncier, et de prévoir, *« dans un cadre intercommunal »*, des mesures de restructuration foncière et si possible de compensation. La DTA encourage enfin *« la contractualisation des relations entre les acteurs de l'aménagement du territoire et les agriculteurs »* par des chartes locales et des "projets de territoire" ([488], p.123-124).

La DTA des Bouches-du-Rhône, fruit d'une concertation élargie entre les acteurs locaux, vaudra donc par la façon dont ces derniers la mettront en œuvre. Elle garde la marque de la planification traditionnelle, mais montre dans la cartographie et la partie littérale, l'évolution vers une planification plus stratégique et collaborative, fonctionnant moins par zonage et interdits que par incitation à des projets de territoire. Comme si jusque dans la DTA, l'État marquait son retrait en faveur d'autres niveaux de décision maîtrisés par les réseaux d'acteurs locaux (Le Galès, 2002 [378]), et reconnaissait le primat de la planification conduite par les regroupements intercommunaux.

L'alliance pragmatique des municipalités pour la métropole "réelle"

Les regroupements intercommunaux récents ont créé un nouveau contexte institutionnel pour la planification supra-communale en Provence, renouvelant la question de l'adéquation entre les territoires institutionnels et la "métropole réelle". Ils ont aussi permis l'émergence d'un projet métropolitain partagé à l'échelle de la région urbaine de Marseille-Aix (RUMA).

Le succès ambigu de l'intercommunalité : regroupements ou divisions de l'aire métropolitaine

La loi du 12 juillet 1999, dite Loi Chevènement, a incité les municipalités à se regrouper dans des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI[28]). En Provence, de multiples formes de coopération intercommunale existaient déjà dans le cadre de la loi Joxe (1992) ou sous d'autres formes juridiques[29] (Girard, 2001 [291]). L'intercommunalité à fiscalité propre et compétences en matière de planification a connu un grand succès (*cf.* carte 8.1), conduisant selon certains à *« un paysage balkanisé, chaque pôle de l'aire métropolitaine constituant son intercommunalité en concurrence avec les autres »* (Chalard, 2005 [133]).

Depuis 2000, la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA) a réussi avec 34 communes à rassembler toute la campagne aixoise. Avec 18 communes, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole (MPM), semble en comparaison relativement restreinte. Autour d'Aubagne, la communauté d'agglomération Garlaban Huveaune Sainte-Baume (GHB) s'explique par des affinités politiques (anciennes mairies communistes). Elle refuse d'entrer dans la communauté marseillaise. Gardanne, dont le maire communiste est au pouvoir depuis 1977, refuse son rattachement à la CPA présidée par la députée-maire d'Aix-en-Provence, Maryse Joissains-Masini, UMP.

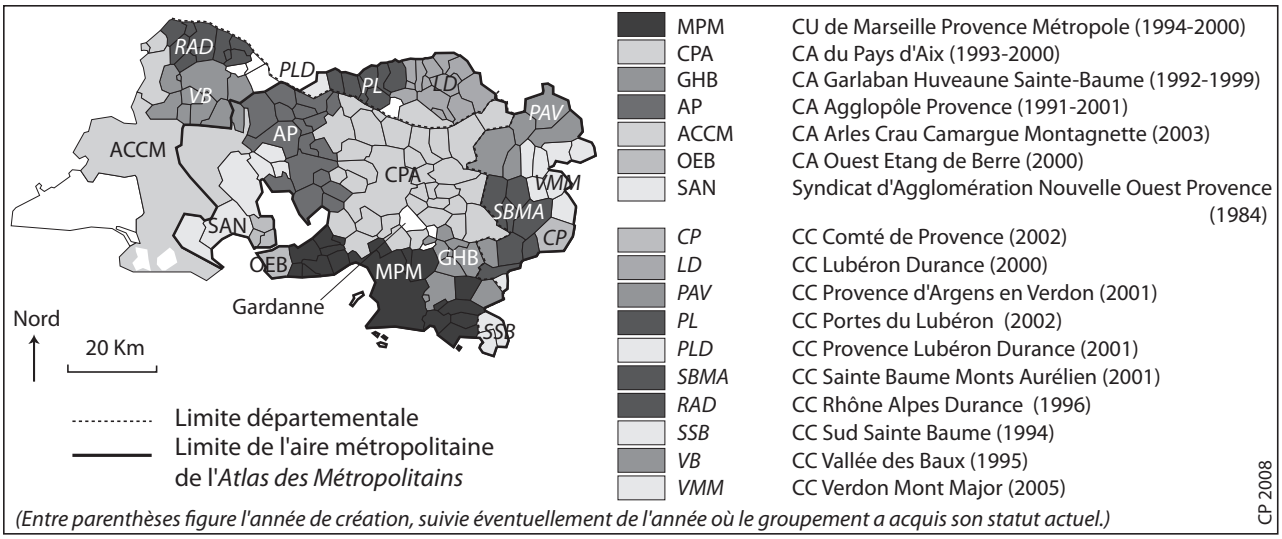
Avant la loi Chevènement, les communes périurbaines avaient même tendance à se regrouper entre elles plutôt qu'avec le pôle urbain : c'était le cas des "Communes rurales des coteaux d'Aix Ouest" (Eguilles, Ventabren, La Fare) constituées en communauté de communes (CC) en 1994, et de la CC des Monts Aurélien Sainte-Victoire reprenant l'ancien périmètre du SIVOM de la Haute-Vallée de l'Arc (Puyloubier en faisait partie). La commune de Rousset, avec sa forte taxe professionnelle, refusait pour sa part d'être intégrée à un EPCI à fiscalité unifiée (Donzel, 1998 [233]). Outre des oppositions politiques entre élus, les maires d'Eguilles et d'Eygalières redoutaient par principe l'intégration dans un EPCI et la perte de prérogatives en matière d'urbanisme. Il est vrai que les mécanismes de prise de décision à la majorité qualifiée ne favorisent pas la prise en compte des petites communes rurales : dans la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA), le nombre de voix est relatif à la population communale. Ainsi Eguilles a deux voix et Aix-en-Provence quarante.

> *« "Chacun est maître chez soi" demeure la devise non dite du monde des élus locaux : les relations horizontales entre territoires ouverts (. . .) ont toutes les peines du monde local à s'établir »* (Vanier, 2008 [573]).

[28] Communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines et syndicats d'agglomération nouvelle.

[29] Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) ou unique (SIVU), plan intercommunal de débroussaillement et d'aménagement forestier (PIDAF).

Depuis quelques années, ce nouveau paysage intercommunal invite cependant à repenser l'aire métropolitaine.



Carte 8.1: Les regroupements intercommunaux dans l'aire métropolitaine marseillaise et les Bouches-du-Rhône (en 2008)

Le projet métropolitain de la région urbaine de Marseille-Aix (RUMA)

Selon le Code de l'Urbanisme (art. L.111.1.1), le périmètre des DTA aurait dû être fixé indépendamment des limites administratives. En Provence toutefois, le périmètre initial, l'aire métropolitaine Marseille – Aix – Étang de Berre, fut élargi au département dès 1998, ce qui convenait bien aux services décentralisés de l'État et aux chambres consulaires.

L'*Atlas des Métropolitains de la région urbaine Marseille – Aix-en-Provence* (la RUMA) proposa un nouveau périmètre métropolitain issu des résultats du recensement de 1999, et d'une collaboration entre l'INSEE-PACA, les agences d'urbanisme d'Aix et de Marseille, la DDE et l'EPAREB[30] (2002 [155]). Sans adéquation avec les territoires institutionnels (il englobe partiellement trois départements), il montre la "métropole réelle", celle de l'espace vécu, et permit aux élus de réfléchir à cette échelle (*cf.* carte 1.2, p. 34).

Avec la stabilisation de la taille des EPCI depuis quelques années, un nouveau schème a remplacé l'AMM : celui de la métropole partagée. L'utopie de l'unité entre un territoire de projet et un territoire institutionnel unique a été abandonnée au profit de l'interaction entre une communauté urbaine, quatre communautés d'agglomération et quelques communautés de communes. Il s'agit d'une autre figure de la "métropole réelle" : faite d'un

[30] Établissement public d'aménagement des rives de l'Étang de Berre.

"collage" de projets de territoire autonomes intégrant chacun quelques objectifs d'échelle métropolitaine.

Ce pragmatisme correspond bien aux désirs d'indépendance des différents pôles de la métropole mais il peut aussi mener à un projet métropolitain. Dès décembre 2002, les présidents des trois principaux EPCI (MPM, CPA et GHB, *cf.* carte 8.1) exprimèrent dans une lettre au préfet leur volonté de partenariat. Fin 2003, les trois projets d'agglomération insistèrent, dans un préambule commun, sur la nécessité de coordonner leurs actions en matière d'attractivité, de logement et de transports, pour assurer, à l'échelle européenne et internationale, la compétitivité de la région urbaine de Marseille-Aix (RUMA).

Et lorsque la DATAR lança en juin 2004 un appel à coopération métropolitaine, pour la première fois, Aix et Marseille répondirent ensemble, les élus signèrent une charte et créèrent une "conférence métropolitaine". Ce rapprochement historique des deux villes rivales que les acteurs pensaient impossible dans les années 1990 s'est donc réalisé sur l'initiative pragmatique et stratégique des élus locaux. Se présentant comme un *« trait d'union entre Marseille et Aix-en-Provence »*, GHB s'est rapidement intégré au partenariat. Ses élus admettent désormais que les communes de cet EPCI rejoindront certainement MPM à moyen terme. Et ils ont confié l'élaboration de leur SCoT à l'agence d'urbanisme de Marseille (Douay, 2007 [237]). Sur proposition du préfet, six autres EPCI du département se sont joints à la démarche de coopération. Comme autour de Lyon,

> *« modeste, discrète et peu exigeante en engagements, la démarche d'interSCoT est peut-être en train de trouver sa place dans le paysage institutionnel et procédural de l'aire métropolitaine »* (Vanier, 2008 [573] p.109).

La région et le département sont en revanche en retrait. Et la région craint que la multiplication des appels à projet sur des territoires infra-régionaux ne remette en cause sa légitimité. Les engagements à court terme du projet métropolitain ont d'ailleurs été intégrés dans le Contrat de Projet État-Région 2007-2013.

Conclusion

Les regroupements intercommunaux ont ainsi modifié les rapports historiques entre entités publiques, communes voisines et échelons territoriaux.

Plus que le projet centralisé de DTA entrepris à l'échelle départementale, ce sont les démarches contractuelles sur des territoires intercommunaux (et entre intercommunalités) qui ont permis l'émergence d'un projet métropolitain porté par l'alliance pragmatique des élus locaux. *« Sur le plan institutionnel, c'est une gouvernance transcalaire qui se met en place »* (Ghorra-Gobin et Velut, 2006 [286]). Dans la quête métropolitaine,

> *« l'utopie de la cohérence permet, paradoxalement, de créer les instabilités, les désynchronisations, les tensions aptes à favoriser l'action publique locale »*. Avec une

> *« recherche incessante d'ajustement entre espaces fonctionnels et territoires institutionnels », « la géographie de l'action publique — découpages, périmètres, maillages, etc. — acquiert un statut de vecteur d'efficacité »* (Offner, 2006 [451]).

Le nouveau projet métropolitain s'intéresse à la ligne à grande vitesse, au projet ITER[31] ou au développement de l'enseignement supérieur et de la recherche. L'agriculture n'a pas vraiment sa place : elle est laissée aux projets d'agglomération et aux futurs SCoT.

8.2.2 Les enjeux des SCoT pour les espaces agricoles

Une planification intercommunale obligatoire et s'imposant aux PLU

Contrairement aux SDAU des années 1970 dont peu avaient été élaborés jusqu'au bout et appliqués, les SCoT sont obligatoires et les PLU, même déjà approuvés, devront y être compatibles. L'élaboration est basée sur un diagnostic qui débouche sur des orientations. L'ensemble fait l'objet d'un suivi et d'une révision décennale obligatoire. Ces schémas de planification sont censés mettre en cohérence différentes politiques sectorielles (habitat, transports, aménagement, développement économique). La conciliation entre ces objectifs pensés pour et depuis la ville risque de reléguer l'agriculture à un rang secondaire, de la soumettre aux intérêts urbains qui dominent l'élaboration.

Les SCoT pourraient pourtant préciser les espaces agricoles à préserver à moyen terme à une échelle intercommunale plus pertinente que l'échelle communale et forcer ensuite la protection au niveau communal. Les représentants agricoles estiment que le SCoT doit pour cela intégrer l'agriculture comme une activité économique et pas seulement pour ses fonctions paysagère et de réserve d'espace, qu'il peut mentionner les AOC ou les produits du terroir à développer, mais qu'il doit surtout préciser quels espaces cultivés doivent être impérativement préservés de l'urbanisation.

Deux exemples de SCoT assurant une meilleure protection des espaces agricoles

Le Schéma directeur de Grenoble, un "super-PLU"

Dans la région grenobloise, l'agriculture n'est pas une activité économique majeure, mais elle a tenu *« une place considérable, voire démesurée dans les débats »*[32] sur la planification métropolitaine grâce à l'ADAYG, l'Association pour le Développement de l'Agriculture créée en 1984 par les collectivités intercommunales et les organismes consulaires pour définir et mettre en œuvre la politique agricole et forestière sur l'Y grenoblois. Le

[31] projet expérimental international de réacteur thermonucléaire

[32] CIAVATTI M. et FAURE A., 2000, *Regards sur l'élaboration du Schéma Directeur de la région grenobloise 1999-2000, Rapport d'accompagnement définitif*, INUDEL, 24 p. cité par Martin *et.al.*, 2006 [405].

succès et la légitimité de l'ADAYG, à la base du mouvement "Terres en villes" (*cf.* p. 87), a permis l'institutionnalisation d'une représentation collective agricole dans les débats d'aménagement.

L'actuel schéma directeur précise les orientations d'aménagement d'échelle intercommunale (grands équipements, développement économique, *etc.*) et fixe des "limites stratégiques" à l'extension urbaine et il est fondé sur l'idée qu'*« il ne peut y avoir de contrôle de la ville aujourd'hui sans un projet agricole fort »*[33]. Concrètement, le schéma se présente comme un "super-PLU ", délimitant, à côté de plusieurs types d'espaces naturels, des "espaces agricoles à fort potentiel intangibles" et des "espaces ouverts à enjeux agricoles et de cadre de vie". Cette démarche a d'abord été

> *« perçue par des élus locaux et par des acteurs de l'immobilier comme un empiètement sur les compétences communales entre les différents usages possibles du sol »*. Mais *« les élus communaux, soucieux d'échapper aux pressions fortes des électeurs, — et qui constatent quotidiennement l'imbrication des problèmes de déplacement, d'habitat, d'équipement, d'emploi à des échelles supra-communales —, trouvent aussi leur compte dans la constitution progressive de scènes d'arbitrage et de règlements de conflits déconnectées des pressions des propriétaires fonciers, et dépassant les anciennes limites communales »*.
>
> *« Dans le cas grenoblois, les membres du syndicat mixte en charge du SCOT ont ainsi pu imposer de facto une défense stricte des espaces agricoles en fixant des limites stratégiques pour les protéger, abrités qu'ils étaient derrière un syndicat mixte jamais directement soumis aux influences des intérêts fonciers ou territoriaux particuliers. »* (Martin *et.al.*, 2006 [405])

On peut être d'autant plus étonné de ce résultat obtenu dans la concertation que le périmètre compte 202 communes réparties en 15 intercommunalités (2 communautés d'agglomération et 13 communautés de communes)[34]. Cette planification supra-communale offre donc une précision proche du PLU sur un espace équivalent à la RUMA (ou à la DTA). Sur un périmètre de 31 communes plus proche du SCOT d'Aix-en-Provence, le SCOT de Montpellier approuvé en 2006 a de même transformé l'agriculture en enjeu fédérateur.

Montpellier : un SCoT "agricole"

L'agglomération de Montpellier, une des villes "du Sud" qui n'étaient pas parvenues à se doter d'un schéma directeur, a réussi à adopter un SCOT ambitieux :

> *« L'agriculture apparaît comme un actif spécifique du territoire urbain, ressource patrimonialisée afin de promouvoir la densification de l'habitat »* (Thinon *et. al.*, 2006

[33] Message du SCOT 2000 cité par Martin *et.al.*, 2006 [405].

[34] L'ADAYG rassemble 114 communes. Le schéma directeur avait été entrepris en 2000 avec 157 communes, puis plusieurs EPCI s'y sont rattachés.

[550]).

> *« Les espaces naturels et agricoles ne sont plus considérés comme le réservoir de l'étalement urbain mais comme des limites claires et durables qui doivent contenir l'urbanisation »*, une des lignes de forces intangibles du projet instaurant un *« nouveau rapport ville/nature fondé sur une inversion du regard »* (propos de B. Reichen, architecte-urbaniste rédacteur du projet *in* Frébault et Pouyet, 2006 [278]).

Pourtant, l'intégration des enjeux agricoles n'allait pas de soi : la structuration par filière et les intérêts divergents entre générations d'agriculteurs au sein de la Chambre rendaient difficile la coopération des OPA[35] à l'élaboration du projet urbain. L'agriculture a donc été portée par la DDA et certains élus des communes rurales de l'EPCI. Une équipe de chercheurs de l'INRA fut chargée d'établir un diagnostic agricole approfondi pour définir les espaces à protéger à 15/20 ans au-delà des périmètres AOC ou des périmètres irrigués. Les chercheurs ont proposé un bilan par filière, élaboré une cartographie des usages de l'espace (20 unités paysagères agricoles et naturelles) et découpé le territoire de projet en sept zones d'enjeux paysagers et agricoles (Thinon *et.al.*, 2003 [549]).

Cette étude a été reprise dans la démarche de SCoT, elle a servi de support à la concertation et les espaces agricoles et naturels sont devenus un thème fédérateur du projet d'agglomération, un argument pour soutenir la politique de densification de l'habitat : dans le SCoT, l'agriculture est conçue comme une activité économique, une armature spatiale et paysagère et un support identitaire pour l'agglomération. Le plan crée des hameaux agricoles et instaure des zones agricoles strictement inconstructibles. Le texte protège les "terroirs agricoles" et encourage des formes de contractualisation (chartes).

Grâce notamment à la DDA de l'Hérault, les espaces agricoles, multifonctionnels, sont devenus un bien public du projet urbain (Duvernoy *et.al.*, 2005 [256]), un élément clef de la planification intercommunale.

Qu'attendre du SCoT d'Aix pour la préservation des espaces agricoles ?

Au regard des SCoT de Montpellier ou de Grenoble, préserver les espaces agricoles et naturels ne constitue pas une priorité pour l'agglomération aixoise relativement aux enjeux du logement, des transports ou de l'accueil d'entreprises.

Les vicissitudes de l'élaboration

Le SCoT est censé être un document fédérateur, faisant se regrouper les élus sur une aire "cohérente" et sans enclave : le préfet des Bouches-du-Rhône a refusé pendant plusieurs années de valider le périmètre du SCoT d'Aix à cause de l'exclusion de Gardanne. En

[35] Organisations professionnelles agricoles

attendant, la CPA a approuvé un projet d'agglomération, une charte agricole et une charte environnement ainsi qu'une série de diagnostics territoriaux sectoriels.

- Le *"projet d'agglomération"* (2003) et le schéma de développement économique préconisent de *« mettre en place une politique agricole visant au maintien de l'agriculture dans les secteurs de qualité (AOC) »*. Il s'agit pour cela de *« maintenir des espaces naturels et agricoles de qualité »*, de *« conserver les activités liées au terroir et [de] promouvoir les démarches de qualité en agriculture »*. Les termes restent donc très généraux.
- La *"charte agricole"* renouvelée en 2003 est plus concrète : elle propose 45 actions pour renforcer la performance économique des exploitations et le rôle spatial, paysager et environnemental des espaces agricoles. Elle encourage la promotion de l'agriculture locale (salon annuel "Terres de Provence", marché des 13 desserts avant Noël). Outre l'appui aux filières dynamiques (viticulture, huile, truffes par exemple), la charte comporte un volet d'intervention foncière (*cf.* supra p. 412) et soutient le rôle de l'agriculture en faveur de l'environnement.

  Elle se donne pour objectif de maintenir les 25 000 ha de surfaces agricoles de la CPA, en protégeant les zones AOC et en instaurant un système de compensation en surface pour les terres agricoles urbanisées. Ce "déménagement" de l'agriculture est très controversé : certains y voient la possibilité d'urbaniser les meilleures terres agricoles de plaine en rendant à l'agriculture des terroirs marginaux reconquis par la forêt. D'autres soulignent que seuls 2 500 ha pourraient être ainsi remis en culture[36], qu'il faudrait pour cela des financements extérieurs et qu'il s'agit d'une consommation d'espaces naturels. Dès lors que le développement de la société nécessite la consommation d'espaces non-construits, un arbitrage devrait pouvoir être fait entre les espaces agricoles et les espaces naturels. L'élu de la CPA en charge de l'agriculture voit explicitement dans le "glissement" des espaces cultivés le moyen d'affirmer la protection de l'agriculture tout en ménageant des possibilités d'urbanisation[37].

  La charte agricole du Pays d'Aix n'a rien à voir avec la charte départementale sur les zones agricoles signée en 1973. Il s'agit d'un document contractuel d'orientations, non contraignant pour les documents d'urbanisme. Elle vise à établir entre les acteurs urbains et agricoles[38] un consensus sur les objectifs de maintien de l'agriculture.
- La charte pour l'environnement adoptée en juin 2005 affirme que *« l'aide au maintien durable de l'agriculture constitue un enjeu politique, stratégique, identitaire, social, économique et culturel »* pour le Pays d'Aix. L'étude amont remarquait :

  > *« L'agriculture est sans conteste l'unique acteur susceptible de fédérer les enjeux paysagers et urbains au premier abord contradictoires. Il ne s'agit pas de*

[36] Entretien avec Lionel Martin, novembre 2006.

[37] Entretien avec Christian Burle, avril 2004.

[38] La Charte a été signée par la CPA, la SAFER, la Chambre d'Agriculture, la FDSEA, l'ADASEA (Association Départementale pour l'Aménagement des structures des Exploitations Agricoles), Jeunes Agriculteurs, plusieurs groupements de producteurs, le conseil général et le conseil régional.

> *remettre en question l'urbanisation d'aujourd'hui. (...) Il s'agit de favoriser une agriculture susceptible de jouer un rôle d'équilibre dans l'évolution contemporaine du territoire »* (Pré-diagnostic environnement, AUPA, 2003).

Pourtant, la charte environnement propose seulement deux actions en faveur de l'agriculture : la recension des friches (action déjà inscrite dans la charte agricole, et menée une première fois en 1998), et l'abondement des aides de l'État pour les contrats d'agriculture durable (CAD) en partenariat avec le FDGER[39]. Les engagements financiers correspondants sont faibles.

– Dans le pré-diagnostic territorial du SCoT,

> *« la protection de ce qu'on appelle communément la "campagne aixoise", notamment de ses bassins cultivés (agriculture périurbaine), restanques et autres terroirs agricoles, est fondamentale. Cela est particulièrement vrai sur le plateau de Puyricard, dans la plaine vallonnée de Luynes et des Milles, dans les bassins cultivés de Vauvenargues ou autour du Tholonet »* (p.11).

On peut s'interroger sur le manque d'engagement de la CPA en matière de protection des espaces ouverts. Dans tous les documents adoptés, des formulations très générales soulignent la nécessité de protection de l'agriculture, mais les mesures concrètes sont rares, comme si la conciliation entre intérêts divergents en amont vidait les documents de leur contenu prescriptif. Qu'attendre dès lors du futur SCoT d'Aix ? La stabilisation à 25 000 ha de la surface agricole, une action foncière et un soutien économique et marketing aux filières agricoles, mais probablement pas de zonage contraignant les communes à protéger les espaces agricoles dans leur PLU, comme à Grenoble ou à Montpellier.

Pourtant, on pourrait imaginer une cartographie ou des engagements politiques pour trois espaces agricoles à forts enjeux :

– Le plateau de Puyricard-Eguilles est souvent cité pour son intéressante mosaïque agricole déjà largement mitée par l'habitat diffus.
– Le Haut Val de l'Arc est évoqué pour la bonne santé de la viticulture en Côtes de Provence : il pourrait devenir un espace agricole d'intérêt économique et paysager entre le Grand Site Sainte-Victoire au Nord et l'avancée de l'urbanisation au Sud (avec le développement des infrastructures (future ligne TGV) et la dynamique économique de Rousset).
– Le SCoT pourrait enfin proposer un véritable travail de délimitation de la coupure verte entre Aix et Marseille envisagée par la DTA de Luynes au Massif des Quatre-Termes en passant par le Massif de l'Arbois, amputé face au développement des zones d'activités des Milles.

Un manque d'engagement politique en faveur de l'agriculture

Derrière les documents de planification, les choix sont avant tout politiques et la prise en compte de l'agriculture ne peut se faire que si des institutions ou des élus la défendent.

[39] Fond départemental de gestion de l'espace rural.

> En 1992, Mme Brassard fut nommée déléguée à l'environnement de la Mairie d'Aix après avoir été présidente de l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix (l'AUPA entre 1989 et 1992). Elle avait été sensibilisée aux enjeux de l'agriculture périurbaine à Grenoble où elle travaillait comme chargée de mission à l'agence d'urbanisme au moment de la création de l'ADAYG. À Aix, elle monta d'abord un groupe de travail avec les organisations agricoles sur les Milles pour créer un Marché Paysan, puis elle œuvra pour la signature d'une "convention de partenariat pour l'agriculture du Pays d'Aix" avec la SAFER et la Chambre d'Agriculture (notamment le service foncier où travaillaient Max Lefevre – ensuite à la SAFER – et Lionel Martin – ensuite à la CPA –). Elle avait une approche transversale agriculture/environnement/paysage qui permettait de faire le lien entre les intérêts agricoles et urbains.

Une synergie se mit alors en place pour défendre l'agriculture du Pays d'Aix, autour de trois acteurs principaux : la Chambre d'Agriculture, la SAFER et la Mairie d'Aix. Le succès de la Charte agricole d'Aubagne avait également contribué à envisager un projet similaire pour le Pays d'Aix (Consales, 2001 [162]). Mais dès 1999, le secrétaire général de la Chambre d'Agriculture soulignait que la réussite était conditionnée à un engagement politique très fort :

> Aubagne, *« c'est une vitrine, une vitrine importante, mais il n'est pas du tout sûr que d'autres communes veuillent faire la même chose (...) je ne suis pas sûr que le modèle puisse s'appliquer ailleurs »*[40].

Or à Aix, le délégué municipal à l'agriculture restait étonnamment en retrait. Le maire[41] défendait apparemment la protection sans être prêt à changer le mode de gestion local du POS. Dans la zone des Milles par exemple, il déclassait des terrains au coup par coup en proposant "en compensation" des remises en culture sur l'Arbois (pour replanter des oliviers). Selon la DDA, dans les années 1990 :

> *« Aix est l'archétype du document d'urbanisme instable, avec ses systèmes de révision par secteur, et ce climat de révision permanent qui fait que jamais le POS d'Aix n'est définitivement arrêté »*[42].

Cet intérêt naissant pour l'agriculture à la fin des années 1990 s'estompe avec le transfert de la question agricole à la communauté d'agglomération en 2001. L'agriculture est intégrée à la compétence environnement, puis au service de développement économique, avec une polarisation sur l'agro-alimentaire. Un responsable présente alors ses priorités :

> *« Combien l'agriculture représente-elle aujourd'hui de chiffre d'affaires ? de production ? d'emplois directs et indirects ? (...) Le paysage, le cadre de vie, pour moi ça*

[40] Entretien avec M. Rastouin, secrétaire général de la Chambre d'Agriculture, président de l'ADASEA et membre de la commission foncière de la Chambre d'Agriculture réalisé par M. Chabrier le 8 mars 1999.

[41] J.-F. Picheral entre 1989 et 2001, affilié PS.

[42] Entretien avec M. Beauchain de la DDA réalisé par M. Chabrier en 1998.

passe par l'économie » (Chabrier, 2000 [132]).

Alors que les SCoT semblaient l'échelle de planification adéquate pour localiser les espaces agricoles à protéger, les démarches en amont du SCoT d'Aix-en-Provence montrent la difficulté à traduire concrètement les objectifs avancés en périmètres protégés et en engagements financiers. Il y a comme une incompatibilité entre les leviers contemporains de l'action publique — chartes, partenariats, fondés sur un contrat de confiance entre les acteurs publics et privés —, et la protection effective des zones agricoles. Après le "rendez-vous manqué" de la fin des années 1990, l'agriculture peine aujourd'hui à devenir un bien public pour la CPA. Elle n'est pas occultée, mais en l'absence de construction collective d'une volonté professionnelle et politique, la question agricole et la compétition foncière restent en marge des débats.

Pour d'autres agglomérations, l'agriculture est en revanche devenue un facteur de structuration de l'intercommunalité, un enjeu fédérateur dans la phase d'élaboration des projets de SCoT. L'échelle supra-communale permet alors de contourner l'affrontement des intérêts fonciers, immobiliers et politiques micro-locaux, et de préserver l'agriculture s'il existe une volonté politique en ce sens.

> *« Avec la restructuration de l'État, (...) une des dynamiques clef (...) est que les leaders politiques, quand ils obtiennent une légitimation, sont perçus comme absolument centraux dans l'organisation des actions collectives »*[43] (Le Galès [378] p.27)

Conclusion

Depuis une dizaine d'années, tous les documents de planification, la DTA d'échelle métropolitaine impulsée par l'État comme les projets d'agglomération et de SCoT portés par les intercommunalités, offrent une scène de débats entre les acteurs publics, privés et de la société civile. Faire dialoguer et travailler ensemble ces acteurs aux intérêts divergents est un acquis important. De plus, ce processus participatif favorise l'engagement moral des parties pour le respect des orientations adoptées. Et ce double cheminement a fait émerger un véritable projet métropolitain, contredisant l'incapacité "historique" à entreprendre une planification supra-communale dans l'aire métropolitaine marseillaise.

La contrepartie est que la concertation réduit parfois la planification à des documents de consensus, des "déclarations d'intentions" sans engagements réglementaires importants. La planification collaborative est donc critiquée pour son inefficacité : elle susciterait de nombreuses réunions pour peu de résultats, à moins qu'un acteur prépondérant n'impose sa vision aux autres. Et la concertation se résume souvent à une collaboration croisée entre

[43] *« Con la ristrutturazione dello Stato (...) una delle dinamiche chiave (...) è che i leader politici, quando ottengono legitimazione, sono percepiti come assolutamente centrali per l'organizzazione di azioni collettive ».*

collectivités territoriales, services de l'État et Chambres consulaires (un "pacte politico-administratif"), sans réelle participation de la société civile (le "projet métropolitain" de la RUMA en est un exemple).

En Provence, l'agriculture apparaît systématiquement assez marginale dans les projets approuvés, voire occultée à l'échelle métropolitaine : les espaces agricoles restent des espaces flous, sans fonction précise, des angles morts de la planification supra-commmunale, encore souvent perçus comme des réserves foncières. Sans être contraignants à la parcelle, les documents d'orientation participent éventuellement à l'affirmation d'une volonté politique de protection : ils aident à déjouer les anticipations inflationnistes en confirmant à certains endroits l'inconstructibilité du foncier agricole. Avant même d'être publiée, la DTA a ainsi permis de convaincre des agents immobiliers que les vastes espaces agricoles à l'Ouest de l'Étang de Berre conserveraient une vocation agricole. Faute de volonté politique, les espaces agricoles ne seront probablement pas un élément clef du SCoT d'Aix.

En Toscane également, les années 1990 marquent une reprise des réflexions sur l'aire métropolitaine et l'adoption des premiers outils de planification intercommunaux.

8.2.3 Une planification supra-communale limitée aux territoires institutionnels en Toscane

En Toscane, les débats sur le périmètre de l'aire métropolitaine et la planification supra-communale semblent toujours contraints par les périmètres institutionnels : provinces et région.

***« L'aire métropolitaine, arlésienne du maillage territorial »* (Rivière, 2004 [502])**

À l'initiative de la région Toscane, la réflexion sur l'aire métropolitaine avait été relancée dès 1983 par la création d'une Conférence pour la coordination des interventions en matière de planification dans l'aire de Florence-Prato-Pistoia, animée par E. Detti puis G. Astengo. Elle aboutit en 1990 au Schéma Structurel pour l'aire métropolitaine Florence-Prato-Pistoia.

Ce schéma obligea les communes à penser l'aire métropolitaine mais il se limita aux vingt communes de la plaine, sans traiter du rapport avec les collines environnantes, le Chianti, le Montalbano ou Fiesole. Contrairement à tous les plans intercommunaux élaborés autour de Florence depuis les années 1950, il réussit à être approuvé parce qu'il prévoyait une mise en œuvre particulière : ses dispositions n'étaient applicables qu'une fois inscrites dans les PRG communaux (DCR n°212/90). Il avait donc une fonction de coordination et d'adéquation des politiques communales, mais ne corrigeait pas les incohérences existantes.

Provence			Toscane		
Année	**Instrument**	**Prise en compte de l'agriculture**	**Année**	**Instrument**	**Prise en compte de l'agriculture**
1990	Réflexions	L'État relance l'aire métropolitaine (Rapport de Gaudemar, mission DATAR, Club AMM)	1990	Schéma structurel	Premier document métropolitain approuvé, 20 communes dans la plaine. Agriculture absente.
1998	lancement de la DTA	Concertation approfondie à l'échelle départementale.	1990	Loi 142/1990	Nouveau rôle des provinces dans la planification. Conduit à la création de la province de Prato en 1992.
1998	1re Charte agricole	Contrat entre la Chambre d'Agriculture, la SAFER, les syndicats agricoles et la ville d'Aix : portage foncier (CIF), action contre les friches.	1995	Loi 5/1995	Affirmation d'un modèle toscan de gouvernement du territoire : subsidiarité renforcée, nouveaux outils précisés : PIT, PTC et PS/RU
2000	EPCI	Multiplication des structures intercommunales.	1998	PTC de Florence	Planification traditionnelle, zonage précis des espaces ouverts (1/10 000e), mais mal appliqué.
2002	*Atlas des Métropolitains*	Un nouveau périmètre : la métropole de l'espace vécu.	2000	DCR n°130	Nouveau périmètre métropolitain : les provinces de Florence, Prato et Pistoia.
2003	Projet d'Agglo, 2e Charte agricole	La CPA s'engage pour la promotion des produits, l'appui économique, le portage foncier (CIFAR) et 25 000 ha de terres agricoles.	2003	PTC de Prato	Planification collaborative et stratégique, moins précise (1/25 000e). Agriculture : approche économique, patrimoniale, district agro-alimentaire.
2004	Projet métropolitain	Démarche inter-EPCI coordonne les grands projets. Agriculture absente.			
2005	Charte environnement	La CPA soutient les CAD et la recension des friches.			
2007	DTA approuvée	Zonage peu précis (1/125 000e). Confirme toutefois certaines zones agricoles et des coupures vertes.	2007	PIT régional	Grandes orientations peu prescriptives. Recommandations paysagères.
2008	SCOT du Pays d'Aix	L'agriculture n'est pas un enjeu essentiel dans la lente élaboration du SCOT.			

TAB. 8.2 – Historique comparé de la planification supra-communale autour d'Aix-en-Provence et de Florence (1990-2008)

Ce schéma fut cependant immédiatement remis en discussion par la loi n°142 du 8 juin 1990 relative à l'organisation des collectivités locales qui instaurait pour toute l'Italie dix aires métropolitaines sur d'autres critères et choisissait la province comme échelle de planification intermédiaire (cadre 8.1).

L'article 15 attribue pour la première fois aux provinces une compétence de planification territoriale : *« La province prépare et adopte le piano territoriale di coordinamento qui (...) détermine les orientations générales de l'aménagement du territoire et indique :*
a. les différentes affectations du territoire en fonction de la vocation dominante des parties de celui-ci ;
b. la localisation des infrastructures majeures (...) ;
c. les orientations pour l'aménagement hydrique, hydrologique, hydraulique et forestier (...) ;
d. les zones dans lesquelles la création de parcs ou réserves naturelles est prévue »[1].
L'article 17 instaure autour de dix villes dont Florence des aires métropolitaines comprenant la ville *« et les communes qui ont en commun avec ces villes des activités économiques, des services indispensables à la vie sociale, ainsi que des relations culturelles et des caractéristiques territoriales »*[2].
La région procède à la délimitation de l'aire métropolitaine. Si le périmètre défini ne correspond pas à une province existante, il doit être considéré comme une nouvelle province.
L'article 19 stipule enfin que *« la législation régionale attribue à la ville métropolitaine — outre les fonctions provinciales — les fonctions normalement confiées aux communes lorsque ces fonctions ont un caractère supra-communal ou doivent, pour des raisons d'économie ou d'efficacité, être exercées de façon coordonnée dans l'aire métropolitaine »*[3] notamment en matière de planification territoriale, transports, sauvegarde et mise en valeur de l'environnement et des biens culturels.

Cadre 8.1: La loi sur les autonomies locales n°142 du 8 juin 1990

Ainsi la province, qui avait jusque là une place mineure dans la répartition des pouvoirs en Italie (essentiellement des compétences sociales) devint l'échelle de la planification intercommunale et éventuellement métropolitaine. Toutefois, *« la mise en œuvre de cette loi s'est enlisée dans les remaniements politiques des années 1990 »*, entraînant une

[1] *« La provincia, inoltre, predispone ed adotta il piano territoriale di coordinamento che (...) determina indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare, indica :*
a. le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti ;
b. la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione ;
c. le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale (...) ;
d. le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali ».

[2] *« e gli altri comuni i cui insediamenti abbiano con essi rapporti di stretta integrazione in ordine alle attività economiche, ai servizi essenziali alla vita sociale, nonché alle relazioni culturali e alle caratteristiche territoriali ».*

[3] *« La legge regionale (...) attribuisce alla città metropolitana, oltre alle funzioni di competenza provinciale, le funzioni normalmente affidate ai comuni quando hanno precipuo carattere sovracomunale o debbono, per ragioni di economicità ed efficienza, essere svolte in forma coordinata nell'area metropolitana ».*

« situation de vacance institutionnelle » (Rivière, 2004 [502] p.194). Autour de Florence, la loi conduisit à la création de la nouvelle province de Prato en 1992 et le périmètre de l'aire métropolitaine ne fut approuvé par la région qu'en 2000 (DCR n°130) : il fut délimité comme on l'a vu au chapitre 1 par les trois provinces de Florence, Prato et Pistoia. Dans l'attente d'un éventuel document de planification à cette échelle, les provinces de Florence et de Prato ont chacune adopté des *piani territoriali di coordinamento* (PTC) dans des esprits très différents.

La planification provinciale entre règlement d'urbanisme et projet de territoire

Le PTC de la province de Florence : une planification traditionnelle pas réellement contraignante

Le PTC doit assurer la coordination entre les indications régionales et les documents d'urbanisme communaux. Les prescriptions assez générales de la loi ne précisent pas si le PTC doit être indicatif ou coercitif (*« cogente »*). Selon GF. Di Pietro, si cet instrument est simplement indicatif (*« esortativo »*), il risque fort de devenir tout simplement décoratif, ornemental (*« esornativo »*) (Di Pietro *in* Ulivieri, 1995 [561]). Au-delà du jeu de mots, il est certain que la province se retrouve à une échelle de planification délicate, coincée entre deux niveaux forts : la commune et la région, courant le risque d'"enregistrer" des décisions extérieures sans véritable projet de territoire. Mais la planification implique de toutes façons de plus en plus *« un travail croisé de concertation et de coopération entre collectivités »*[44] (Clemente et Baldeschi, 2003 [151]).

Le PTC approuvé par la province de Florence en juin 1998[45] n'est finalement ni véritablement prescriptif, ni uniquement indicatif. C'est une "charte", un document d'orientation, avec des recommandations pour un meilleur usage des sols et une meilleure protection de l'environnement. La commune doit respecter des critères de méthode et certaines règles mentionnées. Elle ne peut pas avoir une politique indépendante, disjointe des autres. La loi lui reconnaît pourtant la possibilité de demander une adaptation du PTC aux nécessités locales par des accords de planification modifiant simultanément PRG et PTC : *« le plan devient ainsi gérable et différencié selon les domaines et les situations locales »*[46] (Barbieri, 2002 [45]).

Le PTC de Florence illustre une méthode de planification assez traditionnelle avec une cartographie unique et précise au $1/10\,000^{e}$ qui délimite notamment des zones fragiles ou de valeur à protéger dans les PRG et propose un catalogue de normes à respecter (Barbieri,

[44] *« attraverso un lavoro incrociato di concertazione, di cooperazione tra enti »*.
[45] DPC n°94 du 15 juin 1998.
[46] *« il piano diventa così gestibile e differenziabile secondo gli ambiti e le situazioni locali »*.

op.cit). Environ 60 % de la province de Florence est ainsi dans une aire protégée par le PTC à un titre ou un autre[47]. Les communes ne sont pas censées étendre les zones constructibles sur ces périmètres et la province signale systématiquement aux services d'urbanisme les entorses des PRG sur ce point (*cf.* à San Casciano, p. 295). Mais les communes peuvent aussi "préciser" les périmètres de ces aires protégées sur leur territoire et justifier de la nécessité de l'urbanisation pour la maintenir. Selon GF. Di Pietro, le PTC de Florence est peu efficace et la province n'a de toutes façons pas le personnel compétent pour vérifier correctement les PRG[48]. Dans la pratique, l'appareil normatif s'est révélé trop imprécis pour être réellement contraignant. Une révision du document est actuellement en cours.

Du côté des acquis, l'important travail mené entre 1996 et 1998 pour la réalisation du PTC sur le territoire ouvert et le paysage (conçu comme anthropique, historique et culturel plus que naturel) a encouragé certaines communes — souvent celles qui y étaient déjà sensibilisées comme Fiesole —, à prendre en compte de manière différenciée les espaces extra-urbains, à mener elles-mêmes des diagnostics approfondis du patrimoine rural pour l'élaboration de leur Plan structurel. En application du PTC qui a aussi valeur de plan paysager, des "programmes paysagers" ont aussi été entrepris avec succès (*cf.* infra p.471).

Le PTC de la province de Prato approuvé en 2003 témoigne d'une toute autre conception de la planification intercommunale.

Le PTC de la province de Prato : une planification collaborative et stratégique

En 2003, Prato a été la dernière province toscane à approuver son PTC[49], un "retard" qui a favorisé l'innovation. Le plan a été réalisé par une équipe dirigée par A. Magnaghi, l'urbaniste chef de file de l'école "territorialiste" toscane (*cf.* Magnaghi, 2000 [399] et 2005 [401]).

Le PTC se présente comme un projet de territoire, appuyé sur une très abondante cartographie, thématique et stratégique, réalisée au 1/25 000^{e} seulement (contre le 1/10 000^{e} du PTC florentin), parfois sous la forme d'esquisses facilitant la lecture et l'identification par les acteurs locaux (*cf.* carte E.3 p. 698). Il a été élaboré en concertation avec les communes, mais aussi avec une participation systématique de la société civile : à chaque étape des forums ont été organisés, des séminaires thématiques, des conférences dans les trois zones du plan, des interviews (Magnaghi, 2004 [400]). Tous les documents sont en ligne,

[47] Les aires protégées sont : les aires naturelles protégées d'intérêt local (ANPIL), les aires à intégrer dans des parcs et réserves naturelles et culturelles, les aires "fragiles" à soumettre à des programmes paysagers et les zones de protection paysagère, historique et environnementale (selon la loi 431/1985). La totalité de la commune de Fiesole (hors zones urbaines) et un tiers de San Casciano sont ainsi "protégés" par le PTC.

[48] Entretien réalisé le 20 juillet 2005.

[49] DCP n°116 du 3 décembre 2003.

sur un site Internet régulièrement actualisé[50]. Par rapport au PTC de Florence, il est donc assez peu normatif et évite l'écueil d'être le simple assemblage des PRG communaux dans un objectif de coordination des politiques déjà engagées. Il mise plutôt sur la mobilisation de la population pour favoriser la mise en réseau des projets individuels, la construction "par le bas" d'un scénario de développement partagé.

Le PTC est donc collaboratif, participatif, mais il se veut aussi stratégique et opérationnel. Dans un premier temps d'élaboration, un diagnostic a été construit par des études thématiques sur les différents secteurs économiques et sur le patrimoine naturel et bâti. La province a été divisée en 32 unités de paysage en fonction du degré d'anthropisation et de la plus ou moins grande valeur du patrimoine. Cet état des lieux a servi de base de discussion pour élaborer un scénario stratégique, ou plutôt pour proposer des scénarios de valorisation des ressources dans trois systèmes socio-économiques et territoriaux. La province se présente en effet comme une "section", une "coupe" longitudinale de la vallée de Florence-Prato-Pistoia (*cf.* carte E.3 p. 698), avec un espace plutôt naturel dans l'Apennin au Nord ("le district rural et environnemental du Val de Bisenzio"), un espace urbain et industriel dans la plaine ("le district textile") et un espace agricole et rural au Sud ("le district agro-alimentaire de qualité du Montalbano" sur la commune de Carmignano). Comme nous l'avons évoqué à plusieurs reprises, la moitié Nord-Est de la commune a connu des épisodes récents d'urbanisation peu contrôlée et une déstructuration profonde du paysage agraire (par l'habitat diffus, la suppression des terrasses, et les plantations de vignes à *rittochino*). Mais par rapport à la très forte industrialisation de la plaine autour de Prato, son paysage semble rural et encore relativement préservé. Le PTC propose donc le développement de l'"hospitalité diffuse" et du tourisme culturel et œnogastronomique.

Au lieu d'encadrer les usages du sol comme le faisait la planification traditionnelle, le PTC de Prato coordonne ainsi les politiques sectorielles en proposant des systèmes productifs locaux ou "districts".

Par tous ces aspects, le PTC de Prato nous semble exemplaire d'une nouvelle forme de planification, ayant fait son deuil de l'urbanisme réglementaire pour un projet de territoire élaboré selon les principes de la gouvernance et du développement durable. Et pourtant, notre analyse de la commune de Carmignano nous laisse des doutes sur la possibilité d'en faire un "district agro-alimentaire de qualité du Montalbano". À l'échelle de la petite province de Prato, Carmignano représente certes "le Montalbano" et la campagne *pratese* (comme la campagne florentine ou aixoise). D'ailleurs, la commune en bénéficie : la province concentre sur elle ses efforts de promotion des produits locaux et du tourisme rural, comptant sur elle pour valoriser le cadre de vie de la plaine textile de Prato.

[50] `http ://mapserver.provincia.prato.it/prv_ po/`.

Mais il s'agit d'un territoire trop restreint pour un district : de telles politiques devraient être impulsées pour l'ensemble du massif, voire au-delà comme le suggérait le récent projet de parc agricole du Montalbano (élaboré par la même équipe de chercheurs, *cf.* Bernetti *et.al.*, 2007 [61]). Or le massif du Montalbano, partagé entre les trois provinces de Florence, Prato et Pistoia, peine à se fédérer autour d'un projet de territoire (un projet de parc a échoué au début des années 1980 face aux *lobbys* des chasseurs et des promoteurs immobiliers) et même à se reconnaître dans une identité commune (Chiesi et Costa, 2005 [142]).

Conclusion

La province semble ainsi une échelle assez artificielle pour élaborer une planification intercommunale. Le PTC florentin a même laissé une marge de manœuvre à des espaces infra-provinciaux, notamment à l'arrondissement d'Empoli. La toute récente province de Prato est trop petite pour un projet de territoire cohérent autonome : il ne peut se concevoir qu'en interaction avec les provinces voisines de Florence et de Pistoia, ce qui relance les réflexions sur la planification métropolitaine et nous renvoie au problème de l'adéquation les territoires institutionnels et territoires de projet.

Le plan régional toscan (PIT), un document d'orientation

« La régulation emprunte a priori des voies bien quadrillées. Mais elle participe d'un emboîtement d'échelles de plus en plus complexe » avec les processus de décentralisation (Rivière, 2004 [502] p.231).

Un "modèle toscan" de gouvernement du territoire ?

Les régions italiennes sont aujourd'hui mises en avant, tant par l'Europe dont elles sont devenues les interlocuteurs privilégiés, que par l'État depuis la réforme de la constitution en 2001. Cette "régionalisation" crée parfois des rapports complexes entre entités publiques : l'État italien a par exemple conservé son rôle en matière de "protection" de l'environnement et des biens culturels, mais leur "mise en valeur" est une compétence partagée entre l'État et les régions, et leur "gestion" revient aux provinces. Une telle organisation ne peut fonctionner qu'avec une bonne coordination et une obéissance des collectivités territoriales sur le fond, alors que ces dernières se limitent souvent à un respect bureaucratique minimum. La région Toscane a souvent été à l'avant-garde en matière d'aménagement et de politiques territoriales. Nous l'avions déjà souligné pour les lois sur les constructions agricoles dans les années 1970 (*cf.* p. 350). À partir de 1995, au moment même où en Italie, *« le "bon gouvernement du territoire" est présenté comme un objectif majeur de la politique tant locale que régionale »* (Rivière, 2004 [502] p.190), la loi régionale

toscane 5/1995 participa à l'affirmation d'un "modèle toscan". Avec ses trois plans emboîtés mais autonomes, cette loi montrait une prise en compte précoce en Italie des enjeux du développement durable (*cf.* p. 305) et des principes de gouvernance (subsidiarité, participation, transparence, évaluation). Certaines mesures "toscanes" furent ensuite reprises par l'État italien : la délégation de compétences importantes aux collectivités locales fut encouragée par les lois nationales dites Bassanini en 1997 (la loi 59/1997 notamment). La dissociation instaurée en Toscane dès 1995 dans les PRG entre la description du patrimoine (statut du territoire à préserver à long terme du *piano strutturale*) et le versant des orientations stratégiques (projets à court et moyen terme du *regolamento urbanistico*) fut reprise à l'échelle nationale par la loi 267/2000.

On pourrait donc s'attendre à ce que le plan régional d'orientation (*piano di indirizzo territoriale*, PIT) illustre ces principes et assure une coordination et un encadrement réglementaire pour les plans provinciaux et communaux. Pourtant, le PIT approuvé en juillet 2007[51] a été très critiqué par les comités de défense du territoire. Selon eux, le document régional est plein de bonnes intentions mais inefficace faute d'instruments administratifs adéquats pour le mettre en œuvre (Baldeschi, 2008 [35]) :

- Le principe de subsidiarité donne la priorité aux projets locaux autorisés par les PRG (*piani attuativi*) plutôt qu'aux indications régionales. Concrètement, la législation régionale n'assure pas que les recommandations énoncées dans le PIT se traduisent concrètement en mesures efficaces dans les PRG communaux. La subsidiarité légitime la suppression des contrôles et une forme de déréglementation de l'urbanisme.
- La gouvernance est avant tout conçue comme une concertation entre les collectivités territoriales, un pacte politico-administratif sans réelle participation en amont de la société civile,
- L'évaluation stratégique, censée être garante du développement durable, de la participation et de la transparence (comme l'annonce le plan de développement régional, p.31), est dénoncée comme une évaluation administrative *a posteriori* de décisions déjà prises.
- En dépit des lois régionales en la matière[52], le PIT ne sépare pas clairement la partie statutaire et la partie stratégique : Baldeschi note en particulier l'étonnant concept d'*« agenda statutaire »* associant une notion temporelle de planification stratégique (l'agenda) à l'adjectif "statutaire", normalement attribué au système d'invariants structurels constituant le patrimoine à transmettre aux générations futures[53].

[51] DCR n°72/2007.

[52] La LR 1/2005 le rappelle notamment.

[53] *cf.* l'analyse du PIT par Baldeschi en février 2007 : *Note sul Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana*, `http ://www.comitatoperfiesole.org/BaldeschiPIT.pdf`, consulté le 29 septembre 2008.

Les comités s'interrogent sur l'origine de ces dérives de la planification régionale : sont-elles dues à des dysfonctionnements administratifs ? Au passage de l'ancien au nouveau système de gouvernement du territoire (suppression de la tutelle des échelons inférieurs) ? Ou à des choix politiques faisant prévaloir par la force des enjeux économiques — ou des intérêts privés — le développement sur l'environnement et le paysage ? Ils ont interpellé à plusieurs reprises l'administration et les élus de la région à ce propos[54].

Le PIT et la préservation du paysage historique des collines toscanes

Le PIT réaffirme les grands principes du développement durable mais il reste dans un flou réglementaire. Il rappelle par exemple le principe d'économie du sol et conçoit même les changements de destination des bâtiments agricoles comme une "consommation" du sol par l'urbanisation. Il recommande de délimiter les zones constructibles à l'échelle intercommunale du PTC. Pourtant, dans le détail, il mentionne simplement que dans les collines intérieurs,

> *« les opérations de réhabilitation et de reconversion des biens constituant le "patrimoine des collines" ou les nouvelles constructions »*[55] nécessitent une *« vérification préalable de la fonctionnalité stratégique des opérations du point de vue paysager, environnemental, culturel, économique et social »*[56] (art.21).

Cette formulation ne précise pas les critères d'évaluation et laisse une marge d'appréciation importante (*« Qui décide ce qui est "stratégique" ? Comment ? »*[57] Baldeschi, *op.cit.*). Baldeschi propose de fixer de véritables règles de construction (implantation dans la continuité des noyaux existants, matériaux traditionnels, règles de proportion) et de lister les éléments structurants du paysage historique à préserver : viabilité sommitale, trame agraire traditionnelle, alignements d'arbres, *etc.*

Conclusion

En Toscane, les documents d'urbanisme supra-communaux ont ainsi tous été approuvés, et parfois même déjà révisés depuis 1995, ce qui est un succès après la période de latence des années 1980 et une conséquence des mesures législatives régionales. Pourtant, malgré la réalité d'un "modèle toscan" de gouvernement du territoire, l'évolution récente de l'appareil réglementaire et législatif régional, sous prétexte de gouvernance, risque d'aboutir à une véritable libéralisation de la planification, laissée à la responsabilité des communes par désengagement des échelons publics supérieurs. Comme en France,

[54] *Cf.* le site de ReTe : `http ://www.territorialmente.it/`.

[55] *« interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare" (...), ovvero interventi di nuova edificazione ».*

[56] *« la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesaggistico, ambientale, culturale, economico e sociale ».*

[57] *« chi decide cosa è strategico, come ? »*

les observateurs dénoncent en particulier *« le piège de la subsidiarité »* (Vanier, 2008 [573] p.80) :

> *« Si la subsidiarité est le principe par lequel se désigne le territoire et l'échelle pertinents, et non l'organisation pertinente de leur articulation, alors il devient un des moyens pour retarder l'avènement d'une nouvelle conception politique des territoires »* (p.82).

La sauvegarde des collines florentines qui faisait débat dans les années 1950/60 apparaît dans les années 1990/2000 comme un acquis consensuel, pérennisé dans les pratiques de l'urbanisme par les bas indices de construction, et une inconstructibilité localisée dans les sites de valeur historique et paysagère. Florence s'est donc étalée de manière rapide, diffuse et polycentrique dans la plaine à partir des banlieues du XIX^e^ siècle, et l'urbanisation a relativement épargné les collines. Ce parti d'aménagement a été tenu pendant quarante ans par l'alliance locale des grands propriétaires et de la gauche toscane, relayée aujourd'hui par des mouvements de citoyens mobilisés pour la défense du patrimoine et/ou de leur cadre de vie (NIMBY). Les concepts justifiant cette politique ont simplement évolué : le récent plan structurel de Scandicci organise une "ville compacte" dans la plaine ; les documents supra-communaux s'intéressent au "territoire ouvert" et prônent un "développement durable" et la "préservation de l'environnement" mais ils ne garantissent pas une meilleure protection des espaces agricoles. Et la planification de l'aire métropolitaine Florence-Prato-Pistoia peine à se concrétiser, malgré l'adoption d'un périmètre d'une échelle adaptée.

Depuis 1995, la planification s'est limitée aux territoires institutionnels. Les deux PTC de Florence et de Prato reflètent deux époques de planification très différentes : le premier approuvé en 1998 est un plan assez classique, avec une liste de normes indicatives et une cartographie précise. Le second approuvé en 2003 illustre une planification plus stratégique et collaborative, il cherche à co-construire un projet de territoire, mais la province de Prato semble pour cela trop exiguë. Le PIT régional confirme simplement les grandes orientations sans réelle portée prescriptive.

Conclusion

En Provence comme en Toscane dans les années 1990, le renouveau de la planification supra-communale a été marqué par de nouvelles méthodes, intégrant davantage les acteurs économiques et sociaux dans une démarche *bottum-up* inspirée par les principes de la gouvernance. L'objectif de la concertation est de trouver un consensus, de faire émerger un projet de territoire pour l'agglomération ou l'aire métropolitaine plus que de réguler l'usage des sols. Les nouveaux documents n'ont plus à en déterminer la destination, à produire de zonage précis, mais la nouvelle voie qu'ils doivent emprunter n'est pas plus

aisée. L'agriculture devient un outil d'aménagement de l'espace, elle contribue à l'entretien du paysage et de l'environnement et au marketing des sites. Les espaces agricoles acquièrent ainsi une reconnaissance officielle de leur rôle spatial, économique et social. Il peuvent même devenir un enjeu majeur dans l'émergence d'une identité et d'un projet de territoire (à Montpellier, à Grenoble, en Île-de-France, à Milan). Mais malgré les atouts de l'agriculture provençale ou toscane et malgré le patrimoine culturel et paysager de leurs campagnes périurbaines, ce n'est cependant pas encore le cas autour d'Aix-en-Provence et de Florence.

Le paysage et l'environnement sont en revanche des enjeux plus consensuels qui pourraient faire entrer la question agricole dans les débats d'une autre manière.

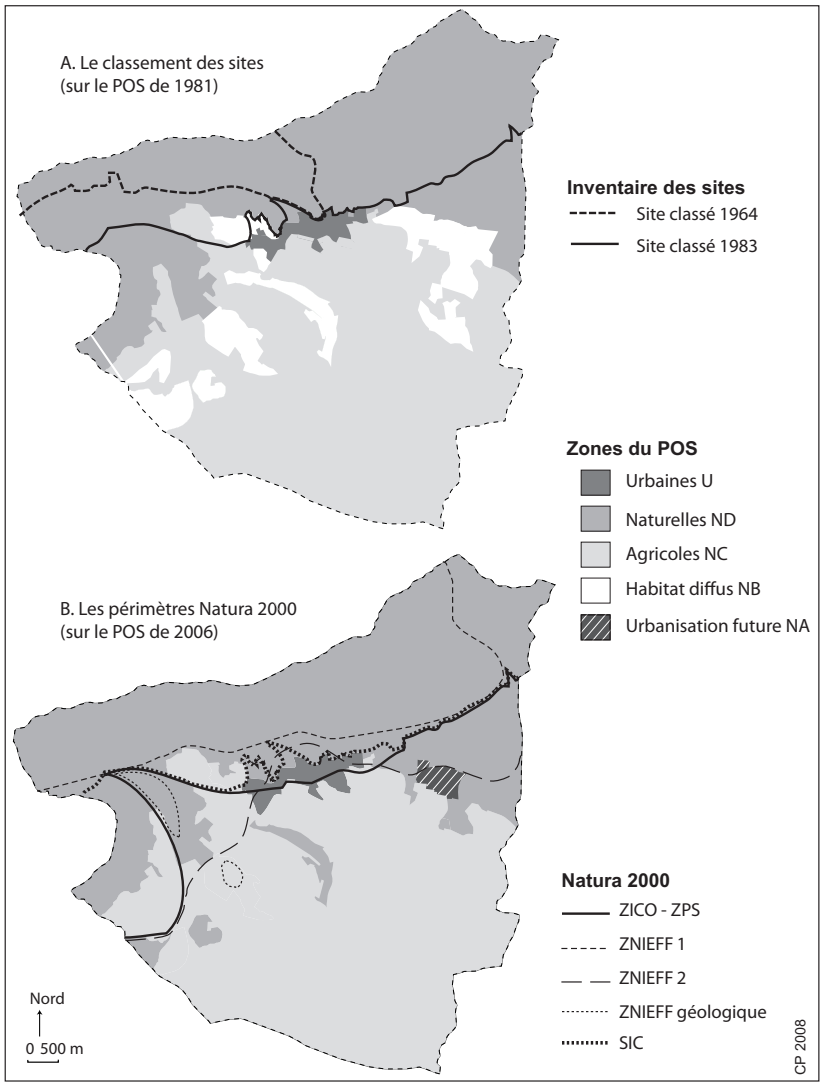
8.3 Paysage et environnement : des enjeux intercommunaux plus consensuels que l'agriculture

Dès les années 1930, les dispositifs ponctuels et zonaux de protection des sites, des paysages et de l'environnement ont été concentrés sur les espaces naturels. Dans les années 1990, avec la reconnaissance de la multifonctionnalité des espaces agricoles, le paysage et l'environnement peuvent apparaître comme des moyens détournés de forcer la protection de certains espaces agricoles, notamment ceux plantés en vigne et olivier : *« l'environnement plus ou moins chargé de valeur patrimoniale (...) permet la "mise en défens de l'espace" pour le mettre au service de la société»* (Durbiano, 2001 [250]). Pourtant, l'intégration de l'agriculture aux nouveaux dispositifs de protection/valorisation est limitée même dans des espaces remarquables comme les piémonts des grands sites naturels ou les terrasses de culture.

8.3.1 La prise en compte limitée de l'agriculture dans les grands sites naturels en Provence

Les dispositifs successifs de protection autour de la Montagne Sainte-Victoire et du Massif des Alpilles illustrent l'évolution de la législation française depuis les années 1950 mais aussi deux méthodes de protection assez différentes.

La protection de la Montagne Sainte-Victoire imposée par l'État et l'Europe



Carte 8.2: La protection des sites et de l'environnement à Puyloubier

L'action de l'État central

Retraçant à propos de la Montagne Sainte-Victoire la *« genèse d'un haut-lieu »*, Vidal-Naquet remarque qu'aucun projet de protection n'est parvenu à s'imposer sur l'ensemble du Massif des années 1950 aux années 1970 à cause d'oppositions locales, et ce malgré l'intérêt croissant des citadins pour ce site naturel et culturel remarquable. Il note seulement des classements ponctuels du patrimoine bâti et l'acquisition de certains terrains par le conseil général (1992 [592]).

- En 1964, le sommet de la Montagne Sainte-Victoire a été classé à l'inventaire des sites[58] sans aucune terre agricole.
- Un projet de Parc National a échoué dans les années 1970 face aux réticences des élus locaux.

[58] loi du 2 mai 1930

- En 1976, les maires de Beaurecueil, Saint-Antonin sur Bayon et Puyloubier ont obtenu l'annulation du projet de classement de la face Sud de la Sainte-Victoire et de la barre du Cengle.
- De nouveau, en 1981, un projet de classement de l'ensemble du site a provoqué la création d'une "association de défense intercommunale des droits et intérêts des propriétaires fonciers et exploitants agricoles de la région de la Sainte-Victoire". L'Union des maires des Bouches-du-Rhône défendit une protection réglementaire par les POS plutôt que par la loi de 1930 qui ne tenait selon eux pas assez compte des intérêts locaux.
- Le classement du versant Sud de la Sainte-Victoire finalement arrêté en 1983 a été, selon Vidal-Naquet, le résultat d'un *« mauvais compromis »* ne satisfaisant ni les associations de défense, ni les propriétaires, ni les élus locaux (ces derniers firent un recours en Conseil d'État pour obtenir une réduction des superficies classées).

À Puyloubier, le site classé en 1983 n'a intégré que quelques vignes sur le haut du Piémont parce qu'elles avaient fait l'objet d'un conflit lors de l'élaboration du premier POS (la municipalité avait étendu la zone NB contre l'avis de la DDA en 1981). Le nouveau site rendit donc cette zone à peu près inconstructible, toute modification de l'état des lieux nécessitant une autorisation préfectorale ou ministérielle (*cf.* carte 8.2.A et cadre 5.1 p. 231 pour les aspects réglementaires).

Au Tholonet aussi, le site classé en 1983 s'arrête en haut du piémont. En revanche, plusieurs espaces agricoles avaient été inclus dans les périmètres de protection délimités autour de la Route Cézanne par les décrets de 1959 et 1966 (*cf.* carte 5.1 p. 232). Ce dispositif a empêché l'étalement urbain du chef-lieu et des Artauds mais pas l'habitat diffus et de nombreux espaces agricoles ont par conséquent disparu.

L'incendie de 1989 qui toucha 75 % du site classé fut l'occasion d'une relance des interventions de l'État sur la Sainte-Victoire, plutôt en faveur de l'environnement. Le schéma directeur de réhabilitation et de mise en valeur a permis notamment la replantation d'oliveraies coupe-feu (*cf.* p. 511). La structure de gestion, le Syndicat Mixte départemental des Massifs Concors Sainte-Victoire, ne fut cependant validée qu'en 2000. Suite aux oppositions des agriculteurs, la commune de Puyloubier a refusé d'y adhérer, mais l'entrée de la CPA dans le dispositif en 2001 permit au maire d'y participer sans en porter la responsabilité politique. Le syndicat est co-financé par le conseil général (50 %), le conseil régional (39 %) et la CPA (11 %). Il a pour missions :

- La gestion des massifs forestiers pour la prévention des incendies (un PIDAF réglemente l'exploitation sylvicole et impose le débroussaillage)
- La mise en valeur et la protection du patrimoine paysager, naturel et culturel (suivi de Natura 2000),
- La gestion de la fréquentation (aménagement de parkings, de lieux d'accueil du public).

En 2004, l'État a attribué au syndicat mixte le label "Grand Site de France" pour six ans renouvelables. Ce label vise la réhabilitation des sites prestigieux dégradés et soumis à une forte pression touristique (il y a plus d'un million de visiteurs chaque année à la Sainte-Victoire). De nouveau, l'État se fit donc le garant de l'intégrité du site en imposant un dispositif national d'exception.

Les terres agricoles ne sont toutefois incluses dans ce dispositif que par l'intermédiaire de Natura 2000.

Le dispositif environnemental européen Natura 2000

L'ampleur des sites environnementaux Natura 2000 a été imposée par l'Union Européenne, mais leurs périmètres ont été décidés localement. Dans les sept communes provençales et toscanes étudiées, ils couvrent principalement les reliefs et les espaces boisés.

Sur la Montagne Sainte-Victoire, 29 000 hectares ont été classés Natura 2000. À Puyloubier, on peut distinguer trois périmètres de ZNIEFF[59] différents et un périmètre de ZICO[60], devenu une zone de protection spéciale à cause de l'aigle de Bonelli. Le site d'intérêt communautaire (SIC) initialement prévu a été restreint sous la pression des agriculteurs et des chasseurs : son périmètre correspond aujourd'hui à celui du site classé par la loi de 1930 (*cf.* carte 8.2.B).

Ces zonages environnementaux ne réglementent pas l'urbanisation. Mais tout projet d'aménagement (même extérieur au périmètre) susceptible d'affecter le site protégé doit faire l'objet d'une évaluation d'incidences (ajoutée à la demande de permis de construire par exemple). En cas d'atteinte au site, le projet doit être réduit ou prévoir une compensation. Il peut toutefois être maintenu après justification de sa nécessité, et parfois sous condition d'information, voire d'avis de la commission européenne[61]. En l'absence d'un dossier fourni et d'une consultation publique en amont, des associations pourront donc s'appuyer sur Natura 2000 pour s'opposer à des projets d'aménagement.

> En 2006, au Tholonet, trois associations[62] s'opposèrent à un permis de construire délivré risquant de porter atteinte à des tulipes sauvages protégées par la loi de 1976 et dont la présence était connue par le dispositif de ZNIEFF[63]. Le maire n'ayant pas l'intention de retirer le permis, les trois associations s'adressèrent à la DIREN, à la préfecture et au Ministère de l'écologie. La DIREN invita la Mairie par deux courriers à modifier le projet de construction pour réduire son incidence sur le milieu. La maison fut cependant bâtie comme prévue, le maire ayant précisé que les tulipes

[59] Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

[60] Zones importantes pour la conservation des oiseaux.

[61] Circulaire co-signée des ministères de l'équipement, de l'agriculture et de l'environnement n°1 du 5 octobre 2004.

[62] "La Garance voyageuse", "La Feuille de sauge" et "Tulipes sauvages".

[63] ZNIEFF de type I "Ripisylve de la Cause", ZNIEFF de type II "Plaine des Artauds".

se trouvaient essentiellement au fond de la parcelle (une affirmation contestée par les associations).

Les agriculteurs craignent de même que les zonages environnementaux n'engendrent des contraintes pour leur activité (mode de culture, produits phytosanitaires) et ne veulent pas des sites Natura 2000. Pourtant, à Puyloubier comme à Eygalières, les viticulteurs du piémont pratiquent déjà l'agriculture raisonnée pour valoriser leur production.

Par des périmètres successifs, l'État et l'Europe ont ainsi renforcé la protection de la Montagne Sainte-Victoire, sans jamais inclure les terres agricoles dont la constructibilité n'est toujours limitée que par les POS. La contractualisation progressive sur le Massif des Alpilles a davantage intégré les collectivités locales et les organisations professionnelles dans une démarche de protection/valorisation.

L'émergence d'un projet concerté pour le Massif des Alpilles

La Chaîne des Alpilles n'a pas bénéficié comme la Sainte-Victoire d'un site classé couvrant tout le massif, mais seulement d'un site inscrit en 1965, le "classement" étant réservé à quelques périmètres aux Baux-de-Provence et à Saint-Rémy-de-Provence. À Eygalières, le site inscrit s'arrête en haut du piémont, il comprend quelques domaines viticoles de l'intérieur du massif (qui doivent donc faire une déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute modification de l'état des lieux). Deux petits sites ont été classés : la propriété appartenant à la famille de Jean Moulin sur laquelle ce dernier a été parachuté en 1942 (1,9 ha sur le piémont) et surtout 13 ha autour de la Chapelle Saint-Sixte, classés en 1978 après la présentation d'un projet de construction (*cf.* carte 8.3.C). Ce classement a permis de préserver un paysage ouvert autour de la chapelle, avec des prés, des amandiers et des cyprès épars, bien entretenu en direction du village, beaucoup moins du côté du piémont (photos 8.3.A et B).

Dans les années 1980, un projet de Parc Naturel Régional avait été porté par des résidents secondaires et des associations parisiennes. Perçu comme une mise sous cloche par une part de la population et des élus locaux, il avait été abandonné. Les années 1990 marquent un nouvel intérêt pour les paysages.

La directive de Protection et de Mise en valeur des Paysages

En application de la loi de 1993[64], une Directive Paysagère a été proposée pour les Alpilles en 1995 et approuvée par le premier ministre le 4 janvier 2007. Cet outil de

[64] Loi n°25 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages" et décret du Conseil d'État n°94-283 du 11 avril 1994.

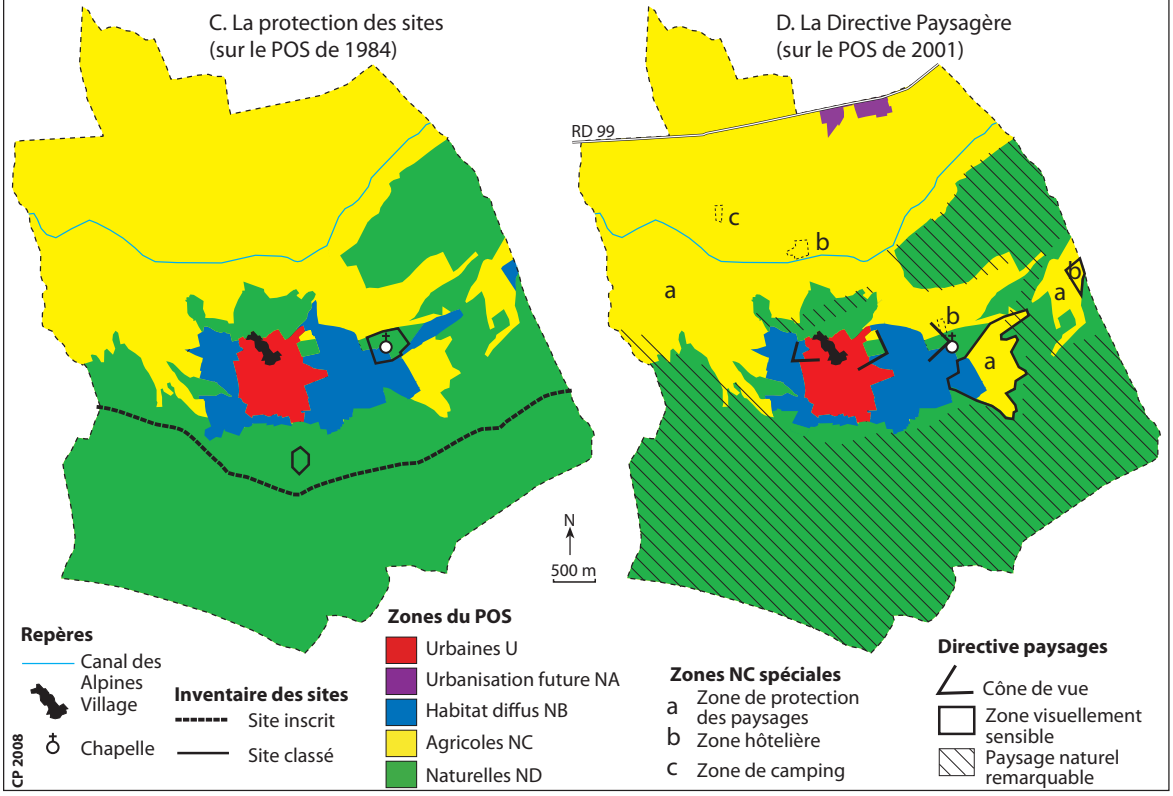
A. Vue depuis la Chapelle Saint-Sixte vers le village d'Eygalières à l'Ouest.

B. Au Sud de la Chapelle Saint-Sixte : friches au premier plan (site classé, zones ND et NB), constructions récentes et en cours dans les oliveraies au second plan (zone NB), piémont boisé des Alpilles en arrière-plan (zone ND et site inscrit).

E. Logo du PNR des Alpilles

C. La protection des sites (sur le POS de 1984)

D. La Directive Paysagère (sur le POS de 2001)



Carte 8.3: La protection des sites et des paysages à Eygalières

protection et de mise en valeur des paysages, décidé et élaboré par l'État en concertation avec les collectivités locales (comme la DTA), s'impose aux PLU et aux SCoT dans un rapport de compatibilité. Autour de l'Agence Publique du Massif des Alpilles (qui a un statut de syndicat mixte), les 16 communes concernées, les Chambres Consulaires, et les services préfectoraux ont participé à l'élaboration. La concertation a fait émerger une solidarité d'intérêts et a consolidé la cohérence territoriale du massif, mais elle a aussi permis aux maires de limiter l'impact de la Directive.

Au Nord des Alpilles, le périmètre devait s'étendre jusqu'à la route RD 99 (*cf.* carte 8.3.D). Cependant, les maires de Saint-Etienne-du-Grès et d'Eygalières souhaitaient l'arrêter au Canal des Alpines. Face à ce blocage, une équipe ministérielle vint sur place et réussit à faire accepter l'extension du périmètre au maire de Saint-Etienne-du-Grès. Le maire d'Eygalières n'a en revanche pas cédé, soutenu sur ce point par l'ensemble de son conseil municipal et les agriculteurs : Eygalières est aujourd'hui la seule commune du versant Nord des Alpilles dont la partie comtadine est exclue, ce qui pose problème car les alignements d'arbres en bordure de la RD 99 sont censés être répertoriés et protégés par le document. Nous avons ici l'illustration de la capacité de résistance d'une commune face aux contraintes réglementaires "imposées" par l'État (après concertation).

Les Directives Paysagères comportent un petit versant réglementaire et des préconisations. Elles ne traitent pas du bâti, mais pourraient être invoquées pour empêcher des projets d'aménagement modifiant l'aspect du site.

- Dans les *"paysages naturels remarquables"*, toutes les constructions sont interdites. Ce zonage correspond globalement aux espaces internes au Massif : son intérêt est d'assurer un classement en zone naturelle dans les PLU. L'interdiction des extensions, contrainte nouvelle, a été critiquée à la fois par la Chambre d'Agriculture et la commune d'Aureille à cause de la présence de quelques domaines viticoles. Après concertation, une tolérance a donc été prévue pour les bâtiments agricoles.
  Le maire d'Eygalières a par ailleurs émis une réserve lors de l'avis consultatif final : il prévoit un lotissement sur le piémont des Alpilles en limite de ce zonage. La DIREN a répondu[65] en précisant que la cartographie au 1/50 000^{e} (comportant de larges hachures) ne permettait pas une localisation à la parcelle, ce qui avait d'ailleurs été spécifié dans la Directive à la demande du Ministère de l'Écologie. Les municipalités restent donc responsables de la transcription de la Directive dans les plans locaux d'urbanisme.
- Les *"cônes de vue"* ont pour objectif de protéger certains panoramas. Trois ont ainsi été définis à Eygalières pour préserver la vue sur le village depuis les derniers espaces non-construits à proximité (par exemple autour de la chapelle Saint-Sixte, *cf.* photos 8.3.A et

[65] rapport de la DIREN à la Commission départementale des sites des Bouches-du-Rhône du 18 décembre 2003.

B et carte D). Les préconisations, assez vagues, portent sur les types de haies et de bâti à privilégier pour maintenir un paysage ouvert. À Eygalières, *« l'éventuelle extension du Mas de Chabaud »* devra ainsi se faire *« en continuité avec les bâtiments existants pour éviter un effet "mitage" »*.

– Dans les *"zones visuellement sensibles"*, très peu nombreuses, seules les constructions exclusivement liées aux besoins des exploitations agricoles sont autorisées. L'Est de la commune d'Eygalières a été classé ainsi, probablement à cause des zones NB. Ce classement empêche le mitage et contraint à une réglementation de type zone agricole. La révision du POS de 2001 a entériné en partie ces recommandations en classant une partie des zones NB concernées en ND et une autre en NCb (cartes D.6). Dans cette zone agricole à vocation hôtelière, la Directive Paysagère interdira les constructions sans lien avec l'agriculture autorisées par le PLU sur 600 m^2 de SHON (*cf.* p. 373). Enfin, dans la zone NB subsistante au Sud de la Chapelle Saint-Sixte, la Directive limitera la densification du mitage actuel (visibles en arrière-plan de la photo 8.3.B.

Par ces deux derniers zonages, la Directive Paysagère, opposable aux tiers, offre donc une véritable protection juridique à long terme pour certains espaces agricoles restreints, considérés comme prioritaires (parce que visibles et menacés d'urbanisation).

Parmi les limites de ce document, on peut souligner que le pilotage par la DIREN et l'esprit même des Directives ont conduit à une protection extérieure, de l'apparent, une conception "esthétique" du paysage. La faible superficie des zones agricoles effectivement protégées s'explique par les pressions exercées pendant l'élaboration pour ne pas bloquer le développement économique des exploitations agricoles existantes et ne pas transformer les Alpilles en une "réserve de milliardaires", une crainte souvent évoquée par les agriculteurs rencontrés en entretien.

Les communes conservent en fait une marge de manœuvre. D'un côté, le maire d'Eygalières s'est opposé avec les agriculteurs à certains aspects du règlement et au périmètre. De l'autre, il peut s'appuyer sur la Directive pour défendre la protection voulue par les nouveaux résidents sans engager sa responsabilité politique, en créant par exemple la zone agricole inconstructible NCa en 2001 (*cf.* supra p. 382).

Outre la partie réglementaire, le rapport de présentation de la Directive Paysagère (sans portée juridique) contient une série de recommandations qui encouragent les communes à *« maîtriser le développement du bâti »* (par une meilleure insertion paysagère et des conseils architecturaux), à *« reconquérir les friches »* ou à *« favoriser le maintien des cultures traditionnelles au sec »* (oliviers, vignes, amandiers, abricotiers). Autant d'objectifs repris dans la charte du PNR des Alpilles récemment créé.

Le Parc Naturel Régional des Alpilles

Plusieurs études ont souligné l'intérêt de l'outil PNR mais aussi ses limites : face aux pressions foncières et aux intérêts divergents existants en périurbain, les PNR ne sont pas forcément le modèle de gouvernance et de planification que l'on avait espéré (Larcher, 1998 [368] ; Allié et Bryant, 2003 [14]). Dans les Alpilles toutefois, le PNR et la Directive Paysagère sont en fait très complémentaires.

Si la Directive Paysagère a explicitement une portée réglementaire, le Parc Naturel Régional ne renforce pas la protection juridique des espaces agricoles, ce n'est pas son but. Approuvé quelques semaines après la Directive (décret du 30 janvier 2007), c'est un outil de développement local et touristique d'initiative régionale, mettant l'accent sur la liberté des communes et le volontarisme. Incitatif et non coercitif, il est beaucoup mieux accepté par les maires et les agriculteurs.

Dans son axe "agriculture", la charte du PNR des Alpilles encourage le développement des signes distinctifs de qualité, ainsi que la multifonctionnalité des exploitations (agritourisme, protection de l'environnement). Le parc a adopté comme logo un rameau d'olivier (photo 8.3.E). La charte prévoit la promotion des produits du parc par l'édition de dépliants comportant l'adresse d'exploitations partenaires. Cela peut conforter la dynamique croisée produit/terroir/territoire à l'échelle du massif et par exemple faire le lien pour la viticulture entre *« AOC Coteaux d'Aix, AOC les Baux-de-Provence, Vins de Pays, domaines, caves, celliers, [qui] se côtoient sans coordination ni valorisation globale »* comme le regrétait l'Agence du Massif des Alpilles en 2000. Un nouveau portail Internet vient d'être mis en ligne[66].

À partir de 1995, l'élaboration de la Directive Paysagère dans la concertation a permis de réunir les acteurs locaux et réussir finalement le PNR qui avait échoué dans les années 1980. Autour de l'agence du Massif des Alpilles, devenue en 2007 la structure de gestion du PNR, les 16 communes de la Vallée des Baux ont ainsi appris à travailler ensemble. Dans la Charte du Parc, elles se sont accordées sur un projet de territoire, une stratégie de développement économique et touristique durable (un peu ce qu'auraient dû être le PADD des PLU, *cf.* p. 307). La Charte peut sembler une simple *« déclaration d'intention »* sans effet juridique (Larcher, 1998 [368]). Néanmoins, en signant ce contrat moral valable douze ans, les communes s'engagent à mettre en œuvre ses principes et à y rendre leurs documents d'urbanisme compatibles. Et l'outil PNR est ici complété par la Directive pour la protection et la mise en valeur des paysages, et par Natura 2000 pour la protection de l'environnement.

Un consensus émerge donc à l'échelle du massif autour de la protection du paysage,

[66] http ://www.parc-alpilles.fr/ (consulté le 9 mars 2009).

de l'environnement et de l'agriculture multifonctionnelle, grâce à trois dispositifs complémentaires gérés par la même agence ayant le statut de syndicat mixte depuis 1997, et donc moins soumise aux pressions des propriétaires que ne le sont les élus locaux. Reste à s'accorder sur un parti d'aménagement dans un SCoT qui devra être compatible avec la DTA, la directive paysagère et la Charte du Parc. Cette étape décisive semble plus problématique : les 16 communes sont partagées entre trois intercommunalités[67].

La difficile intégration des terres agricoles aux Grands Sites protégés

Dans les années 1970 et 1980, plusieurs projets de Parcs ont échoué face à la réticence de certains acteurs locaux dans les Alpilles et autour de la Sainte-Victoire (comme autour du Montalbano en Toscane, *cf.* Baldeschi, 2005 [39]). La hausse de l'attractivité des sites provoque en effet des tensions entre différentes représentations des espaces ouverts.

Un conflit d'usage et de représentation des espaces ouverts

Les agriculteurs, souvent simultanément chasseurs et propriétaires fonciers en Provence (acteurs "multicasquettes", Gumuchian *et.al.*, 2003 [313]), ont longtemps défendu leur mode de vie et leur liberté d'action dans un espace vécu, mémorisé au quotidien et rarement conceptualisé comme paysage. Ces *insiders* ont d'abord fondé leur légitimité sur l'antériorité de leur occupation de l'espace. Ils percevaient souvent les transformations du paysage agraire comme nécessaires parce qu'ils en étaient les acteurs (par la construction ou la modernisation agricole). Pour conserver leurs droits à bâtir, ils s'appuient aujourd'hui plutôt sur la défense de l'agriculture comme activité économique productrice de richesses et d'emploi, un argument inexistant pour les espaces naturels. Les mesures de protection paysagère sont donc encore repoussées comme des contraintes supplémentaires coûteuses, au même titre que l'environnement, alors qu'elles pourraient être acceptées comme la contrepartie des possibilités de valorisation liées à la renommée du site.

À l'opposé de ce système de représentations, les nouveaux résidents et les associations de défense du cadre de vie ou de l'environnement soutiennent les projets de protection, disent représenter l'intérêt général contre les intérêts particuliers. Les nouveaux résidents fondent parfois leur légitimité par leur choix d'implantation : *« l'agriculteur, il est né là par accident, moi j'ai choisi de venir là. J'ai droit à une protection »* explique un nouvel habitant d'Eguilles. Mais ces *outsiders* (voyageurs, touristes, ou néo-ruraux) défendent une vision esthétique et patrimoniale du paysage, oubliant souvent sa récente (re)construction culturelle et la partialité de leur corpus de représentations négligeant la diversité réelle et

[67] La communauté de communes de la vallée des Baux pour 10 communes, et deux communautés d'agglomération : Arles - Crau - Camargue - Montagnette à l'Ouest et Agglopôle Provence à l'Est autour de la ville de Salon (*cf.* carte 8.1 p. 437).

les dynamiques fonctionnelles des paysages (*cf.* p. 152).

Jusque dans les années 1980, les agriculteurs contrôlaient les conseils municipaux, les élus locaux se sont donc généralement opposés aux dispositifs de protection. Seules les mesures imposées par l'État sont parvenues à s'imposer, mais les sites classés ou inscrits n'ont protégé efficacement que quelques espaces agricoles très restreints de l'urbanisation. Dans les années 1990, avec la domination progressive des nouveaux résidents, une nouvelle gestion des grands sites s'est mise en place, plutôt par l'environnement pour la Sainte-Victoire, plutôt par le paysage dans les Alpilles.

Une vision patrimoniale souvent élitiste du paysage

Une série de dispositifs existe aujourd'hui pour protéger des espaces ouverts pour des motifs environnementaux et paysagers[68]. Cependant, cet arsenal réglementaire a confirmé une approche par zonage, désignant certaines portions du territoire comme paysages de valeur particulière à conserver ou au contraire comme paysages fragiles ou dégradés à réhabiliter (friches urbaines, entrées de ville, terrils...). Et ces outils juridiques nécessaires à la protection ont parfois contribué à la mise en patrimoine des lieux, pour des raisons culturelles ou écologiques, sous une forme de "muséification" puisque le paysage était conçu comme un produit réglementaire.

> *« La politique du paysage français est restée patrimoniale et conservatrice. Elle gère, selon une stratégie de ségrégation spatiale, la mémoire culturelle et le patrimoine génétique, mais ne se prête pas ou peu à anticiper l'avenir des espaces sans qualités »* (Donadieu, 1994 [229]).

De plus, malgré la prise de conscience de l'intérêt justement patrimonial des terres agricoles dans les années 1990, ces dispositifs ont rarement intégré les terres agricoles dans leurs périmètres. Les espaces cultivés occupent pourtant les piémonts des massifs et sont indispensables à la préservation du site contre les risques naturels (coupe-feu, érosion, et maintien de la biodiversité) et paysagers (espaces très visibles, points de vue vers le massif et depuis le massif). Mais les mesures de protection se focalisent sur les espaces naturels, sanctuarisés par la superposition des zonages, tandis que les espaces agricoles des abords sont délaissés. La structure privée et souvent morcelée du foncier agricole en

[68] La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, dite "Loi Paysage" du 8 janvier 1993 a officialisé la prise en compte du paysage dans les projets d'aménagement. L'obligation d'un volet paysager dans les permis de construire (décret du 18 mars 1994), la création des directives paysagères (une protection renforcée sur certaines zones décidées par l'État, décret du 11 avril 1994) et la loi sur les entrées de villes, ont complété ce dispositif. Parallèlement, les parcs nationaux et naturels régionaux, les réserves naturelles, les lois Montagne et Littoral protégeaient déjà certains espaces précieux pour des raisons environnementales. S'y sont ajoutés dans les années 1990 les sites Natura 2000 sur l'impulsion européenne.

Provence rend aussi sa protection plus difficile que pour les espaces naturels, souvent du domaine public (forêts communales et domaniales).

À l'échelle communale, à Eygalières par exemple, agriculteurs et nouveaux résidents continuent donc de s'opposer, et la protection paysagère est controversée car elle semble d'emblée favorable aux résidents secondaires. Le paysage cristallise ainsi les conflits d'usage de l'espace et reflète les systèmes de valeurs et les idéologies spatiales. Ce décalage des représentations est à la base de nombreux conflits locaux en matière d'aménagement.

Il en est de même à Fiesole où la plupart des espaces ouverts sont des espaces de protection paysagère en raison du panorama qu'ils offrent depuis et sur la ville de Florence, ce qui s'est traduit par un zonage très strict dès 1974. Même si la plupart des habitants se félicitent de cette politique entretenant le charme réputé des collines toscanes, certains soulèvent les problèmes de gestion liés à cette "muséification". Les interdictions de démembrer les grandes propriétés, de scinder les villas en plusieurs unités d'habitation et de transformer les structures agraires favorisent aujourd'hui le manque d'entretien et parfois l'abandon du bâti et des oliveraies. Vouloir figer le paysage dans un stéréotype sans prendre en compte sa fonctionnalité, c'est perdre de vue l'utile derrière l'agréable, le fondement du *bel paesaggio*.

Conclusion

Depuis une quinzaine d'années en Provence, le mode de gouvernement municipal clientéliste, avec un fort poids des agriculteurs, a laissé la place à une gouvernance supra-communale qui privilégie la concertation, le "processus", mais n'a pas encore vraiment prouvé son efficacité. Le massif semble un cadre intercommunal pertinent pour un projet de territoire, possédant des problèmes communs et une image forte. À l'échelle du grand site, la gestion intercommunale des espaces naturels a progressé. Leur protection est devenue consensuelle pour des raisons historiques, paysagères et environnementales. En revanche, il n'existe aucune gestion globale des terres agricoles. Leur devenir dépend encore des stratégies foncières des propriétaires sur chaque parcelle, sous contrainte des documents locaux d'urbanisme. La proximité d'un grand site n'a donc qu'un impact limité contre l'urbanisation des terres agricoles.

La construction progressive d'une protection souple issue de la contractualisation avec un éventail élargi d'acteurs locaux (Alpilles) nous semble en tous cas plus à même de protéger les terres agricoles que l'imposition par l'État (logique réglementaire *top down*) d'un dispositif d'exception plus contraignant sur un périmètre plus limité (Sainte-Victoire). La combinaison d'outils réglementaires (Directive) et constractuels (PNR), couplant paysage, environnement (Natura 2000) et développement est notamment exemplaire dans les Alpilles. Reste à y associer des choix d'urbanisme cohérents.

De nouveaux modes de gestion concertée s'affirment de même en Toscane.

8.3.2 Des projets concertés pour préserver les paysages agraires historiques en Toscane

Dans des campagnes si "chargées" d'art, d'histoire et de représentations, comment envisager l'avenir des paysages agraires historiques ? L'enjeu des projets de paysage est d'intégrer la mémoire, de valoriser ce bagage culturel sans pour autant rester dans une logique de conservation tournée vers le passé. Le projet de restauration des zones de paysage historique du métayage du Chianti florentin montre comment peut être mise en œuvre cette nouvelle conception du paysage.

Une nouvelle conception du paysage et de sa gestion

Le paysage : un monument historique à conserver par la réglementation

Signe d'une conscience paysagère précoce, la protection du paysage fut inscrite dans la constitution de la République italienne dès 1947 (*cf.* exergue p. 88). Et comme en France, les lois des années 1930 ont permis de protéger le patrimoine naturel (loi n°1497/1939), historique et artistique (loi n°1087/1939). La loi Galasso n°431 du 8 août 1985[69] compléta la liste des paysages à protéger (*cf.* note p. 378). Mais toutes ces mesures reflétaient un point de vue esthétique et zonal sur le paysage, une vision "monumentale" (Rombai, 2002 [514]). Et la belle campagne périurbaine n'entrait pas dans les critères de protection, en dehors du cas particulier déjà évoqué de la colline de Fiesole. La délimitation des zones de protection paysagère privilégiait, comme en France à la même époque, les espaces naturels.

> À San Casciano par exemple, ces lois ont classé des *« espaces qui ne sont pas nécessairement les plus précieux du point de vue des valeurs historiques et architecturales, mais qui sont caractérisés par la prédominance de la forêt. La sélection dérive en effet d'une recherche sur les "espaces verts" conduite dans les années 1970 par l'Institut de Géographie de Florence (...) dont l'objectif n'était pas de fixer des normes de gestion du paysage. A prévalu, à la fin, l'équation paysage = nature, nature = forêt (...). La partie de la commune exclue du périmètre est certainement la plus fragile, celle soumise aux pressions et aux altérations les plus fortes, et la plus difficile à protéger »*[70] (Greppi, 2005 [306]).

[69] convertissant le décret-loi n°312 du 27 juin 1985.

[70] *« aree che non sono necessariamente le più pregevoli, dal punto di vista dei valori storici e architettonici, ma che sono caratterizzate da una maggiore consistenza dei boschi. La selezione deriva infatti da una ricerca sulle "aree verdi" che fu svolta negli annu Settanta dall'Istituto di Geografia dell'Università di Firenze, diretta da Giuseppe Barbieri, che aveva molti pregi ma non era indirizzata a fissare norme per*

La loi Bottai de 1939 aurait pu protéger les aires périurbaines grâce aux plans paysagers, mais seuls quelques uns furent adoptés jusqu'à la délégation de cette compétence aux régions en 1972[71]. Avec la loi Galasso de 1985, la rédaction de plans paysagers fut ensuite rendue obligatoire : sans plan, les espaces protégés (par la loi Bottai) ne pouvaient plus faire l'objet d'aucune transformation. Mais la loi laissait aux régions le choix entre la rédaction d'un plan paysager ou l'adjonction d'un volet paysager à tous les schémas d'aménagement. La Toscane choisit cette seconde option : tous les documents d'urbanisme (à l'échelle communale, provinciale et régionale) eurent donc valeur de plan paysager. La Ligurie a au contraire élaboré un plan paysager régional, ce qui semble *a posteriori* plus efficace.

Toute portion d'espace est paysage

À l'opposé de cette vision zonale, monumentale et réglementaire, s'affirme depuis 15 ans une conception du paysage plus systémique et dynamique, consacrée par la Convention Européenne du Paysage signée à Florence le 20 octobre 2000 par les quarante membres du Conseil de l'Europe :

> *« Le paysage est partout un élément important de la qualité de vie des populations : dans les milieux urbains et dans les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien ».*
>
> Paysage : *« une partie du territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».*

Toute portion d'espace est donc potentiellement paysage, fruit des interactions de l'homme et de son environnement. Cette évolution conceptuelle a favorisé en Italie une refonte de la législation sur le paysage. Mais le récent *Code unifié sur les biens culturels et le paysage*[72] suppose une subordination entre collectivités locales, et s'accorde donc mal avec la subsidiarité encore renforcée en Toscane par la loi n°1/2005. Depuis 2002 (loi 137-2002), l'État est plus spécifiquement chargé de la protection du paysage (aspects réglementaires) et les collectivités territoriales (voire des acteurs privés) de sa mise en valeur (amélioration de la connaissance, classification, sensibilisation de la population, projets paysagers). Ce partage de compétences est considéré par certains observateurs comme problématique[73]. Il confirme en fait l'essor d'une nouvelle politique publique paysagère, désormais plus régulatrice que normative.

---

la gestione del paesaggio. E' prevalsa, alla fine, l'equazione paesaggio uguale natura, natura uguale bosco (...). La parte del comune esclusa dal vincolo è certamente quella più delicata, sottoposta alle maggiori pressioni e alterazioni e più difficile da proteggere ».

[71] décret n°9 du 15 janvier 1972.

[72] DL n°42/2004, *codice dei beni culturali e del paesaggio*, plusieurs fois modifié.

[73] *Cf.* les remarques de Baldeschi à propos du PIT, supra p. 452.

Pour une gestion dynamique des paysages par la société locale

Selon cette vision, la conservation passe par la protection opératoire d'un système d'éléments en interaction ; par exemple, pour le paysage rural toscan, la combinaison des cultures, du bâti rural et de la végétation, dans leurs particularités propres et leur organisation spatiale. Protéger un des éléments ou une portion d'espace indépendamment des autres ne préserve pas le paysage : celui-ci doit être abordé par une approche globale du territoire, une analyse menée conjointement avec ses habitants. La gestion du paysage devient un projet social, enjeu du développement local et pas seulement l'application des règles ministérielles. Elle impose une nouvelle méthodologie : faire débattre les différents regards (*insiders*/*outsiders*) sur le paysage pour dégager une stratégie commune. Laisser chacun exprimer ses attentes peut même agir sur le regard lui-même grâce à la construction d'une nouvelle identité locale et d'un projet qui dépasse le localisme (repli sur soi défensif). En s'appuyant sur la reconnaissance des composantes-clefs du paysage (invariants), l'enjeu est de dégager l'identité latente de longue durée du territoire et de l'inscrire dans le "statut des lieux" prévu par les documents de planification toscans (*cf.* p. 316).

Si les habitants participent au projet, le paysage n'est plus un produit réglementaire, il est défini et co-produit par les différents groupes. On passe ainsi de la simple planification à la concertation, pour obtenir un consensus démocratique. Le projet paysager élaboré dans cette gouvernance devient générateur de ses propres règles à travers des chartes *ad hoc*, des pactes volontaires (à l'échelle d'un parc ou d'une intercommunalité comme autour des Alpilles). Cette dynamique de projet peut permettre de déclencher un nouveau cycle de territorialisation, reformer une société locale s'appropriant son territoire (Magnaghi, 2000 [399]). Visant un développement auto-soutenable, ayant une cohérence économique, écologique, sociale et historique, cette nouvelle société locale pourrait participer à une protection active du paysage. Cette démarche volontaire d'autodétermination peut même être une réponse à la globalisation, une alternative solidaire locale. Mais est-elle réaliste dans les campagnes périurbaines, où l'accroissement rapide de la population et les migrations pendulaires vers la ville rendent la cohésion sociale plus difficile ?

Au-delà d'une conservation paysagère "fidèle au passé", vision statique et idéaliste dont nous avons vu l'ambiguïté, l'ambition du projet paysager du Chianti florentin est de proposer une stratégie de conservation dynamique des paysages : s'appuyer sur les héritages et l'histoire locale pour se tourner vers l'avenir et faire de la mémoire un repère partagé du sens des paysages.

Un exemple de projet de paysage : la restauration des terrasses de culture du Chianti florentin

Le projet de restauration des zones de paysage historique du métayage a été élaboré par une équipe de chercheurs florentins sous la direction de Paolo Baldeschi (2000 [37]). Il s'agit d'un des "programmes paysagers" prévu pour les aires fragiles par le PTC de la province de Florence (ayant valeur de plan paysager). Ce projet illustre la nouvelle méthodologie de politique paysagère décrite ci-dessus : il se fonde sur un approfondissement des connaissances et la participation des acteurs locaux. En 2000, il a gagné le premier Prix Européen du Paysage Méditerranéen. Ce succès tient autant à la qualité de sa conception qu'à son applicabilité : huit ans après, il est possible d'apprécier les réalisations concrètes sur lesquelles il a débouché.

Les terrasses, un symbole paysager du Chianti et de la mezzadria

Un paysage traditionnel comme celui du Chianti peut-il survivre et se légitimer à partir de ses lois internes et de ses nécessités constitutives qui cependant remontent à des sociétés et modes de production disparus (ici la *mezzadria*) ? Le projet reconnaît au paysage son statut de patrimoine culturel, de témoignage non reproductible, mais se fonde sur une logique de soutenabilité environnementale actuelle (Baldeschi, *op.cit.*, p.8). Par exemple, les routes du Chianti suivent les crêtes ou les lignes de niveau pour des raisons géomorphologiques et économiques encore valables aujourd'hui. L'exposition des maisons vers le Sud – Sud-Ouest a toujours un sens (économie d'énergie). En revanche, la polyculture à l'échelle d'une exploitation n'en a plus. La première étape du projet paysager a donc été de recenser les "règles" régissant le paysage, de déterminer celles qui ont encore une rationalité pour définir les structures profondes, résistantes du paysage à différentes échelles (inspirées du concept de "structure de longue durée" de Braudel). Dans ce cadre, le système de cultures en terrasses constitue un "invariant structurel" à conserver, en l'inscrivant dans les documents d'urbanisme.

Depuis l'époque communale, les observateurs ont recommandé d'arrêter les cultures dans le sens de la pente à cause de l'érosion. Nous l'avons évoqué au XIV^e^ siècle à propos des fresques de Lorenzetti (*cf.* p. 148). Au début du XIX^e^, l'Académie des Géorgophiles a participé à la diffusion de cette idée dans le monde agricole. Après la Seconde Guerre mondiale, les terrasses ont cependant été abandonnées ou détruites pour faciliter le passage des engins (*cf.* chapitre 4). Elles sont depuis devenues un symbole paysager et un témoin historique de la *mezzadria*, mais ceci n'aurait pas suffi à justifier — ni *a fortiori* à financer — un programme de restauration. L'intérêt du projet du Chianti florentin est en fait renforcé par des raisons environnementales, paysagères et agricoles convergentes.

La rationalité actuelle des terrasses

Les limites environnementales du *rittochino* sont doubles. D'abord, ce système de culture crée une forte érosion appauvrissant les sols, créant des différences de terroir importantes entre l'amont et l'aval, des inondations et des glissements de terrains. La charge de sédiments emportée par la pente peut être cent fois moins importante pour une parcelle de vigne en terrasses (2 tonnes/ha/an environ) qu'à *rittochino* (200 tonnes/ha/an environ, variable selon la pente et la nature du sol). Ensuite, outre cet enjeu hydrogéologique majeur, les grandes parcelles de vigne *a rittochino* ne présentent pas une grande richesse écologique alors que les terrasses offrent aussi un écosystème spécifique dont les écologues soulignent la biodiversité (faune et flore dans les murs de pierre notamment).

Du point de vue paysager, Léonard de Vinci regrettait déjà la dégradation des paysages de collines par la combinaison du déboisement et du *rittochino* (Sereni, 1961 [532]). Les terrasses plaisent esthétiquement par leur régularité, leurs alignements agréables à l'oeil mais aussi par ce qu'elles représentent : une nature apprivoisée, minutieusement entretenue par l'homme pour en tirer le maximum de fruits (Alcaraz, 1999 [12]). Elles constituent en tous cas le *bel paesaggio* par excellence, alliant l'utile à l'agréable.

Les terrasses ont en effet un intérêt agricole que l'on redécouvre aujourd'hui : elles améliorent l'ensoleillement, la productivité et la fertilité des sols, créent des microclimats favorables à la culture de la vigne lorsque l'on se situe en limite altitudinale. Ainsi sur la commune de Lamole, où 15 hectares de terrasses ont été restaurés conformément aux indications du projet paysager (Gisotti, 2008 [294]), les premiers crus présentent des qualités organoleptiques particulièrement intéressantes. Une partie des coûts de production supplémentaires liés à la culture en terrasses pourra être assurée par l'augmentation du prix de vente du vin, intégrant le paysage comme valeur ajoutée (création d'une cuvée spéciale).

La restauration des terrasses est donc justifiée tant par l'héritage historique que par des intérêts hydrogéologiques, environnementaux, paysagers et agricoles convergents. Sur quatorze zones test, ces éléments ont permis de calculer un retour sur investissement à l'échelle de l'exploitation et de la collectivité. Les bénéfices attendus ont ensuite été comparés au coût d'intervention par hectare, variable selon les caractéristiques du terrain et la dégradation des terrasses.

Le projet paysager ne débouche donc pas sur l'établissement de contraintes réglementaires mais sur une méthodologie d'analyse/ évaluation/ intervention comparant les avantages de la restauration des terrasses à d'autres techniques (pour la protection contre l'érosion). Un manuel simple offre aux acteurs locaux un outil à choix multiple pour décider de l'opportunité de la restauration sur leur territoire. Le projet prévoit enfin la

formation professionnelle des acteurs de la restauration, car les savoir-faire spécifiques se sont perdus en l'espace d'une génération (les ouvriers albanais sont très appréciés car certains ont pratiqué ces techniques en Albanie).

Même si la reconstruction des murs à sec demande des financements publics, ce projet souligne l'intérêt économique potentiel des cultures en terrasses[74]. La restauration a en outre des retombées externes positives non prises en compte dans le calcul des bénéfices attendus : les terrasses renforcent le *marketing* territorial, le paysage retrouve une valeur d'échange et devient une ressource à la base du tourisme (Alcaraz, 2001 [13]).

Le projet de restauration des zones de paysage historique du métayage dans le Chianti florentin illustre ainsi un véritable développement local auto-soutenable du territoire, combinant l'intérêt économique à la protection environnementale et à la participation sociale. Signe de cette réussite, les agriculteurs, en général méfiants à l'égard des politiques paysagères, sont devenus dans ce cas acteurs du projet et gestionnaires volontaires du paysage.

Après la "sanctuarisation" de quelques grands sites par l'État entre 1950 et 1990, on observe donc une convergence des politiques paysagères et environnementales en Provence et en Toscane depuis quinze ans, sur l'impulsion de l'Europe qui promeut les principes de développement durable, de gouvernance, de démocratie participative et d'évaluation des politiques publiques.

Conclusion

La protection des espaces agricoles doit aujourd'hui trouver sa place dans des projets de territoire articulant, à une échelle intercommunale, l'urbanisme, les thématiques paysagères, environnementales et le développement économique et touristique. Cette nouvelle planification supra-communale montre une évolution du rôle de l'État : en France comme en Italie, dans les années 1960, l'État légiférait seul, prescrivait les différents documents d'urbanisme et les mesures de protection des sites. Depuis quarante ans, avec les décentralisations successives, les collectivités territoriales et la société civile ont acquis un rôle croissant. L'élaboration des règles se fait désormais en concertation avec un éventail élargi d'acteurs locaux qui doivent s'accorder sur un bien commun pour leur territoire, puisque l'État n'impose plus l'intérêt général mais se contente souvent d'assurer le respect des procédures. Cette reconfiguration des relations entre collectivités territoriales dessine un nouveau cadre pour l'action publique locale.

Sans entrer trop avant dans les débats de sciences politiques, il est évident que l'évolution des modes de régulation publique a des conséquences sur l'urbanisation des es-

[74] Des associations de restauration des restanques existent de même en Provence (`http ://www.pierreseche.com` dans le Luberon par exemple).

paces agricoles. Certains déplorent le retrait de l'État central, perçu comme seul à même d'imposer une protection légitime et autoritaire. En Provence et en Toscane, nous avons cependant pu constater que l'État (central, décentralisé) n'était pas toujours capable de contrôler l'application locale des règles qu'il avait fixées, d'en assurer l'efficacité. Les jeux d'acteurs locaux déterminaient déjà l'urbanisation derrière l'apparence d'un plan dessiné dans l'intérêt public.

Avec l'essor de la planification stratégique et collaborative, les négociations entre acteurs publics et privés font désormais officiellement partie du processus décisionnel de même que la participation de la société civile. Sur l'impulsion de l'État mais aussi des régions, dont le rôle s'est accru, une planification et des projets de territoire émergent à l'échelle intercommunale. Ils entraînent une confrontation entre intérêts sectoriels ou individuels en concurrence pour la définition du territoire (périmètre), des objets et des objectifs du plan. Les projets peinent donc parfois à aboutir. Et le résultat prend souvent la forme d'un contrat dans lequel les parties s'engagent à mettre en œuvre sur leur territoire ou à dans leur domaine de compétence les stratégies adoptées collectivement. Les observateurs soulignent cependant l'absence de garantie d'efficacité, le risque que les signataires (les communes notamment) ne respectent pas leurs engagements faute de contraintes réelles. Et le fait que les négociations peuvent accorder à certains groupes de pression "citoyens" ou notabiliaires un rôle disproportionné : la participation n'assure pas la démocratie. La participation citoyenne peut notamment être instrumentalisée au profit des pouvoirs en place pour légitimer certains projets : *« entre démocratisation et instrumentalisation, rien n'est joué »* (Villeneuve *et.al.*, 2006 [594]).

Toutefois, plusieurs exemples montrent, autour des Alpilles ou dans le Chianti, la possibilité de combiner les dispositifs sectoriels et réglementaires. Certains espaces seraient donc capables de se constituer en territoire, les acteurs locaux s'accordant sur un projet commun, des stratégies de protection et un mode de développement. La pratique de la démocratie participative peut modifier peu à peu les positions de chaque acteur par une acculturation réciproque. Nous l'avons vu à l'échelle des territoires institutionnels traditionnels (commune de Puyloubier, province de Prato), des agglomérations (Montpellier) et des massifs. Pourrait-on l'imaginer à l'échelle des aires d'appellation d'origine des produits du terroir ?

Après l'engouement des années 1960 et la période de latence des années 1980, les années 1990-2000 marquent véritablement un retour à la planification supra-communale, à travers la multiplication des chartes et des projets de territoire, sans que l'on soit encore certains de leur efficacité : *« les intercommunalités sont très récentes et une large partie des politiques d'urbanisation sont encore décidées au niveau communal »* (Duvernoy, 2002 [255]).

8.4 Le primat du local : l'urbanisme municipal à la recherche d'un bien commun

Dès les années 1970, les observateurs constataient que les plans locaux d'urbanisme ne pouvaient être compris que par *« l'identification du jeu interne des luttes d'influence et des conflits locaux »* (Hervieu, 1976 [321] p.16). Avec les décentralisations et l'établissement d'une subsidiarité entre collectivités territoriales, la concertation locale a généralement tendu vers l'urbanisation, mais elle a pu aussi, en cas de volonté politique des élus locaux ou d'action réussie de la société civile, permettre la préservation des terres agricoles par la *« refondation d'un consensus social élargi »* (Ghorra-Gobin et Velut, 2006 [286]).

On peut dès lors retracer l'évolution du positionnement des forces politiques locales et des catégories d'acteurs au sein des débats d'urbanisme à l'échelle locale.

8.4.1 L'urbanisation comme résultat des "négociations" public/privé

Pour comprendre l'urbanisation et l'absence de politique agricole explicite à Carmignano, Eygalières ou Eguilles, il faut revenir sur l'histoire de la vie politique locale. Le jeu des acteurs s'inscrit ici dans une *« géographie des conflits »* selon les groupes de pouvoir ou de pression locaux, les intérêts spécifiques et les alliances conjoncturelles entre les groupes (Cadène, 1990 [110], Kirat et Torre, 2008 [364]). En particulier, la domination progressive des acteurs d'origine urbaine modifie la place des agriculteurs sur la commune, la composition du conseil municipal et la teneur des débats locaux.

Eguilles : le contrôle de l'urbanisme communal échappe aux agriculteurs

Avant 1983 : cohésion des agriculteurs... pour l'urbanisation

De 1945 à 1983, le conseil municipal était dominé par la gauche et il comprenait de nombreux agriculteurs à tel point que certains parlaient de *« liste corporative agricole »*. Dans les années 1970, lorsque les demandes de permis de construire se multiplièrent, les agriculteurs choisirent majoritairement le parti de l'urbanisation. Un ancien conseiller municipal, agriculteur à la retraite, nous a expliqué qu'il existait alors une grande cohésion du monde agricole en ce sens, avec le soutien de la Chambre d'Agriculture, de la DDA et l'absence d'intervention de la SAFER. Sans le soutien des agriculteurs, les conseillers municipaux opposés à l'urbanisation ne réussirent pas à empêcher le classement de nombreuses parcelles cultivées en zone constructible. Ils parvinrent en revanche à bloquer l'approbation finale du POS en 1979.

1983-1995 : Scission des agriculteurs entre logique d'AOC et logique d'urbanisation

En 1983, une liste de droite (UDF) menée par Mme Chélini battit la gauche traditionnelle en s'opposant aux projets de déviation et de carrière. Elle écarta du même coup les agriculteurs du conseil municipal. Ce basculement politique était aussi la conséquence de l'arrivée de couches sociales nouvelles. Tandis que l'étude du POS fut reprise à la base, la cohésion du monde agricole éclata à propos de la délimitation de l'aire d'AOC (*cf.* p. 327) et de la politique de la cave coopérative (*cf.* p. 526). Les viticulteurs se divisèrent alors entre ceux qui continuaient de prôner l'urbanisation, et les quelques uns qui misaient déjà sur l'AOC. L'urbanisation de cette période fut marquée par une logique clientéliste (enclaves constructibles isolées en zone agricole) et des grands projets immobiliers (la ZAC du Golf). L'agriculture fut marginalisée.

1995-1997 : Les prémisses d'une politique agricole

L'élection de M. Dagorne en 1995 contre Mme Chélini se fit grâce à la fusion avec une autre liste de droite. La droite était donc désormais nettement majoritaire sur la commune. Deux agriculteurs furent élus conseillers municipaux et un employé de la chambre d'agriculture devint adjoint en charge de la politique agricole. Il commença son mandat par une enquête auprès des 34 agriculteurs actifs de la commune dont les résultats sont typiques de l'agriculture périurbaine : dilemme face à l'urbanisation, problèmes de voisinage avec les néo-résidents, manque de cohésion du monde agricole et de coopération avec la mairie[75].

Suite à cette enquête, l'adjoint créa une association des agriculteurs d'Eguilles. Il encouragea la coopération avec la SAFER pour la location des terres en friches, et décida de réhabiliter dans un objectif multifonctionnel les oliveraies du domaine de Saint-Martin acquises par la Mairie dans le Massif des Quatre-Termes (*cf.* p. 512). Des membres dynamiques du conseil municipal initièrent alors une véritable politique agricole et tentèrent de fédérer les agriculteurs. Cette voie fut cependant rapidement abandonnée.

1997-2008 : Défendre la "ruralité" en poursuivant l'urbanisation

Durant plusieurs années, le débat politique local fut monopolisé par deux projets auxquels le maire s'opposait fortement : la déviation et l'entrée d'Eguilles dans la CPA. L'adjoint en charge de l'agriculture démissionna suite à un désaccord avec le maire. Un des deux agriculteurs du conseil municipal, pourtant contre la déviation comme le maire, fit de même car il ne s'entendait plus avec les agriculteurs qu'il était censé représenter. Les agriculteurs étaient en effet plutôt favorables à la déviation qui devait faciliter la

[75] Étude socio-économique menée par Isabelle CHARPENTIER en 1996 (dossier non publié, Archives municipales).

circulation de leurs engins et grâce à laquelle ils avaient pu vendre des terrains agricoles à un bon prix. Il ne resta au sein du conseil municipal qu'un agriculteur à la retraite, peu actif.

Dagorne fut réélu en 2001, en faisant notamment campagne contre l'intégration de la commune dans la CPA pour éviter qu'Eguilles ne soit "dominée" par Aix et ne s'urbanise davantage. Eguilles y entra pourtant la même année. En 2008 il obtint un troisième mandat en reprenant son discours de défense de la "ruralité" occultant l'agriculture et les questions foncières (*cf. supra* p. 381). Un nouvel exploitant agricole de 26 ans est entré au conseil municipal : il s'agit du fils du président de la cave coopérative dont nous avions souligné l'intérêt pour l'immmobilier (*cf. supra* p. 346). Selon ce dernier, comme pour l'adjoint en charge de l'environnement, l'agriculture n'a pas d'avenir à Eguilles, en dehors de la viticulture en AOC et des oliveraies subventionnées. La Mairie souhaite surtout conserver des espaces verts et un cadre de vie de qualité, notamment grâce à l'ouverture au public du massif forestier des Quatre-Termes pour les nouveaux résidents.

La rigueur nouvelle annoncée en matière d'urbanisme ne s'est pas vraiment concrétisée dans les dernières révisions du POS. Le discours a donc changé, mais l'inertie des pratiques est forte et tous les acteurs rencontrés — y compris le service d'urbanisme — pensent que la consommation des terres agricoles va se poursuivre, ce qui favorise actuellement la spéculation sur le foncier. Le programme de mars 2008 confirme d'ailleurs la volonté de poursuivre l'urbanisation en évitant le passage au PLU :

> *« Le logement de nos enfants ainsi que des nouveaux Eguillens nécessite le développement de l'urbanisation ; c'est pour cela que nous continuerons à privilégier l'adaptation de notre Plan d'occupation des sols actuel au moyen de modifications mesurées plutôt que l'adoption d'un PLU, qui aurait des conséquences désastreuses sur le développement de notre commune »*[76].

Le futur SCOT de la CPA pourrait néanmoins infléchir ce parti d'aménagement en délimitant des espaces ouverts à protéger malgré la croissance urbaine programmée vers l'Ouest : Eguilles est dans une situation stratégique entre le pôle d'activités des Milles/ la Duranne et celui en développement le long de la RN7 à la Calade. Le plus probable est que la commune poursuive l'urbanisation de type pavillonnaire aisé au détriment des espaces agricoles, ne préservant que le massif forestier des Quatre Termes et quelques domaines viticoles en AOC.

L'échec de la politique agricole à Eguilles tient à la cohésion des agriculteurs *pour* l'urbanisation dans les années 1970, à la polarisation du débat public par le problème

[76] *Pour Eguilles, des réalisations, des projets* : programme de Robert Dagorne pour les élections municipales de mars 2008. R. Dagorne a été réélu avec près de 57 % des voix dès le premier tour.

de la déviation, et à la domination progressive d'un nouvel électorat plus demandeur de cadre de vie et de services urbains, culturels ou sportifs que d'agriculture.

Nous retrouvons ce schéma global à Eygalières décalé dans le temps.

Eygalières, un village divisé par une politique d'urbanisation élitiste

1945-70 : La vigne, l'olivier et le village se meurent

Durant les Trente Glorieuses, la zone maraîchère, au Nord du Canal des Alpines, était très rentable. Au Sud, chaque famille possédait quelques parcelles de vigne et d'oliviers pour sa consommation personnelle. Mais ces deux cultures étaient alors en crise. Avec le gel des oliviers en 1956, puis la fermeture de la coopérative viticole, les agriculteurs abandonnèrent ces cultures sèches, arrachèrent les vignes pour toucher les primes ou revendre les droits de plantation. Ils quittèrent souvent le village pour s'installer dans la zone maraîchère où ils se firent construire de nouvelles maisons, renforçant l'habitat diffus préexistant. Certains pensaient même que le vieux centre allait être abandonné, que le village allait migrer au bord de la RD 99 en limite Nord de la commune (au lieu-dit "La Gare de Mollégès").

1970-1995 : Le consensus pour l'urbanisation met fin à la cohésion sociale

À partir des années 1970, avec l'arrivée de nouveaux habitants, le village reprit vie, et un consensus s'établit en faveur de l'urbanisation des oliveraies et de la vigne proches du village puisque ces cultures étaient les moins rentables. Les Eygalièrois cédaient volontiers ces terres et leurs anciens mas jugés peu confortables. Le POS fut le reflet de ce consensus social en ouvrant de larges possibilités de construction. Les nouveaux résidents s'installèrent suivant leur capacité financière dans les lotissements autour du village ou dans de grosses villas isolées au milieu des vignes et des oliviers (ou des mas rénovés).

La politique d'urbanisation, conçue au départ comme une réaction et une réponse à la déprise agricole et démographique du piémont, mit cependant fin à la cohésion sociale qui en était à l'origine. Depuis les années 1980, trois groupes sociaux s'opposent fortement à Eygalières :

- Les Eygalièrois *« de souche »*, agriculteurs ou descendants d'agriculteurs, souhaitent poursuivre la politique d'urbanisation.
- Les "nouveaux" résidents des lotissements pavillonnaires — parfois présents depuis 25 ans — se plaignent de ne pas être reçus ni intégrés par les Eygalièrois *« de souche »*, qui ont selon eux une *« mentalité de cul-de-sac »*[77]. Ils aimeraient davantage de services urbains.

[77] Expressions récurrentes dans les entretiens.

– Les riches résidents secondaires (appelés par les autres *« les milliardaires »*, les *« gens du show-biz »*) ne demandent qu'à être tranquilles et souhaiteraient arrêter l'urbanisation.

Le passage chez le notaire semble être le seul moment où ces différents groupes se rencontrent et parviennent à un accord. Depuis 1983, la scène politique locale est notamment dominée par une opposition majeure entre les maraîchers de droite et le maire, longtemps inscrit au PCF, puis socialiste (il a parrainé Lionel Jospin lors des présidentielles de 2002).

1995-2008 : Le retournement de la politique du maire

Félix Pélissier est né en 1925 à Eygalières et il a fait carrière comme professeur de lettres classiques au lycée militaire d'Aix-en-Provence. Il a été élu maire d'Eygalières en 1977 avec le soutien des maraîchers parce qu'il prônait alors l'urbanisation et promettait à chaque propriétaire des droits à bâtir. Selon la SAFER, il a "laissé passer" de nombreux permis de construire en zone agricole pour les agriculteurs, mais aussi pour des projets non liés à une exploitation : hôtels, centres équestres, *etc.*, à tel point que les terres classées en zone agricole se négocient aujourd'hui à des prix très élevés.

Aux élections suivantes, les maraîchers eurent du mal à définir une ligne politique pour monter une opposition de droite et choisirent une option incompatible avec l'évolution démographique communale : défendre les Eygalièrois de souche contre les nouveaux résidents. Ils proposèrent notamment des droits à construire automatiques pour les "enfants d'Eygalières" et le développement de hameaux dans la zone maraîchère. Leur liste essuya trois échecs en 1983, 1989 et 1995. Ils n'ont pas présenté de liste en 2001 et 2008, et soulignent avec amertume qu'Eygalières vote majoritairement à droite aux élections nationales, et à gauche aux élections municipales. Entre 1977 et 2008, F. Pélissier fut au pouvoir 31 ans, jusqu'à ses 82 ans, parce qu'il sut adapter son discours à l'évolution de son électorat : les agriculteurs soulignent avec ironie que cet ancien communiste a "changé de camp" pour défendre les plus riches.

En effet, à mesure que les nouveaux résidents devenaient majoritaires, l'ancien maire modifia sa politique. Il défendit son ancrage à gauche par une politique de logement social pour les personnes âgées et les jeunes mais mit un coup d'arrêt au mitage des terres agricoles répondant aux attentes des riches résidents secondaires. Ce retournement du parti d'aménagement se concrétisa en 2001 par la création de la zone agricole NCa inconstructible sur le piémont. Les agriculteurs ont ainsi été marginalisés politiquement. Il n'y a d'ailleurs longtemps eu qu'un agriculteur au conseil municipal, choisi par Pélissier dès 1977, et trois fois premier adjoint. Ce maraîcher s'intéresse aux questions d'irrigation mais n'interfère pas avec l'urbanisme.

Depuis 2008, un deuxième agriculteur a été élu, un chasseur très engagé dans le comité des fêtes et l'association sportive, des activités importantes pour les Eygalièrois de souche

et les résidents des lotissements. Avec onze nouveaux élus sur dix-neuf et un nouveau maire, le conseil municipal s'est ouvert aux jeunes et aux nouveaux résidents, tout en poursuivant la même ligne politique que le maire sortant.

Pour une croissance "maîtrisée" préservant l'"authenticité" du village

En 2008, une seule liste a été constituée : la liste apolitique de René Fontès, soutenue par l'ancien maire et défendant l'"authenticité" du village et une croissance "maîtrisée". Après une carrière chez Michelin dans les ressources humaines, R. Fontès a pris sa retraite en 1998 à Eygalières. Il était conseiller municipal de 2001 à 2008. Son programme ne mentionne jamais directement l'agriculture[78]. En matière d'urbanisation, il évoque une *« évolution contrôlée »*, des actions d'embellissement mais aussi la construction d'une maison de retraite et le lancement d'un programme d'accession à la propriété.

L'avenir d'Eygalières repose aussi sur son intégration aux projets du Massif des Alpilles, ce qui ne semble pas évident. F. Pélissier s'était fortement opposé à la Directive Paysagère et avait toujours souhaité évité le tourisme de passage pour préserver la tranquillité du village (il avait par exemple interdit l'accès des cars au parking public). La nouvelle équipe semble plus ouverte au développement touristique et à la préservation de l'environnement.

Comme à Eguilles, les agriculteurs ont peu à peu perdu leur pouvoir politique : ils sont encore nombreux à Eygalières, mais ne parviennent plus à influencer les choix municipaux. Dans les premiers documents d'urbanisme, les zones constructibles avaient été localisées en concertation avec eux, en fonction de la santé économique des différentes filières agricoles. L'éclatement de la cohésion sociale donna ensuite un rôle décisif au maire. La pérennité de F. Pélissier au pouvoir s'explique par un excellent réseau de relations (locales, politiques et administratives) mais aussi par ses capacités à s'adapter à l'évolution de son électorat.

Eguilles et Eygalières illustrent en fait un schéma classique en périurbain : la croissance démographique a rassemblé dans un premier temps un large consensus social et permis la réalisation de plus-values foncières. Après les *« Mairies de la Libération »* ayant œuvré pour le progrès technique et la modernisation de l'agriculture entre 1945 et 1975, cette politique d'urbanisation a été conduite par des municipalités d'alliance entre agriculteurs et ruraux non agricoles, *« en clair des municipalités capables de lier agriculture*

[78] Les objectifs en matière d'*« environnement, agriculture et chasse »* sont les suivants :
- Préservation de l'environnement.
- Amélioration du tri sélectif des ordures ménagères, installation d'une benne "déchets verts".
- Soutien actif au Parc Naturel Régional des Alpilles (PNR).
- Préservation du territoire de chasse.
- Préservation et entretien des canaux d'irrigation et des chemins ruraux et communaux.

et aménagement car sachant manier les deux langages » (Viard, 1990 [589], p.125). Dans un esprit communautaire, encore villageois, les petits arrangements locaux ont favorisé l'ouverture de nombreux espaces à l'urbanisation (1975-1995). À partir de 1995 environ, les nouveaux résidents sont devenus largement majoritaires. Avec ou sans changement d'équipe municipale, ils ont impulsé une politique de préservation des espaces libres restants (agricoles ou naturels) pour protéger leur cadre de vie, de manière plus efficace à Eygalières qu'à Eguilles. Cette réorientation parfois appelée "malthusienne" a été adoptée sans les agriculteurs, et souvent contre eux.

En choisissant l'urbanisation de leur commune dans les années 1970, les agriculteurs ont donc contribué au recul des espaces agricoles, mais aussi à leur propre marginalisation politique. Dans cette configuration des acteurs, l'établissement d'une politique agricole concertée est impossible, la question agricole est occultée derrière la volonté de préservation de la "ruralité" ou de l'"authenticité" du village, ce qui n'empêche pas la poursuite d'une urbanisation diffuse.

Carmignano, une politique d'urbanisation consensuelle

Gouvernée par la gauche depuis la seconde Guerre mondiale, la municipalité de Carmignano a conduit depuis les années 1970 une politique d'urbanisation consensuelle. Elle n'a pas connu le "retournement" décrit ci-dessus à Eguilles et Eygalières.

1950-1980 : une périphérie rurale délaissée par les paysans et les élites

Pendant trente ans, la commune de Carmignano connut un très fort exode rural : entre 1950 et 1980, l'industrie attira les anciens métayers comme les petits paysans propriétaires installés autour des noyaux villageois. Et les notables florentins achetèrent du foncier ou une résidence secondaire à Fiesole ou dans le Chianti plutôt que dans le Montalbano, assimilé à Prato, ville industrielle voire industrieuse. En l'absence d'une élite cultivée capable de mobiliser des références historiques et artistiques, le Montalbano ne bénéficia pas comme les environs de Florence d'une conscience patrimoniale précoce.

La Municipalité communiste ouvrit dès le premier plan de 1973 de vastes espaces constructibles, espérant encourager ainsi un nouvel essor démographique. Mais la campagne de Carmignano, vue comme une périphérie rurale délaissée, ne redevint attractive que dans les années 1980 avec le retour de citadins récemment enrichis.

1980-2006 : une périurbanisation accélérée

Après trente ans d'exode rural, l'urbanisation prit trois formes complémentaires :

1. Dans le sillage de Prato, la commune misa sur un fort développement industriel dans la plaine (Seano, Comeana), une espérance récemment déçue. Les zones industrielles

surdimensionnées doivent aujourd'hui trouver de nouveaux usages.

2. Les révisions successives du PDF autorisèrent une vaste extension des huit noyaux villageois, dans une logique populiste de distribution de la rente foncière aux propriétaires (*cf.* p. 297). Ces nouvelles zones résidentielles furent investies par des artisans, des employés et de petits entrepreneurs de la plaine, une classe moyenne en ascension sociale qui trouvait en périurbain le moyen d'accéder plus facilement à la propriété.
3. Les classes aisées émergentes de Prato : professions libérales, industriels et nouveaux riches firent bâtir ou rénover de grosses villas dans la campagne de Carmignano, privilégiant le faux ancien, avec piscine et jardin clôturé comme signes ostentatoires de leur réussite sociale. La municipalité ne réglementa jamais strictement les constructions en zone agricole, se contentant d'appliquer mollement la législation régionale, et "laissant passer" de nombreux permis à la limite de la légalité.

Cette urbanisation tous azimuts a profondément bouleversé le paysage rural de Carmignano, assimilant les espaces de plaine à une périphérie urbaine destructurée et les pentes à une banlieue résidentielle. Elle s'explique par l'accumulation des initiatives individuelles de petits propriétaires et promoteurs, la complicité de l'administration communale, mais aussi par le manque de conscience du patrimoine et d'attachement au lieu.

L'absence de contre-pouvoir efficace

Contrairement à Eguilles ou Eygalières, la société civile n'a pas fait changé le parti d'aménagement, d'autant que les nouveaux résidents n'avaient pas d'intérêt majeur pour le paysage et le patrimoine historique. Les plus riches ont ponctuellement défendu la protection du cadre de vie avec le soutien des partis de droite (*cf.* p. 299), mais la gauche reste structurellement majoritaire à Carmignano. La dénonciation des dérives dans la gestion des plans d'urbanisme a fait changer les adjoints à l'urbanisme mais pas le parti d'aménagement selon lequel la poursuite de l'urbanisation enrichit tout le monde, la commune en premier (*cf.* p. 302). Aux élections municipales, la gauche (rajeunie et moins explicitement communiste) a été reconduite avec plus de 55 % des voix en 2001 (contre une liste Démocratie Chrétienne) et plus de 64 % en 2006 (contre une droite divisée entre trois listes). L'opposition politique n'est donc pas en mesure d'assurer un contre-pouvoir efficace. Par ailleurs, les associations et comités de citoyens, très développés en Toscane, mais surtout portés par la gauche intellectuelle, sont très peu présents à Carmignano.

Et les acteurs publics n'ont pas réussi à encadrer efficacement l'urbanisme communal. La région joua bien un rôle de garde-fou en 1998 avec la correction du PDF (p. 300), le nouveau règlement des zones agricoles (*cf.* p. 379) puis le refus du premier projet de *piano strutturale*. En revanche, selon un agronome de la province de Prato, la Surintendance ne contrôla pas efficacement les permis délivrés en site de protection paysagère (76 % de la

commune est ainsi classé — ce qui aurait pu permettre de limiter l'urbanisation diffuse —). Et la province elle-même ne parvint pas à faire respecter son PTC : la municipalité adopta en 2004 une révision de son PDF pour étendre les zones résidentielles de la fraction de Comeana sur des parcelles de vignes (produisant du Carmignano DOCG). Elle força la province à modifier son PTC en conséquence. Les terres agricoles sont ainsi encore perçues par la commune comme une réserve d'espace pour l'urbanisation future.

Le rattachement à la petite province de Prato aurait pourtant pu constituer une opportunité pour la protection des paysages et le développement d'un district agro-alimentaire de qualité, fondé sur la valorisation des trois produits du terroir vin, huile d'olive et figue, ainsi que l'agritourisme. Mais les débats d'urbanisme occultent la question agricole. Les propriétaires sont souvent d'anciens agriculteurs ou descendants d'agriculteurs, mais ils ne se présentent pas ainsi. Et aucun des 19 membres du conseil municipal n'est agriculteur. Un seul, employé, dit pratiquer le *hobby farming* pendant son temps libre. L'image du secteur reste marquée par les trente années de déprise agricole et d'exode rural. Enfin, le massif du Montalbano, qui aurait pu constituer un nouveau périmètre pour un projet de territoire, peine à se fédérer, faute notamment d'une identité territoriale partagée, et de sa division entre les trois provinces de Prato, Pistoia et Florence.

La politique d'urbanisation conduite par la municipalité de Carmignano depuis 1973 a rassemblé un large consensus local. Elle ne s'est pas heurtée à des contre-pouvoirs efficaces, ni au sein de la société civile, ni parmi les acteurs publics, à l'exception notable des interventions régionales de 1998-1999. Et les discours actuels tenus par la province sur la patrimonialisation des espaces agricoles ne trouvent pas vraiment d'écho chez les nouveaux habitants défendant davantage le libéralisme économique et l'industrie *pratese*, que la protection de l'agriculture, des paysages ou de l'environnement.

D'autres communes misent plus explicitement sur la patrimonialisation des espaces ouverts pour protéger leur cadre de vie ... et la valeur des terrains.

8.4.2 La patrimonialisation : frein ou accélération de l'urbanisation ?

La conscience très précoce de la valeur culturelle de leurs paysages a orienté les deux communes de Fiesole et du Tholonet vers une politique de patrimonialisation. Toutefois, la mobilisation de la société civile et une réglementation très stricte ont favorisé une muséification des espaces agricoles à Fiesole, tandis que les négociations public-privé et les interstices de la réglementation ont permis la poursuite de l'urbanisation diffuse au Tholonet.

Fiesole et Le Tholonet, la valorisation culturelle des collines périurbaines a favorisé la ségrégation socio-spatiale

Fiesole et le Tholonet ont plusieurs points communs : ce sont deux communes limitrophes de la ville-centre investies depuis longtemps par les notables urbains et les étrangers pour la villégiature, et depuis cinquante ans par les professions intellectuelles supérieurs et les riches résidents secondaires. Elles ont toujours fonctionné en étroite dépendance économique et politique avec la ville voisine : au XIX^e^ siècle, les terres appartenaient aux bourgeois citadins. À Fiesole, les artisans étaient tailleurs de *pietra serena*, les femmes filaient la laine ou tressaient la paille pour la clientèle citadine. Les métayers vendaient des primeurs et des fleurs sur le marché urbain. La proximité de la grande ville leur apportait une certaine aisance matérielle. Au Tholonet, les hommes exploitaient les carrières de Roques-Hautes, dont la brèche servait à garnir les cheminées des hôtels particuliers aixois, ou bien ils étaient charretiers ou maraîchers et les femmes étaient souvent lavandières pour les notables de la ville.

Au Tholonet comme à Fiesole, la prégnance des paysages picturaux (*cf.* p. 146 et suivantes) et la proximité de la ville ont favorisé une villégiature prestigieuse transformant la plupart des espaces agricoles en parcs et jardins d'agrément. Le foncier est aujourd'hui très cher, voire inaccessible. Et les transactions sont d'ailleurs peu nombreuses (*cf.* p. 407 pour le Tholonet). Conscient de la valeur culturelle du lieu, l'État central a adopté dès les années 1950 des mesures de protection des espaces ouverts qui s'imposèrent ensuite aux documents locaux d'urbanisme (décrets Malraux et sites classés au Tholonet, site panoramique de la colline de Fiesole).

Ces similarités dans la mise en patrimoine expliquent des choix d'aménagement proches : Fiesole et le Tholonet ont privilégié l'urbanisation dense des vallées périphériques et affiché la protection des paysages des pentes. Dans deux contextes régionaux et législatifs différents, cette politique permit une croissance démographique, voire d'amples projets de logements sociaux à Fiesole — la municipalité communiste étant soutenue depuis la seconde Guerre mondiale par l'alliance des classes populaires et des grands propriétaires —. Cette politique de patrimonialisation/ ségrégation socio-spatiale contenta aussi les riches résidents qui souhaitaient préserver leur cadre de vie mais n'a pas encouragé l'agriculture : les petites exploitations traditionnelles des pentes ont disparu. Le terroir est aujourd'hui menacé entre deux écueils : la muséification et l'urbanisation. D'autant que les propriétaires, plus riches et mieux informés à Fiesole ou au Tholonet que sur d'autres communes, n'hésitent pas à recourir à des procédures judiciaires pour défendre leurs droits à construire (*cf.* p. 398).

La patrimonialisation réussie au risque d'une muséification à Fiesole

Fiesole fait aujourd'hui figure de modèle en Toscane car la municipalité à su se saisir rapidement des innovations de la législation régionale et les mettre en œuvre de façon à protéger les espaces non-construits. Toutefois, l'histoire locale de l'urbanisme montre que ce parti d'aménagement ne découlait pas nécessairement de la renommée culturelle du lieu, qu'il s'est affirmé progressivement. Et ce "modèle" a aussi ces limites : la patrimonialisation et la domination d'une représentation esthétique du paysage n'encouragent pas la fonction productive de l'agriculture et ne règlent pas les problèmes de gestion des espaces agricoles.

En 1968, le premier PRG de Fiesole aurait pu conduire à une urbanisation importante des pentes combinant hameaux résidentiels et habitat diffus s'il avait été approuvé (p. 259). En fait, la polémique qu'il déclencha favorisa au contraire l'approbation d'un plan très strict en 1974 (p. 265) : le risque d'une "bétonnisation" (amplifié par les médias) provoqua une forte mobilisation de la société civile et une reconnaissance du patrimoine paysager. Dans les deux autres communes toscanes étudiées, les plans d'urbanisme ont été élaborés en huis clos jusqu'à la fin des années 1990, ce qui favorisa les tractations officieuses avec les acteurs privés à l'échelle locale. Au contraire, la renommée de Fiesole créa une publicisation des débats locaux dès 1968 et les associations de citoyens (parfois nationales) ainsi que les urbanistes florentins "surveillèrent" ensuite l'urbanisme municipal.

Entre 1973 et 1979, le PRG de Fiesole interdit toute nouvelle construction et tout changement de destination dans les zones agricoles (E). Comme la LR 10/1979 obligeait la municipalité à assouplir ces règles, particulièrement strictes pour l'époque, Fiesole choisit d'élaborer une révision spécifique approuvée en 1985 (p. 355). Cette révision distingua plusieurs zones agricoles, établit des limites à la fragmentation foncière et encadra très précisément les changements de destination et la division du bâti rural en plusieurs logements. Cette révision ouvrit de nouvelles possibilités d'aménagement par rapport au PRG précédent, mais son arsenal réglementaire contribua probablement à la muséification des espaces agricoles.

Le Plan structurel approuvé en 1999 confirma la protection du patrimoine existant mais constata aussi la poursuite de l'abandon des terres agricoles et le manque d'efficacité des mesures prises en 1985 en faveur des investissements agricoles. En fait, l'agriculture a été instrumentalisée localement au service de la protection d'un paysage mis en patrimoine. Le maintien des grandes villas comme des oliveraies et des murs en pierre sèche coûtait cher et les outils d'urbanisme ont pu "interdire" les transformations (constructions ou arrachages d'arbres) mais étaient dans l'incapacité de contraindre effectivement à l'entretien, même si les propriétaires s'y étaient engagés formellement (en signant des conventions).

La patrimonialisation a donc préservé la coquille esthétique des paysages mais pas leur fonctionnalité agricole. Ce que les outils d'urbanisme traditionnels, même bien conçus, n'ont pas réussi à faire, l'essor récent des produits du terroir et de l'agritourisme pourrait peut-être permettre de l'envisager (*cf.* infra partie 3).

La patrimonialisation inachevée n'a pas empêché l'urbanisation au Tholonet

Contrairement à Fiesole, la municipalité du Tholonet n'est jamais allée au-delà des protections imposées par l'État. Les dispositions du POS étaient même parfois moins contraignantes que les décrets Malraux. Et à chaque révision importante, le POS s'est vu attaqué par des associations de propriétaires défendant leurs droits à bâtir (en 1968 p. 229 et 1992 p. 285). Jusque dans les années 1990, les propriétaires contestaient le classement de leurs parcelles en zone agricole et même la légitimité d'une telle zone.

La mise en patrimoine initiée par l'État dès les années 1950 n'a donc pas trouvé de relais local suffisant, ni auprès de la municipalité, ni dans la société civile, pour être mise en œuvre de manière cohérente. À Fiesole, la conscience partagée de la valeur culturelle du lieu a favorisé sa protection malgré les revendications des propriétaires (p. 398). Au Tholonet en revanche, les appétits immobiliers des acteurs privés ont empêché la mise en place d'une politique de protection des paysages et du cadre de vie. Et les débats d'urbanisme du Tholonet n'ont pas bénéficié comme à Fiesole de l'intervention d'acteurs civils extérieurs ou d'un relais médiatique.

L'État central a été le seul garde-fou à la planification conduite par la municipalité en concertation avec les propriétaires : outre l'adoption des mesures de protection des sites, le ministère étendit la petite zone agricole en 1970 (p. 230), le préfet fit modifier le règlement contre les avis du conseil municipal en 1998 (p. 368). La municipalité poursuivit jusque dans les années 1990 le même parti d'aménagement derrière un discours plus modéré. Elle utilisa même récemment une zone de protection du patrimoine (ZPPAUP) pour assouplir les contraintes liées au décret Malraux et autoriser de nouvelles constructions autour du hameau des Artauds (p. 287).

En l'absence de relais locaux efficaces et avec un POS privilégiant la distribution de la rente foncière, la patrimonialisation inachevée du Tholonet n'a pas empêché l'urbanisation des espaces agricoles et la fermeture des paysages (*cf.* photos A et B p. 191). Les projets d'agglomération et de SCOT d'Aix tendent actuellement à intégrer le Tholonet dans les périmètres naturels de la Sainte-Victoire sans intégrer les terres agricoles. Pourtant, la forte valorisation de la petite AOC viticole Palette, étroitement périurbaine, justifierait une prise en compte spécifique de l'agriculture. Les agriculteurs, tous propriétaires, ont longtemps défendu l'urbanisation. Mais certains de leurs descendants ont désormais de

véritables projets d'exploitation.

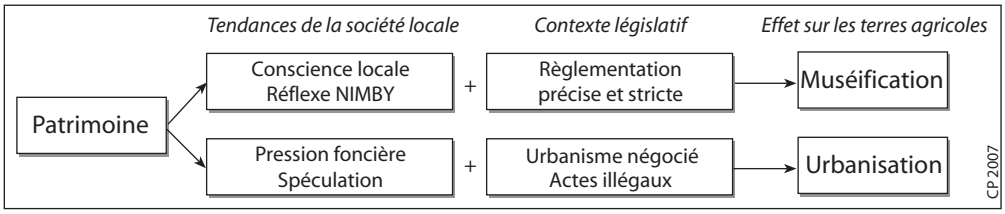


FIG. 8.1 – Effets ambivalents du patrimoine sur l'urbanisation des terres agricoles

Conclusion

Entre urbanisation et muséification, quelle place pour le terroir dans ces campagnes devenues patrimoine ? La patrimonialisation ne garantit pas la préservation de l'agriculture. D'abord parce que la mise en patrimoine concerne en priorité les ensembles bâtis et les grands sites naturels tandis que l'agriculture reste un patrimoine de second ordre. Fiesole et le Tholonet continuent de privilégier l'art et l'histoire pour attirer les touristes. Ensuite parce que, quand les espaces agricoles sont pris en compte, les élites en imposent souvent une représentation esthétique qui coïncide avec les revendications de protection du cadre de vie, au risque comme à Fiesole d'une muséification du paysage. La réglementation renforce alors la ségrégation socio-spatiale et la valorisation foncière. Enfin parce que pour être efficace, le processus de mise en patrimoine doit être également porté par les acteurs locaux : avec la marge de manœuvre dont disposent les communes en matière d'urbanisme, l'action de l'État ne suffit pas. L'urbanisation diffuse du Tholonet le souligne.

Nous avons vu toutefois qu'une autre conception de la patrimonialisation, moins réglementaire et esthétique, émerge ailleurs par des programmes paysagers où les agriculteurs peuvent trouver leur place (Chianti, p. 471 et suivantes). Les projets de territoire intègrent toutefois plus facilement les questions agricoles lorsque les agriculteurs sont encore en nombre suffisant, ce qui n'est plus le cas à Fiesole ou au Tholonet, mais l'est à San Casciano et Puyloubier.

8.4.3 La protection des terres agricoles, résultat d'une concertation bien menée ?

Il peut paraître étonnant de rapprocher ici San Casciano, à la politique d'urbanisme controversée, et Puyloubier, où la protection des espaces agricoles fait consensus. Ces

deux communes ont en commun d'avoir encore une agriculture dynamique et de nombreuses exploitations (notamment viticoles). Et si la concertation a déjà porté ses fruits à Puyloubier, San Casciano dispose de plusieurs atouts pour y parvenir.

San Casciano, sur la voie de la concertation ?

Comme les deux autres communes toscanes étudiées, San Casciano est dirigée par la gauche depuis la seconde Guerre mondiale. Le parti communiste rassemblait systématiquement plus de 55 % des voix aux élections jusqu'au milieu des années 1980, et en 2004 l'alliance des divers partis de gauche obtint 66 % (les chiffres sont tout à fait comparables à Fiesole et à Carmignano). La gauche est donc inammovible mais pas forcément immobile. Les récents débats d'urbanisme de San Casciano soulignent la remise en cause de la gauche "révolutionnaire" d'hier par l'opinion publique et une évolution possible vers une gauche "écologique" plus protectrice des espaces agricoles. La logique clientéliste traditionnelle pourrait laisser la place à une gestion de proximité avec des processus de concertation plus officiels.

Les ambiguïtés des choix d'urbanisme municipaux

Pour la municipalité de San Casciano, mener une politique de gauche en matière d'urbanisme s'est traduit pendant quarante ans par un discours simple et antagonique : privilégier d'un côté l'accès au logement des classes populaires (PEEP) et le développement des zones industrielles (PIP), et lutter de l'autre contre la spéculation des propriétaires et des promoteurs en limitant les lotissements conventionnés et la construction d'initiative privée. La commune a notamment exproprié plusieurs grands propriétaires pour des opérations publiques. Ce parti d'aménagement a conduit à une urbanisation non négligeable, mais dense : des zones résidentielles dans le prolongement des différents centres urbains (petit habitat collectif, maisons en ligne — le pavillon étant considéré comme petit bourgeois —), et de vastes emprises industrielles autour des zones urbaines et dans les vallées de la Pesa et de la Grève. Commme les communes voisines de Tavarnelle et Barberino, la campagne de San Casciano devint ainsi une *« campagne urbanisée »* au sens de Becattini (1975 [48]), un des pôles du district industriel du Chianti.

Pourtant, derrière ce discours, l'analyse des plans d'urbanisme successifs et l'histoire des jeux d'acteurs locaux laissent percevoir une pratique plus équivoque de l'urbanisme communal. Dans les années 1960-75, la lenteur d'élaboration du premier PRG a laissé la municipalité libre d'accorder des permis de construire et des conventions de lotissement. Les interstices de la réglementation ont ensuite permis à de nombreux propriétaires de transformer le bâti rural ancien, voire de construire en zone agricole. La densification de l'habitat diffus au Nord de la commune en témoigne. Enfin dans les années 1990-

2000, alors que la crise industrielle entraînait la fermeture ou la délocalisation de sites industriels (posant des problèmes de reconversion, comme pour la Stianti, *cf.* p. 273), l'administration communale accueillit favorablement plusieurs projets industriels sur des sites vierges affirmant défendre ainsi l'emploi (affaire Laika).

Sous couvert d'une politique d'urbanisme sociale, la municipalité a donc pu répondre aux attentes électorales des classes moyennes et populaires, et par un certain laisser-faire ou la transcription dans le plan de projets portés par des particuliers, satisfaire dans le même temps les demandes de plusieurs opérateurs privés. Les ambiguïtés de la politique municipale d'urbanisme ont été dénoncées par des représentants de la société civile, lesquels revendiquent avant tout plus de concertation.

Vers une concertation forcée ?

Les résidents contestent depuis dix ans les décisions d'urbanisme de leur commune.

Des comités locaux de citoyens se sont d'abord mobilisés à San Casciano contre les nuisances supposées des projets industriels, dans un mouvement de type NIMBY (p. 272). L'affaire de la Laika a ensuite servi de catalyseur en permettant la coordination de plusieurs comités et une action en justice. L'alliance avec des associations régionales et nationales de défense de l'environnement a enfin entraîné un recadrage des conflits locaux inclus aujourd'hui dans un vaste mouvement interassociatif dénonçant, à l'échelle du Chianti et de la région Toscane, l'impact négatif de certaines opérations d'aménagement. L'objectif premier de cette coordination est de parvenir à négocier avec les collectivités territoriales concernées. Plusieurs professeurs d'urbanisme florentins soutiennent les revendications associatives et renforcent leur crédibilité auprès des acteurs publics par des justifications scientifiques. Les conflits de San Casciano ont participé à la régionalisation du mouvement, et, par ce recadrage, les revendications locales ont acquis une visibilité au-delà des limites communales et elles ont gagné en légitimité. Et si la coordination des associations obtient gain de cause sur d'autres opérations, les élus de San Casciano pourraient modifier leurs stratégies ou du moins accepter d'ouvrir une concertation pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les mouvements de citoyens émergent ainsi en Toscane comme un contre-pouvoir important : ils s'affirment comme des représentants légitimes de l'intérêt public face à l'administration et au système des partis. À San Casciano, les élections communales de 2004 ont reconduit la gauche traditionnelle, laquelle a écarté les élus les plus proches de la gauche écologique, ceux qui souhaitaient freiner l'urbanisation (Greppi, adjoint entre 1999 et 2004). La Laika vient d'obtenir son permis de construire, un échec pour les associations. Mais la mobilisation des comités a permis de réveiller l'opinion publique, et *« d'asseoir la démocratie de la participation face à la démocratie de la représentation »* (Ghorra-Gobin et Velut, 2006 [286]). L'administration semble prête à discuter, à respecter certains principes

de gouvernance, mais pas à changer fondamentalement son mode de gouvernement. Elle n'envisage pas pour l'instant d'ouvrir le processus de décision à une participation de la société civile en amont, ce qui serait pourtant le meilleur moyen de désamorcer les tensions avant qu'elles ne se transforment en conflits. Et elle rejette vigoureusement les accusations portées contre elle.

> Dans son récent Plan structurel, la municipalité de San Casciano admet ainsi que la commune a connu *« dans les dernières années, à cause de la pression spéculative engendrée par la rente immobilière, des phénomènes de dégradation paysagère (par excessive urbanisation ou manque de qualité architecturale) et des cas de dégradation environnementale »*[79]. (...)
>
> *« De telles entorses en matière d'urbanisme, en réalité très limitées, ne peuvent être prise comme prétextes, comme cela a été le cas dans notre commune comme plus généralement en Toscane, pour une agression violente contre les collectivités locales, montrées du doigt comme défigurant le paysage, pour déchaîner contre elles une campagne de presse demandant l'intervention de l'État au chevet du paysage toscan à l'agonie, afin d'empêcher, comme quelqu'un l'a écrit, que ces administrateurs ne se comportent, avec cette ressource fondamentale, comme les "rats autour du fromage" »*[80]. (...)
>
> *« Un retour à des organismes de contrôle hiérarchique n'est pas acceptable, et ne convainc pas, non tant parce que cela irait à l'encontre de la réforme constitutionnelle (...), mais parce que ce serait un inutile alourdissement bureaucratique en plus d'être un retour au passé, portant atteinte à la dignité de tant d'honnêtes et de brillants administrateurs »*[81] (rapport de présentation, 2007, p.11).

La municipalité de San Casciano n'est donc pas prête à renoncer à sa nouvelle autonomie en matière d'urbanisme.

Plusieurs projets intercommunaux à l'échelle du Chianti permettront peut-être de dépasser ces blocages locaux : nous avons déjà signalé le programme de préservation des

[79] *« Purtroppo in anni recenti abbiamo assistito, a causa della pressione speculativa generata dalla rendita immobiliare, a fenomeni di degrado paesaggistico, in alcuni casi per eccessiva concentrazione ed in altri per scarsa qualità architettonica, oltre a casi di degrado ambientale. »*.

[80] *« Tali distorsioni urbanistiche, in realtà molto limitate, non possono essere prese a pretesto, com'è avvenuto sia nel nostro Comune che più in generale in Toscana, per un'aggressione violenta contro gli Enti Locali, additati come deturpatori del paesaggio, scatenando contro di loro una campagna di stampa per chiedere l'intervento dello Stato al capezzale del morente paesaggio toscano al fine di impedire, come qualcuno ha scritto, che questi Amministratori si comportino, con questa fondamentale risorsa, come i "topi sul formaggio" »*.

[81] *« Non è accettabile, e non convince, il ritorno ad enti di controllo sovraordinati, non tanto perché in contrasto con la riforma costituzionale prima ricordata, ma perché sarebbe un inutile appesantimento burocratico oltre che un ritorno al passato, lesivo della dignità di tanti onesti e bravi amministratori »*.

paysages agraires de la *mezzadria* (Baldeschi, 2000 [37]) et la récente *Charte pour l'utilisation durable des terres agricoles du Chianti* (Baldeschi et Zanchi, 2007 [36]). Cette charte signée le 11 novembre 2005 prolonge le pacte de Pontignano[82] signé le 15 mars 1997 entre les huit communes du Chianti Classico[83]. Face aux difficultés conjoncturelles du district industriel (des équipements automobile notamment), de nombreux acteurs imaginent un district rural fondé sur l'agritourisme et la valorisation du patrimoine culturel et des produits du terroir.

Et pourtant, San Casciano hésite encore entre la tentation industrielle et périurbaine typique du Val di Pesa d'une part, et l'orientation plus agraire et touristique du Chianti de Grève ou de Gaiole d'autre part. Le dernier projet de Plan structurel illustre cette ambiguïté, comme si la commune souhaitait mener parallèlement les deux stratégies de développement, pourtant difficilement conciliables sur un même territoire.

Puyloubier a en revanche choisi sa stratégie : la protection des terres agricoles est entretenue par une concertation bien menée.

Puyloubier, un exemple de gouvernance communale fondée sur le terroir

Puyloubier est la seule des sept communes comparées où la protection des terres agricoles est aujourd'hui consensuelle et explicitement agricole. Le terroir viticole est perçu comme un "bien commun", grâce, entre autres facteurs, au rôle fédérateur du maire.

1960-1995 : L'absence étonnante de mitage par l'habitat diffus

Alors qu'Eguilles et Le Tholonet s'urbanisaient rapidement dès les années 1960, Eygalières et San Casciano à partir des années 1970, et Carmignano dans les années 1980, jusqu'à aujourd'hui, la commune de Puyloubier n'a pas été mitée par l'habitat individuel. Les espaces agricoles ont été préservés et la vigne a même progressé. Cela s'explique-t-il par une sagesse particulière du conseil municipal dans la gestion des documents d'urbanisme ?

Dans les années 1960, les permis de construire n'auraient été délivrés automatiquement que dans le périmètre des réseaux d'assainissement (Devis, 1987 [217]). Jusqu'en 1981, de nombreux agriculteurs élus au conseil municipal auraient protégé les espaces agricoles, ensuite remplacés par des citadins soucieux de leur cadre de vie : on serait donc passé d'une "Mairie de la Libération" au malthusianisme foncier, sans passer par l'étape classique de réalisation de la rente foncière ("Mairie d'alliance agriculteurs/néoruraux pour l'urbanisation", *cf.* supra p. 480). Certaines personnes rencontrées évoquent tout simplement

[82] Pacte pour la sauvegarde e la promotion de l'agritourisme et de la culture dans le Chianti.

[83] Barberino Val d'Elsa, Castelnuovo Berardenga, Castellina in Chianti, San Casciano in Val di Pesa, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa, Gaiole et Radda in Chianti

"l'esprit du village" et la forte domination du secteur viticole qui a soumis l'urbanisation au fonctionnement agricole et non l'inverse. Pourtant, d'autres personnes soulignent que la société locale était alors divisée et que le secteur viticole n'allait pas très bien. Et nous avons constaté que le PSU de 1971 et le POS de 1981 ouvraient des opportunités de construction en délimitant de zones NB loin du village en enclave dans la zone agricole (*cf.* cartes D.8.A et B), et que l'élaboration avait alors tenu compte des revendications de certains propriétaires (p. 239). Les vignes auraient donc pu être partiellement urbanisées — même si la plupart de ces zones NB exigeaient une superficie minimum importante pour être constructibles (souvent 4 ha) —. La monoculture viticole a aussi probablement limité directement le mitage dans la mesure où la surface minimum d'installation est plus importante en vignes que dans le maraîchage ou d'autres cultures spécialisées.

La pression foncière était-elle tout simplement moins forte du fait de la distance à Aix ? L'urbanisation des communes voisines de Trets ou même de Pourrières prouve que la pression urbaine existait.

Depuis 1995 : l'affirmation d'un volontarisme politique

Après René Rigaud, maire entre 1962 et 1989, (un artisan sans étiquette politique), André Guinieri, instituteur et viticulteur, fut maire de 1989 à 1995. Son fils Frédéric lui a succédé en 1995, à moins de 40 ans, instaurant une politique volontariste de protection des espaces agricoles.

F. Guiniéri est ingénieur des Travaux Publics d'État. Il a travaillé à la DDE avant d'être embauché au conseil général en 1999 comme chargé de mission sur la politique de la ville. Il est également vice-président de la CPA pour l'habitat. Ce parcours fait de lui (selon ses propres mots) *« une rotule entre deux cultures »* : il peut à la fois parler avec les agriculteurs qu'il connaît depuis son enfance en tant que fils de viticulteur-coopérateur et comprendre les intérêts des nouveaux résidents. Son profil d'ingénieur de l'administration lui permet aussi de déchiffrer les dossiers techniques et d'obtenir plus facilement des subventions. Il fait donc l'objet d'un consensus très fort et sa gestion de la commune a été plébiscitée. Il a été élu avec 72 % des voix en 1995, 82 % en 2001 et 92 % en 2008. Sans étiquette, il représente bien le "localisme apolitique" (Piron, 1986 [479]).

Conforté par sa forte assise électorale, il a affiché dès 1995 sa politique en matière d'urbanisme : limiter le mitage des terres agricoles par la suppression des zones NB et le contrôle des permis de construire, privilégier un développement fondé sur le renouvellement urbain et la densification du village. Entre 1995 et 2002, six modifications du POS ont supprimé le plafond légal de densité et reclassé progressivement toutes les zones NB en zones naturelles et agricoles, anticipant sur la loi SRU (p.311). Il dit avoir renforcé sa crédibilité en refusant des passe-droits à ses proches et surtout avoir *« secoué le cocotier »* en rétablissant la cohésion sociale qui avait disparu depuis le début des années 1980 avec

l'arrivée des nouveaux résidents.

Rétablir le dialogue entre agriculteurs et nouveaux résidents

Suite à l'hostilité exprimée par quelques viticulteurs âgés lors de son élection en 1995, F. Guiniéri a établi un partenariat avec la cave coopérative. Il a profité des assemblées générales pour expliquer sa politique et confirmer l'inconstructibilité des zones agricoles. Il a expliqué que le POS ainsi "bloqué" n'ouvrirait dans le futur de nouvelles zones constructibles qu'après négociation en amont et rachat des terrains par la commune pour faire des opérations d'aménagement public (de type logement social, auquel le maire est très attaché). En retour, la Mairie a financé la rénovation de la façade et des abords de la cave et elle participe à la promotion du vin sur son site Internet et lors des manifestations communales (le marathon cycliste notamment). En militant pour la viticulture locale, il fait campagne pour la renommée de sa commune et la reconnaissance de ses choix politiques. Son programme électoral de mars 2008 propose explicitement de *« soutenir l'agriculture »*, de conserver le domaine viticole, d'entretenir les chemins et ruisseaux, et d'améliorer le dispositif d'irrigation par la création d'un réservoir. Des objectifs agricoles qui ne sont plus affichés par les autres communes depuis les années 1960.

Parallèlement à cette prise en compte de l'agriculture, il a offert un rôle politique aux nouveaux résidents.

Le conseil municipal de Puyloubier se compose depuis 1995 de deux viticulteurs et de douze nouveaux résidents (dont sept femmes depuis 2008). D'après le maire, les nouveaux résidents ont l'avantage de ne pas être propriétaires fonciers (si ce n'est de leur propre maison éventuellement) et d'être ainsi moins tentés d'exploiter cette charge dans leur intérêt personnel (le pouvoir est entre les mains des *stakeholders*[84] et pas seulement des *shareholders*[85]). Un viticulteur retraité est depuis 1995 premier adjoint, et en 2008 le jeune coopérateur-correspondant SAFER qui siégeait avec lui a été remplacé par un jeune viticulteur en cave particulière (dont le domaine, Château Gassier, a été racheté par le groupe Jeanjean en 2003). Ces deux élus du monde agricole servent de relais avec les vignerons de la cave coopérative pour le premier et les autres caves particulières pour le second.

Exerçant un contrôle rigoureux sur l'urbanisation, le conseil municipal se réunit tous les quinze jours et fonctionne avec la cave coopérative comme les deux organes de participation sociale, le centre de la gouvernance locale.

[84] Personnes touchées par les enjeux des projets d'aménagement sans en être partie prenante.
[85] Personnes qui ont des intérêts personnels en jeu.

Le maire, un maillon indispensable de la protection des terres agricoles

Le maire est ainsi à Puyloubier le *leader* et l'animateur du projet de développement : il a su transcender les oppositions politiques, sociales ou professionnelles locales. Il a rétabli la cohésion sociale en alliant promotion de la viticulture, préservation du patrimoine naturel et bâti (et donc du cadre de vie) et renouvellement urbain du village. Le maire a dans toutes les communes un rôle déterminant dans le maintien des espaces agricoles périurbains. D'une part parce qu'il contrôle largement l'urbanisme, domaine où son pouvoir décisionnel est encore important. La stabilité et l'affichage de sa politique influencent directement les anticipations spéculatives sur le foncier. D'autre part, parce qu'il est aussi le mieux placé pour faire émerger une dynamique de développement fondée sur la concertation entre différents groupes sociaux.

À Puyloubier, la politique anti-urbanisation radicale défendue par le conseil municipal est donc portée par l'alliance des viticulteurs dynamiques, des nouveaux résidents et des locaux non-agriculteurs avisés, dont le maire. Cette coopération est un des cas de figures résolvant les conflits sur la scène politique communale (Cadène, 1997 [111], p.19).

Les récentes politiques anti-urbanisation adoptées à Eguilles et à Eygalières pour la protection du paysage et du cadre de vie sont bien moins efficaces. Peut-être est-ce trop tôt pour conclure car les acteurs du foncier mettent longtemps avant de réviser leurs anticipations[86]. Mais il est certain que les maires de ces deux communes n'ont pas affiché aussi clairement leur politique de protection. Ils n'ont pas non plus fédéré de consensus social autour de leurs objectifs. Le manque de communication entre les groupes sociaux s'ajoute aux divisions internes des agriculteurs (pas tous viticulteurs) pour empêcher cette synergie. Au Tholonet, les agriculteurs sont peu nombreux et la municipalité ne s'est jamais vraiment affichée contre l'urbanisation.

L'exemple de Puyloubier souligne donc le rôle clef joué par les élus locaux dans le succès, mais invite aussi à s'interroger sur l'échelle du projet de développement.

Territoire de projet et territoires institutionnels

Territoire institutionnel de base, la commune de Puyloubier est devenue territoire de projet. L'appropriation territoriale s'est appuyée sur la reconnaissance du terroir comme moyen et objectif du développement. Dans cette *success story*, alors que l'équilibre de la communauté villageoise avait été ébranlé par l'arrivée des citadins, les liens de proximité ont été réactivés par l'établissement d'une démocratie participative et d'*« un véritable espace politique local dont les acteurs se sentent responsables »* (D'Aquino, 2002 [191]). Avec des intermédiaires capables comme le maire d'interagir avec l'extérieur, ces forces

[86] À Aubagne, selon la SAFER, le prix des terres agricoles n'a baissé qu'après plusieurs années de protection effective.

communautaires (*Gemeinschaft*) ont favorisé le développement économique local (Storper, 2007 [543]). Peut-on imaginer un élargissement de cette dynamique à l'échelle supra-communale ?

La reconnaissance de la sous-appellation Sainte-Victoire sur sept communes du Haut-Val de l'Arc a créé une nouvelle entité territoriale fondée sur des justifications agronomiques (agro-terroir spécifique). Le périmètre a la taille d'une communauté de communes, mais il est partagé entre deux EPCI et deux départements : sa logique est sectorielle, il s'agit d'un bassin de production viticole structuré autour de la mobilisation de la filière viticole. Il semble donc à première vue difficile de monter un véritable projet de territoire à cette échelle.

Cependant, le périmètre AOC réactive en fait d'anciens territoires institutionnels. Dès 1968, dix communes du Haut Val de l'Arc (dont deux dans le Var grâce à des affinités politiques) s'étaient rassemblées en SIVOM, avec l'idée de promouvoir les activités locales et l'identité rurale face au développement de la métropole d'Aix-Marseille (époque du SDAMM). Dans les années 1970, elles avaient monté un Plan d'aménagement rural pour la gestion du bassin versant. Après les crues de l'Arc des années 1970, le syndicat d'aménagement du bassin de l'Arc (SABA) fut créé en 1982. Il comprenait 34 communes jusqu'à l'Étang de Berre. En 1993, celles du Haut-Val de l'Arc se regroupèrent de nouveau en une communauté de communes des Monts Aurélien Sainte-Victoire. Mais les communes des Bouches-du-Rhône entrèrent finalement dans la CPA, tandis que celles du Var se rattachèrent à l'intercommunalité de Saint-Maximin. La frontière départementale réapparut avec les EPCI. Aujourd'hui, l'ancien SIVOM n'a plus pour compétence que les activités de sports et loisirs, mais le SABA est encore très actif[87].

Plus qu'autour de la Montagne Sainte-Victoire dont la démarche Grand Site Naturel intègre assez mal les terres agricoles (p. 456), il nous semble donc qu'il existe bien un territoire de projet potentiel à l'échelle du Haut-Val de l'Arc. À l'échelle communale de Puyloubier, les liens informels de type communautaires (*Gemeinschaft*) sont efficaces : la politique d'urbanisme protectrice et la démarche d'AOC entretiennent un cercle vertueux qui préserve efficacement les espaces agricoles. À l'échelle intercommunale, une coordination sectorielle se formalise progressivement par des contrats, sur la gestion de l'eau et l'agriculture AOC sans véritable efficacité dans le secteur de l'urbanisme pour le moment. La clef du succès d'une action collective à long terme pourrait bien résider comme le suggère Storper (2007 [543]) dans l'interaction entre communauté et société (*Gesellchaft*).

[87] Le SABA est compétent en matière de gestion du risque inondation, d'entretien du lit des berges des cours d'eau, de la préservation des milieux et de leur mise en valeur. Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) a été approuvé le 22 février 2001 ; un contrat de rivière a été conclu en 2006 pour gérer les crues, la qualité des eaux, limiter les pollutions industrielles et agro-alimentaires (porcheries, caves vinicoles).

Conclusion

Les documents d'urbanisme constituent ainsi un mode de régulation partielle des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain (Martin *et.al.*, 2006 [405]). L'analyse de leur élaboration a permis de préciser la nature des tensions entre acteurs locaux et le rôle de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Avec l'affaiblissement du contrôle de l'État, les communes périurbaines affirment des partis d'aménagement différents. La comparaison pourrait laisser croire à une convergence des politiques d'urbanisme vers la protection du cadre de vie, mettant en avant les paysages et l'environnement plus que l'agriculture. Les décalages chronologiques entre les communes expliqueraient alors l'ampleur de l'urbanisation selon la date de la recrudescence démographique et celle de la prise de conscience de la nécessité d'une préservation du cadre de vie.

Toutefois, il nous semble que les différences notées entre les communes sont ancrées dans la longue durée du rapport d'une société à son territoire. Les débats sur le zonage ou le règlement d'urbanisme reflètent des conflits entre intérêts sectoriels et fonciers, et l'évolution des coalitions entre groupes sociaux. Mais sur chaque commune, quelques étapes de l'histoire de l'urbanisme, les périodes de conflits ouverts notamment — qui ont tendance à se multiplier (Subra, 2007 [544]) — ont aussi constitué des moments clefs où la société locale remet en question son rapport au territoire et son projet de développement.

Parfois, la société locale est parvenue à se mettre d'accord sur un "bien commun" pendant plusieurs décennies : l'urbanisation pour Carmignano, la patrimonialisation des paysages à Fiesole, la préservation des terres agricoles à Puyloubier. Le plus souvent, le parti d'aménagement est plus controversé. Il existe alors des décalages ou des incohérences entre le discours tenu par la municipalité, la réalité des plans d'urbanisme et leur mise en œuvre. Et ces incertitudes favorisent la spéculation sur les terres agricoles.

La question agricole est traitée de manière très différente dans les débats locaux. Selon les communes, l'agriculture semble parfois occultée derrière la "ruralité", terme vague qui n'empêche pas la poursuite de l'urbanisation. Elle est parfois instrumentalisée par une approche esthétique du patrimoine (paysager, culturel) qui n'assure pas la pérennité de l'exploitation productive. Elle peut parfois être reconnue comme une activité économique et multifonctionnelle, les produits du terroir contribuant à la construction d'un projet de territoire concerté dans lequel la société locale s'engage pour la protection des terres cultivées.

Conclusion du Chapitre 8

Face au primat de l'urbanisme communal, ni la planification supra-communale, ni la protection des paysages et de l'environnement ne permettent aujourd'hui d'assurer le maintien des espaces agricoles périurbains autour d'Aix-en-Provence et de Florence, mais elles en dessinent un nouveau mode de gestion.

La planification supra-communale encadre l'urbanisme municipal au sens où elle peut lui offrir des orientations stratégiques dont les outils réglementaires communaux devront tenir compte : plus que "contraindre" les documents locaux d'urbanisme, elle sert désormais à inciter au projet de territoire, à fédérer les acteurs publics et privés et la société civile. Elle peut aussi être utilisée par des élus locaux comme "parapluie" électoral pour défendre la protection de certains espaces agricoles sans en porter la responsabilité devant leurs administrés. Tandis que les documents d'urbanisme municipaux devront fixer les règles d'usage des sols, gérer les conflits de voisinage et de propriété foncière, l'échelle intercommunale apparaît plutôt comme une scène de débats sur les modalités de la croissance urbaine et le statut de l'agriculture :

> *« L'émergence récente de ces scènes de discussion entre profession agricole et collectivités locales devrait encourager les agriculteurs à s'engager dans un dialogue véritable, qui porterait aussi bien sur les conditions de maintien de l'agriculture au sein d'une dynamique urbaine (...) que sur des projets de développement agricole ».*
>
> *« La multiplicité des conceptions possibles du rôle de l'agriculture facilite sa prise en compte dans les projets de territoire. L'économie, l'emploi, l'entretien du territoire, le patrimoine culturel sont autant de dimensions de l'agriculture qui l'introduisent dans les débats locaux »* (Thareau, 2006 [548]).

Pourtant, autour d'Aix-en-Provence et de Florence, la question agricole resta marginale dans les débats des années 1960-1970 : les espaces agricoles étaient conçus essentiellement comme des réserves foncières pour la croissance économique et urbaine. Dans les années 1990, la reconnaissance de la multifonctionnalité de l'agriculture fut instrumentalisée au service d'autres enjeux, le paysage et l'environnement notamment. Ces thématiques plus consensuelles offrent aujourd'hui des dispositifs de protection localisés sur certains espaces remarquables, mais ce ne sont pas toujours les plus intéressants du point de vue agricole.

Autour de Florence, les seuls espaces agricoles que la planification supra-communale ait cherché à protéger de l'urbanisation dès les années 1960 sont ceux des collines, peu productifs par rapport à l'agriculture intensive de la plaine (horticulture), mais qui forment comme un écrin à la ville de Florence. C'est donc le patrimoine paysager et culturel qui a été pris en compte plus que l'agriculture. Depuis une quinzaine d'années les enjeux environnementaux constituent une justification supplémentaire pour préserver les pentes aménagées en terrasses, ponctuées d'oliviers autour de Florence, plantées en vigne dans

le Chianti. S'il y a donc un certain consensus sur les espaces à maintenir et les objectifs de ce maintien, les moyens sont plus incertains. La planification peine en Toscane à être transcalaire ou même interterritoriale : la gestion de l'urbanisation des espaces agricoles relève toujours des municipalités dont l'autonomie en matière d'urbanisme a été renforcée.

À l'échelle métropolitaine en Provence, on peut souligner une évolution de l'échelle de gestion de la question agricole depuis les années 1960.

Jusqu'à la fin des années 1970, le monde agricole a été représenté à l'échelle départementale par la DDA et les principaux syndicats généralistes. L'élaboration du SDAMM favorisa la constitution d'un groupe de pression solidaire, les agriculteurs se rangèrent derrière des représentants administratifs ou politiques. Ils obtinrent par leur action collective la Charte des zones agricoles en contrepartie du SDAMM.

Dans les années 1980, le flou administratif consécutif à la décentralisation provoqua un flottement de la planification métropolitaine et un échec des SDAU, pris de vitesse par les POS. La gestion des zones agricoles se joua alors à l'échelle communale, dans un face-à-face entre le maire et les agriculteurs favorisant les arrangements locaux entre acteurs publics et privés et l'individualisme des agriculteurs.

Dans les années 1990, les négociations entre le monde urbain et le monde agricole reprirent à l'échelle des nouveaux regroupements intercommunaux. Plus que la DDA qui s'est progressivement retirée des débats, c'est la Chambre d'Agriculture qui représente désormais le monde agricole, avec pour interlocuteur urbain la ville d'Aix puis la CPA. La signature de plusieurs chartes a favorisé la reprise du dialogue mais la concrétisation en un futur projet de territoire semble plus difficile. Dans l'attente du SCOT, la protection des différents espaces agricoles dépend donc encore principalement, comme autour de Florence, des documents locaux d'urbanisme (sous contrainte de la DTA).

Ces recadrages successifs, ces changements d'échelle de gestion des espaces agricoles sont en partie la conséquence de l'évolution des modes de régulation publique de l'urbanisation. Aujourd'hui sont mis en avant la planification par projet plutôt que par zonage, la gouvernance plutôt que le gouvernement, la concertation ouverte plutôt que les négociations officieuses entre acteurs publics et privés. Mais il n'est pas certain que les nouvelles méthodes soient plus efficaces. D'autant qu'à l'échelle d'une petite commune rurale, la question de la participation ne se pose pas exactement dans les mêmes termes que pour une grande ville. Les élus ont toujours été "à l'écoute" de leurs administrés.

Et au-delà de ces oppositions entre anciennes et nouvelles méthodes de planification, l'histoire comparée de l'urbanisme sur sept communes depuis quarante ans souligne que la gouvernance pourrait bien résider justement dans la combinaison de différentes formes de régulation associant des logiques de marché, la coercition par la réglementation du droit des sols, la négociation, *etc.* (Le Galès, 2002 [378]). L'efficacité de la planification

dépend aussi de l'articulation entre différentes échelles de gouvernance. Outre le rôle leader, fédérateur ou transcalaire de certains élus *« multicasquettes »* pour y parvenir, la reconnaissance d'une institution de représentation collective agricole capable d'animer, d'accompagner ou d'inciter une politique agricole à différentes échelles serait nécessaire.

Conclusion de la Deuxième partie : l'efficacité limitée de l'urbanisme sur le foncier agricole

Face à la spéculation sur le foncier agricole autour d'Aix-en-Provence et de Florence, les politiques d'aménagement et d'urbanisme entreprises depuis les années 1950 ont eu une efficacité limitée.

Le zonage des usages des sols a été le principal outil utilisé pour encadrer l'urbanisation : l'histoire des plans locaux d'urbanisme permet d'expliquer une part importante des différences de recul des espaces agricoles selon les communes mais souligne aussi de nombreuses similarités.

Dans toutes les communes étudiées, les premiers plans d'urbanisme adoptés déterminèrent l'ampleur et la localisation de l'urbanisation pour plusieurs décennies : les vastes zones constructibles dessinées dans les années 1960 ou 1970 autour des villages ou pour des zones d'activités correspondent exactement aux espaces agricoles dont nous avons constaté l'urbanisation en première partie. Lors des révisions des années 1980 et surtout 1990, et même avec les nouveaux types de plans mis en place dans les deux régions depuis une dizaine d'années, les municipalités ont eu tendance à afficher (dans le rapport de présentation) une volonté accrue de protection des espaces ouverts tout en étendant simultanément les zones constructibles (dans le détail du plan).

En outre, dans les zones classées agricoles, la législation n'a pas toujours permis d'empêcher les constructions sans lien avec l'agriculture. Par une restriction très progressive des droits à bâtir depuis les années 1950, les règlements d'urbanisme ont tenté de limiter la spéculation foncière et les stratégies immobilières menées par les propriétaires (et notamment les agriculteurs) sans bloquer le développement des exploitations agricoles. Et de manière inattendue, la reconnaissance des nouvelles fonctions de l'agriculture a récemment recréé des opportunités de constructions.

Le zonage des plans locaux d'urbanisme a ainsi probablement limité, parfois circonscrit, mais pas vraiment empêché l'urbanisation des terres cultivées.

Entre la Provence et la Toscane, nous avons été étonnée du parallélisme des législations. Non seulement les outils d'urbanisme se ressemblent, mais à peu d'exceptions près, les grandes étapes de l'évolution du droit des sols sont simultanées, les acteurs publics apportent le même type de réponses aux stratégies similaires des acteurs privés. Les différences d'urbanisation constatées entre les communes s'expliquent certainement plus par les choix politiques locaux que par des différences législatives entre les deux régions.

Il existe toutefois dans chaque région des spécificités réglementaires qui se lisent aujourd'hui dans la morphologie de l'urbanisation. En Provence, le mitage important des espaces

agricoles par des constructions neuves s'explique notamment par l'existence dans les POS des zones NB d'habitat diffus et par la Charte des zones agricoles des Bouches-du-Rhône appliquée entre 1973 et 1998. Deux détails réglementaires qui ont favorisé l'urbanisation, d'autant que la Provence a été — relativement à d'autres régions françaises — une région où les zones NB ont été très vastes et où le contrôle public a été plutôt faible. Dans maintes régions d'Italie, l'urbanisation des terres cultivées a de manière similaire été "autorisée" par l'absence de contrôle public et les amnisties décennales accordées par l'État central. Mais la région Toscane fait plutôt figure de modèle à l'échelle de l'Italie en matière d'aménagement du territoire et de préservation des paysages : elle a restreint dès 1975 les possibilités de constructions bien au-delà de la législation nationale (ou provençale). Depuis une dizaine d'années, tandis que les particularités réglementaires de la Provence ont été supprimées, le modèle toscan a en revanche été fragilisé par le renforcement de la subsidiarité.

La préservation de l'agriculture périurbaine dépend-t-elle d'une réglementation stricte de l'occupation des sols ou de jeux d'acteurs articulant stratégies foncières privées et politiques publiques ?

La comparaison des sept communes souligne les risques de dérives de l'urbanisme municipal, l'inadéquation de cette échelle de gestion, parce que l'affrontement des intérêts fonciers, immobiliers et politiques locaux tend généralement vers l'urbanisation des espaces agricoles. Les municipalités, soumises à de multiples pressions, n'exercent pas un contrôle efficace sur le foncier agricole, ni lors de la délimitation des zones agricoles dans le plan qui est l'objet de spéculations, ni dans l'application des règlements qu'elles ont pourtant élaborés.

En l'absence de réel encadrement de l'urbanisme municipal, les partis d'aménagement des documents d'urbanisme dépendront donc de la capacité (et de la volonté) des élus à faire adopter la protection effective des espaces agricoles dans la concertation. Entre démocratie représentative et participative, il ne suffit plus de tracer la limite des espaces urbains, agricoles et naturels sur un plan : il faut qu'elle émerge d'un projet de territoire concerté, auquel la société locale se soit identifiée.

L'autre solution serait d'encadrer l'urbanisme communal par des outils réglementaires, des outils fonciers et des outils de planification supra-communale pour conforter la vocation agricole des terres. L'État conserve dans ce cas un rôle régulateur plus important, pas seulement un rôle d'arbitre de la concertation locale.

Tout en appliquant certains principes de la gouvernance, il nous semble que l'État français tente toujours de mettre en place cette seconde option, sans encore y parvenir en Provence : les outils existent, mais ils semblent parfois inadaptés aux enjeux politiques et financiers des territoires périurbains et il manque souvent la volonté politique de les

appliquer autour d'Aix-en-Provence. La région Toscane croit plutôt à la première solution. Elle mise sur l'efficacité des projets de territoire et d'une logique procédurale plutôt que sur les règles d'usage des sols.

Observant la difficulté des aménageurs à contrôler sur le long terme la croissance urbaine et notamment à limiter la périurbanisation, Castel conclut :

> *« Notre habitude qui consiste à traduire la pensée en action par la réglementation, à penser que l'on peut agir sur l'évolution urbaine par le plan et la règle, a trouvé ses limites »*. (...) *« Bien sûr ce constat est insupportable pour un édile et un ingénieur d'une commune ou d'une direction départementale de l'équipement, parce que précisément, ceux-ci fondent leur pouvoir sur la croyance partagée qu'ils ont la possibilité d'agir sur la destinée de la mise en ordre de l'espace ; il leur est difficile d'admettre que le territoire leur glisse entre les mains »*, que l'urbanisation obéit peut-être plus à des lois physiques (fractales), à des processus structuralistes qu'à des schémas de planification.
>
> Mais on peut rechercher une *« convergence avec les énergies économiques. Ce n'est que quand les forces économiques se reconnaissent dans le règlement que l'on obtient la forme que l'on désirait »* (Castel, 2002 [124] p.201–203).

Loin d'être un constat d'impuissance, reconnaître l'efficacité limitée des politiques d'aménagement et d'urbanisme invite à envisager l'idée d'une action "à la marge" des acteurs sur la structure (Pumain, 2001 [492]) et à se tourner vers la concertation entre acteurs locaux. Le maintien de certains espaces agricoles périurbains peut être conforté par un urbanisme plus efficace mais il dépend aussi de la dynamique des exploitations agricoles.

Dans quelle mesure les produits du terroir peuvent-ils permettre de préserver le foncier agricole de l'urbanisation autour d'Aix-en-Provence et de Florence ?

Nous avons constaté qu'ils n'offrent pas de résistance bien supérieure face à la spéculation foncière, que les aires d'appellation d'origine ne disposent ni d'une protection juridique, ni d'une protection réglementaire notable par rapport aux autres espaces agricoles. Le différentiel de prix avec les terrains à bâtir tend toujours à l'urbanisation. Toutefois, les préoccupations croissantes en matière de santé et d'alimentation renforcent les perspectives d'avenir des produits du terroir. Et la mondialisation provoque un processus d'homogénéisation/différenciation qui valorise le terroir comme signe distinctif de certaines campagnes. Cela peut-il fonctionner en périurbain ?

Troisième partie

Valoriser les terroirs périurbains

> *« La mode est au terroir. Le terroir fait vendre »* (Pitte, 2007 [481]).

Après avoir décrit l'urbanisation des espaces agricoles périurbains et les moyens limités de les protéger par les outils d'urbanisme, nous allons étudier les stratégies de valorisation fondées sur les produits du terroir. L'agriculture de terroir répond aujourd'hui à une triple demande.

Les consommateurs trouvent dans les produits du terroir une réponse à leurs nouveaux comportements alimentaires. Outre la traçabilité du produit, ils en espèrent plus de qualité, un meilleur respect de l'environnement et des bénéfices en matière de santé (Goodman, 2003 [297]).

Pour les agriculteurs, la relocalisation, l'ancrage de la production agricole dans un territoire est une stratégie de différenciation face à la mondialisation des marchés agricoles. Le terroir permet une revalorisation de l'agriculture et des campagnes méditerranéennes (Grillotti di Giacomo, 2003 [309]).

Pour les politiques publiques, le terroir apparaît comme une réponse pragmatique à la nécessité de durabilité du développement. En France et en Italie, il y a aujourd'hui un consensus sur les bénéfices du terroir pour le monde rural. La politique agricole commune les considère aussi comme un moyen de défendre l'Europe agricole sur le marché international.

La Provence et la Toscane ont la chance de pouvoir s'appuyer sur le terroir pour valoriser les espaces agricoles. Elles disposent d'un milieu physique favorable à la vigne et à l'olivier et de traditions anciennes pour faire de ces deux cultures un patrimoine agronomique et culturel, une image du territoire, un reflet *« du temps et de la preuve »* (Bérard, 1995 [93]). Leurs campagnes sont densément peuplées, relativement riches (le revenu par habitant est élevé) et ce sont de hauts lieux touristiques. En exploitant la valorisation culturelle croisée produit/territoire, les espaces agricoles périurbains pourraient donc devenir des terroirs touristiques prospères dans la mondialisation. Ce modèle de développement peut-il toutefois fonctionner en périurbain ? Le terroir peut-il aider l'agriculture périurbaine à résister à l'urbanisation ?

Les nouvelles demandes des citadins en terme de cadre de vie et d'alimentation favorisent en périurbain une diversification des formes d'agriculture. Face à la pression foncière et à la fragmentation des espaces agricoles à cause de l'étalement urbain s'affirme une autre agriculture périurbaine, sur de petites surfaces, moins préoccupée par la production de denrées alimentaires que par une multifonctionnalité sociale, paysagère et environnementale.

Dans un objectif de développement urbain durable, la ville méditerranéenne en cours de métropolisation pourrait faire de son "terroir" un écrin, un faire-valoir paysager, un espace d'approvisionnement et de loisirs. Un nouveau contrat ville-campagne pourrait être conclu autour de la patrimonialisation des terroirs périurbains (Ch.9).

Les campagnes aixoises et florentines jouent aussi à une autre échelle la carte terroir pour se distinguer dans la mondialisation, améliorer la rentabilité agricole et attirer des touristes. Au-delà des relations ville-campagne, les territoires périurbains peuvent-ils connaître un développement plus durable en devenant des terroirs touristiques grâce aux appellations d'origine viticoles et oléicoles (Ch.10) ?

Chapitre 9

L'agriculture multifonctionnelle comme écrin pour la ville durable : un nouveau contrat ville-campagne ?

> *« Il est nécessaire d'inventer un nouveau contrat naturel et social entre la ville et la campagne environnante »*[a] (Raffestin, 2004 [494] p.10*).*

[a] *« E' necessario inventare un nuovo contratto naturale e sociale tra la città e la campagna d'intorno. »*

Comme de nombreuses villes méditerranéennes, Aix-en-Provence et Florence ont entretenu jusqu'au milieu du XX^e^ siècle des liens étroits et multiformes avec les campagnes environnantes (*cf.* chapitre 1, p. 74). Les paysages ruraux ont été progressivement modelés par ces relations asymétriques avec la ville et construits en stéréotypes du paysage méditerranéen (*cf.* chapitre 3, p. 145). La phase d'urbanisation accélérée et de modernisation agricole de la seconde moitié du XX^e^ siècle a bouleversé ce système de dépendance (figure 9.1 page suivante). Il y a eu une désagricolisation des campagnes. L'agriculteur est désormais un entrepreneur, en apparence autonome, mais de fait intégré dans la société urbaine et dans le système agro-industriel dont il dépend. Il écoule ses produits sur le marché national ou international. Les soutiens économiques et financiers à l'agriculture viennent davantage de l'État central ou de l'Europe que de la bourgeoisie urbaine. Les communes rurales ont renforcé leur autonomie administrative et politique. Les investissements fonciers ou immobiliers citadins correspondent à des résidences principales et secondaires, sans lien avec l'agriculture. Usages urbains et agricoles du sol se côtoient (dans l'indifférence) ou s'affrontent (pour l'occupation du sol). La politique de défense du foncier agricole par les règles d'urbanisme correspond et contribue pendant cette période

à une logique de séparation entre la ville et l'agriculture (Poulot, 2008 [486]).

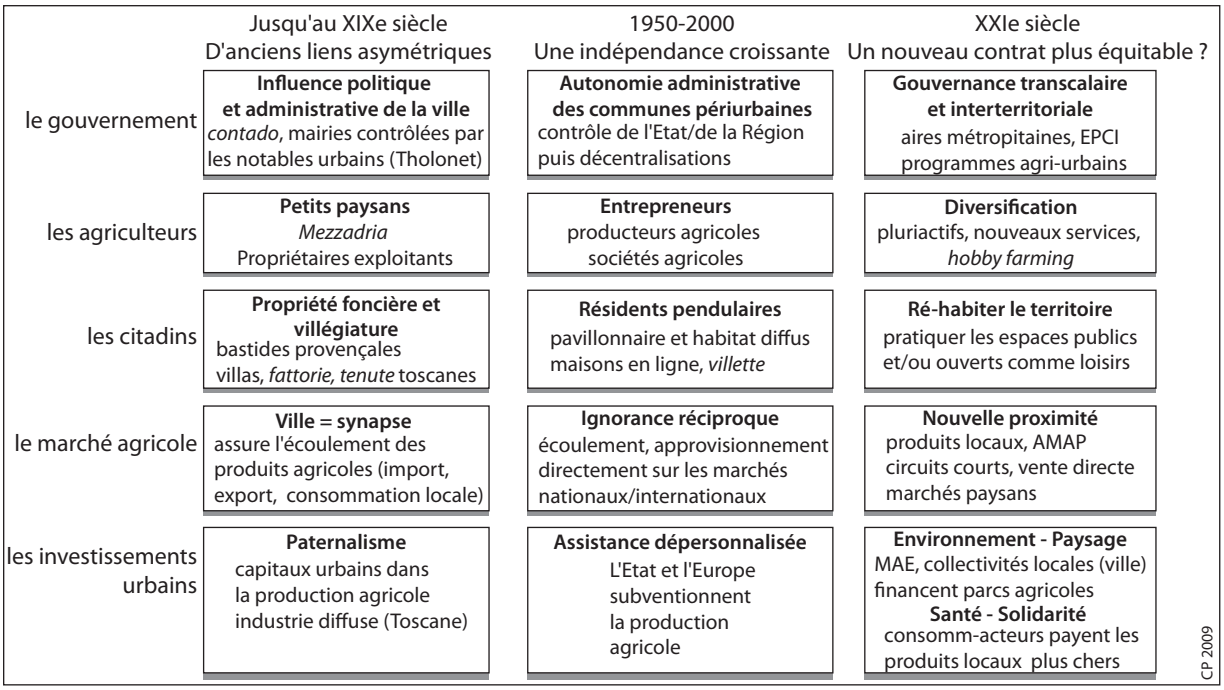


FIG. 9.1 – L'évolution des relations entre la ville/agriculture autour d'Aix-en-Provence et de Florence (MAE : mesures agrienvironnementales)

En fait les conditions de vie en ville, l'impasse du modèle productiviste, la sécurité alimentaire et le nouveau désir de campagne ont réuni les conditions pour explorer une troisième voie, imaginer un nouveau contrat ville-campagne peut-être plus équitable. Suite à un changement de regard sur la ruralité (Hervieu et Viard, 1996 [325], Mathieu, 1998 [409]), les citadins s'intéressent de nouveau aux espaces agricoles périurbains, comme cadre de vie ou espaces de loisirs et mais aussi comme espace de production agricole de proximité. Ils sont prêts à payer plus chers des produits locaux dont ils connaissent l'origine et les modes de production. Et les agriculteurs redécouvrent les avantages de la proximité urbaine : circuits courts, diversification des activités de l'exploitation (vers les services) ou pluriactivité de l'exploitant. Et de nouveaux modes de gouvernance concrétisent l'émergence de partenariats entre la ville et les campagnes environnantes, le *« retour de l'agriculture dans la ville élargie »* (Poulot, 2008 [486]).

> *« Entre le rural traditionnel qui n'est plus possible et l'urbain banal, il existe une voie alternative, une troisième voie, qui consiste à donner sens à la campagne et à la ville. (...) Le défi est d'articuler monde rural et monde urbain dans la perspective*

> *d'assurer la sauvegarde du vivant. Il faut innover dans les recompositions territoriales et la réorganisation du travail »*[1] (Raffestin, 2004 [494]).

À défaut de pouvoir contenir l'étalement urbain, les espaces agricoles peuvent être envisagés comme un élément de structuration des territoires périurbains. Le maintien de l'agriculture revêt même pour Florence et Aix-en-Provence un enjeu particulier : ces villes culturelles et touristiques ne se conçoivent pas sans leurs belles collines environnantes, plantées de vignes et d'oliviers, qui constituent un élément clef, historique et esthétique, de leur image internationale. Et en Provence et en Toscane, la valorisation de la vigne et de l'olivier offre de multiples opportunités pour donner sens à l'articulation ville-campagne, contribuer à refonder l'identité des territoires périurbains. Multifonctionnelle, l'agriculture *« peut devenir le projet de territoires périurbains en train d'advenir »* (Poulot, 2008 [485]).

Nous tâcherons de montrer que la patrimonialisation de la vigne et de l'olivier répond à la demande urbaine de campagne et entraîne une adaptation des exploitations et, notamment en Toscane, l'ouverture des exploitations aux citadins pour l'agritourisme.

9.1 Une patrimonialisation d'origine citadine

L'agriculture méditerranéenne est *« particulièrement apte à être multifonctionnelle, c'est-à-dire à concilier production, paysage et autres fonctions »* (Fleury, 2004 [270]) : elle présente une grande diversité de systèmes agricoles (au prix d'aménagements souvent remarquables comme les terrasses), elle est fortement valorisée par la cuisine (renommée dans le monde entier comme bonne et saine) et par le tourisme.

La vigne et l'olivier répondent à ce désir de campagne des citadins parce qu'ils permettent l'entretien des paysages ruraux et de l'environnement, mais surtout parce qu'ils sont l'objet d'un processus de patrimonialisation et qu'ils favorisent l'ancrage local des nouveaux résidents comme en témoignent les pratiques de *hobby farming*.

> *« Deux ligneux emblématiques, la vigne et l'olivier, traversent la culture méditerranéenne, de l'antiquité classique aux cultures chrétienne et islamique. Les deux espèces demeurent très modernes, avec une grande diversité de formes de production, d'autant plus que, hors de l'agriculture professionnelle, on observe le développement de l'agriculture de loisir. Pour nombre de citadins, produire son vin ou son huile fait clairement partie de leur représentation sociale ; cela s'accompagne alors d'un artisanat agricole de service. Il s'y ajoute même une agriculture symbolique, largement*

[1] *« Tra il rurale tradizionale che non è possibile e l'urbano classico, c'è una via alternativa, una terza via, che consiste nel dare senso alla campagna e alla città. (...) La sfida è di articolare mondo rurale e mondo urbano nella prospettiva di assicurare la salvaguardia del vivente. Conviene innovare nella ricomposizione territoriale e la ricomposizione del lavoro ».*

utilisée dans l'aménagement public urbain public et privé et dans les réseaux viaires » (Fleury, 2004 [270] p.101).

9.1.1 L'ambiguïté des rôles paysager et environnemental de l'agriculture périurbaine

Protection ou valorisation des espaces agricoles ?

En périurbain, après avoir longtemps été considérés comme une réserve foncière, les espaces agricoles sont désormais conçus comme un outil d'aménagement. Leur protection est le plus souvent justifiée par une approche environnementale et paysagère dont nous avons déjà souligné l'ambiguïté, liée à des conflits d'usage et de représentation entre agriculteurs et citadins (*cf.* ch.8, p. 465). Reflétant le regard des citadins sur le monde rural, la protection des espaces agricoles pour des motifs paysagers est en particulier conflictuelle lorsqu'elle vise à contrôler le paysage d'un site sans prendre en compte l'activité agricole qui l'a produit. Le paysage constitue bien une ressource territoriale exploitable pour la valorisation d'un territoire, mais une ressource ambiguë dans la mesure où, même si on l'envisage comme un patrimoine commun, le paysage agraire est une somme de propriétés privées, sur la plupart desquelles travaillent des agriculteurs. Les zonages environnementaux et paysagers créés par l'Europe et les différents États ont donc davantage protégé les espaces naturels que les espaces agricoles, les agriculteurs refusant de devenir des "jardiniers du paysage", craignant la muséification des espaces agricoles dans un stéréotype esthétique oubliant voire gênant les fonctions productives.

L'utilisation du paysage et de l'environnement est ainsi controversée quand il s'agit d'un prétexte pour bloquer l'urbanisation des espaces agricoles. En revanche, les fonctions paysagères et environnementales sont revendiquées et même défendues par les agriculteurs quand elles permettent d'obtenir des financements pour l'entretien ou la remise en culture de certains espaces agricoles. Plus que par les dispositifs réglementaires de protection, le paysage et l'environnement contribuent ainsi au maintien de l'agriculture périurbaine en apportant une plus-value supplémentaire à certains espaces agricoles, dans les représentations ou par des subventions : l'opinion reconnaît que les agriculteurs offrent en exerçant leur activité productive des aménités externes, des services non marchands, qui pourraient être rétribués.

« les communes pourraient donner à l'olivier une place de choix dans les plans locaux d'urbanisme, ou dans d'autres documents, non pas pour imposer des contraintes bureaucratiques, mais pour aider ou récompenser celui qui a la volonté et la charge de cultiver l'olivier et aussi et surtout pour en exalter et mettre en évidence les qualités

paysagères et environnementales »[2] (Cianferoni, 1998 [147] p.36).

Les contrats territoriaux d'exploitation (CTE) lancés en France en 1999[3] auraient pu constituer une mesure de ce type, mais très peu ont été utilisés en périurbain et encore moins pour l'olivier, vu le manque de professionnalisation de la filière. En 2003, ils ont été remplacés par des contrats collectifs signés pour des actions ciblées à l'échelle d'un territoire : les contrats d'agriculture durable (2003-2007). Sur les Alpilles par exemple, un CAD[4] a pour objectif l'entretien des milieux ouverts sur un site Natura 2000, lequel permet d'obtenir des subventions complémentaires (pour des projets pastoraux, du débroussaillage, *etc.*). En 2007, les CAD ont été remplacés par des mesures agro-environnementales (MAE) qui ont dans les Bouches-du-Rhône reconduit les projets de CAD existants.

Outre la protection stricte de quelques rares espaces agricoles, l'approche environnementale et paysagère permet donc d'attirer des subventions publiques sans lesquelles certains espaces agricoles ne seraient pas entretenus. Dans ce cadre on peut imaginer des stratégies territoriales non-exclusivement marchandes, visant la remise en culture et éventuellement l'ouverture au public de certains espaces agricoles périurbains.

Les fonctions environnementales de la vigne et de l'olivier

Avec des pratiques culturales spécifiques, les vignes et les oliveraies peuvent contribuer à la diversité biologique, prévenir l'érosion, les incendies ou les inondations.

Les oliveraies coupe-feu dans les massifs boisés

Les vergers d'oliviers peuvent servir de pare-feu en raison de leur sol labouré et propre. Dans la région d'Aix-Marseille, l'importance de l'urbanisation diffuse met désormais les espaces bâtis en contact direct avec la forêt. À l'interface ville/forêt ou à l'intérieur des massifs, les collectivités territoriales ont donc encouragé la réhabilitation d'anciens vergers abandonnés ou les nouvelles plantations dans le massif de l'Etoile, à Aubagne ou sur le plateau de l'Arbois près de la gare TGV (Durbiano, 2000 et 2001 [248] et [251]). En

[2] *« I comuni potrebbero dare all'olivo un posto di rilievo nei piani regolatori, o in altri documenti, non per fissare vincoli burocratici ma per aiutare o premiare chi ha la volontà e l'impegno di coltivare l'olivo anche e soprattutto per esaltarne ed evidenziarne le qualità paesaggistiche e ambientali ».*

[3] Créé par la LOA de 1999, le CTE était un contrat individuel entre l'agriculteur et l'État qui comprenait nécessairement un volet socio-économique (production de valeur ajoutée et emploi) et un volet environnemental (protection et à la gestion des ressources naturelles, des paysages...).

[4] Le Contrat d'Agriculture Durable est un outil de développement de la multifonctionnalité de l'agriculture. Il porte en particulier sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles et à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural en vue notamment de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages (décret n°2003-675 du 22 juillet 2003).

périurbain, l'oliveraie acquiert ainsi une fonction environnementale d'entretien de l'espace et de "requalification territoriale".

> Après l'incendie de la Sainte-Victoire de 1989, de vastes plantations d'oliviers ont été financées au Tholonet, à Beaurecueil et à Saint-Antonin pour servir de coupe-feu sur le piémont entre le massif et les espaces habités mais certaines ne prirent pas faute d'arrosage. Plus récemment, quelques hectares ont été plantés sur des terres appartenant au conseil général entre le Tholonet et Beaurecueil au lieu-dit le Toscan (photo G p. 191). Les oliviers sont irrigués et entretenus par un agriculteur extérieur à la commune.
>
> À Eguilles, dans le massif des Quatre-Termes, un grand propriétaire avait planté en 1958, puis laissé à l'abandon, 100 ha d'oliviers pour bénéficier des primes consécutives au gel de 1956. Devenue propriétaire, la Mairie décida en 1996 de réhabiliter les oliveraies au lieu de faire entretenir de simples coupe-feu par l'ONF. Le risque incendie de cette forêt située du côté du Mistral permit de financer le projet à 80 % par le FGER[5]. Les 22 ha choisis pour l'opération reflétaient un compromis entre l'utilité environnementale et la rentabilité oléicole. La Mairie offrit un bail de 18 ans avec exonération sur 5 ans à trois agriculteurs locaux et à un jeune agriculteur, qui s'installa sur 16 ha comptant 2 500 arbres. Préservant les arbres fruitiers intercalés, l'oliveraie a été rénovée et irriguée (photo B p. 198) mais aussi étendue par de nouvelles plantations (photo H p. 191).

Après le financement public initial, de tels projets ont parfois du mal à se pérenniser. À Eguilles, la réhabilitation oléicole du massif des Quatre Termes n'a pas permis d'obtenir les rendements escomptés. L'exonération de loyer a donc été prolongée. Ces réhabilitations, de même que les multiples micro-vergers plantés ou réhabilités par les nouveaux résidents dans leurs jardins, permettent d'éviter les friches, d'entretenir certaines *restanques* contre l'érosion et de lutter contre l'incendie. Plutôt que la préservation des espaces agricoles existants, l'engouement récent pour l'oléiculture engendre la remise en culture/requalification de terroirs marginaux, au foncier moins cher et moins convoité.

Autour de Florence, l'abandon des oliveraies est beaucoup plus récent et visible qu'en Provence. Il préoccupe les agriculteurs âgés. Dans le Montalbano par exemple, les bas des pentes et les abords des habitations sont généralement entretenus, mais dès que la pente est trop forte, on observe actuellement une reconquête forestière, les murs en pierre sèche s'écroulent, les oliviers disparaissent sous la végétation adventice. La population locale n'a que récemment pris conscience de leur intérêt environnemental. Certains jeunes se sont

[5] Le Fonds de Gestion de l'Espace Rural (FGER) a ensuite été relayé par un Fonds départemental de substitution : le FDGER.

récemment investis dans le débroussaillage des oliveraies dans le cadre d'une association de surveillance contre les incendies de forêt[6] (Chiesi et Costa, 2005 [142] p.120).

L'oliveraie a ainsi un intérêt environnemental par la lutte contre l'incendie, mais aussi contre l'érosion par le maintien des terrasses de culture.

L'impact environnemental de la vigne en question

L'impact de la vigne sur l'érosion et la biodiversité est mitigé. Comme nous l'avons vu, il peut être très positif si les terrasses de cultures sont entretenues, comme dans le projet de restauration du paysage agraire historique du Chianti florentin (p. 471). Mais les grandes parcelles de vignes *a rittochino* accentuent l'érosion, diminuent la biodiversité (p. 472) et provoquent un agrandissement de la maille parcellaire habituelle du Chianti rompant avec le paysage traditionnel fondé sur l'alternance vigne/oliviers/bois.

Tout comme l'olivier, la vigne peut en revanche servir de coupe-feu à l'interface avec les massifs boisés. Loin d'être une contrainte gênant l'exploitation, la préservation de l'environnement devient alors une opportunité pour un investissement agricole à moindre coût.

> Au Tholonet, un ancien directeur de l'INAO a pu monter un nouveau domaine viticole sur sa propriété du Petit Cabries grâce à la levée des espaces boisés classés (EBC) (*cf.* p. 289). Après le débroussaillage, la plantation des vignes est actuellement financée par le FDGER. Cette reconquête viticole habile permet en fait au propriétaire non seulement de valoriser son patrimoine foncier (les bois sont peu rentables) mais aussi de construire de nouveaux bâtiments d'exploitation et d'obtenir des financements grâce au rôle environnemental de protection contre l'incendie.

> Le domaine de Costebonne - Mas de Longchamp en offre un autre exemple à Eygalières. Dès 1974, le fils d'un arboriculteur du Comtat a remplacé 65 ha de vergers par des vignes à Saint-Rémy de Provence, Eygalières et Orgon. Cette conversion a été suscitée par sa mère issue d'une famille de vignerons de Châteauneuf-du-Pape et encouragée par une double prime d'arrachage d'arbres fruitiers et de plantation de cépages sélectionnés. En 1985, il a racheté la cave coopérative d'Eygalières fermée depuis 1973 pour en faire une cave particulière. Il n'a donc pas investi dans un gros domaine avec une image de marque, mais a au contraire monté progressivement une exploitation viticole. Pour toutes ces raisons, il est le seul viticulteur reconnu par les maraîchers comme un véritable agriculteur.
>
> Il se positionne sur le bas de gamme en vendant (à 50 % en vrac) du vin de pays et de l'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence à une clientèle locale ou de passage. La vente

[6] *Vigilanza Anticendi Boschivi* (VAB). Cette association rassemble une quarantaine de jeunes entre 16 et 35 ans. C'est un peu l'équivalent des apprentis pompiers en France.

s'effectue directement à la cave située sur la RD 99 en face de la zone industrielle. Les clients achètent en moyenne pour 7,5 €.

Il a commencé à exporter son vin en 2001 après avoir converti son exploitation à l'agriculture biologique (profitant à nouveau de subventions). Le seul changement dans les méthodes culturales a été le désherbage par travail mécanique du sol en remplacement des produits chimiques. La légère baisse des rendements exigée a été compensée par la hausse du prix de vente. Le marché des vins rosés bio est dynamique et peu de domaines des Alpilles ont, comme lui, une grosse production.

Il ne considère pas l'accès à la terre comme un problème. Il a acheté 40 ha de bois à Orgon dont il a défriché une partie pour planter de la vigne. Il a pour cela bénéficié de subventions du conseil général (FDGER) au titre de la défense contre les incendies, car ses parcelles constituent une zone tampon entre la route et la forêt du côté du Mistral.

Ces deux exemples montrent comment les agriculteurs peuvent modifier leur système d'exploitation pour obtenir des subventions et contribuer, de manière induite, à la préservation de l'environnement. La demande sociale d'environnement ne se pose donc plus comme un problème, une contrainte pour l'activité productive, mais comme une opportunité de plus-value supplémentaire.

La fonction paysagère : une mise en scène

> *« Ces campagnes de "transition", entrées ou sorties de la ville, sont essentielles pour l'image de la ville et font l'objet de multiples préconisations de mise en scène »* (Charvet et Poulot, 2006 [138] p.230).

La vigne et l'olivier comme écrin paysager de la ville

Comme souvent dans l'histoire des mises en valeur successives des terres agricoles, on a assisté en Provence et en Toscane à la revalorisation d'espaces hier négligés. Les campagnes qui répondent aujourd'hui à la demande sociale de paysage et de cadre de vie ne sont pas celles de l'agriculture intensive, du maraîchage sous serre du Comtat ou des pépiniéristes de la vallée de l'Arno. Plus que les plaines aux excellentes terres agricoles, mais très urbanisées durant l'époque fordiste, ce sont les paysages des collines en Toscane et des piémonts en Provence, relativement épargnés pendant les Trente Glorieuses parce qu'inadaptés au développement économique et industriel, qui plaisent aujourd'hui aux citadins et aux touristes. À Eygalières par exemple, tandis que la zone maraîchère présente un paysage dégradé par l'agriculture intensive et les serres, les nouveaux résidents trouvent dans le paysage d'oliviers du piémont un cadre de vie agréable, une campagne

plus esthétique que fonctionnelle, une "nature" aménagée (Lüginbuhl, 1995 [389]) qui correspond au stéréotype paysager de la Provence.

> *« Grande culture et maraîchage sont souvent ressentis comme des emblèmes de la rentabilité économique »*. Le maraîchage, en particulier, *« apparaît rigide, quasi artificiel, plus urbain que rural : la présence de serres qui évoquent le bâti industriel, la vue des films plastiques et les amoncellements de cageots en bordure de champs choquent les attentes esthétiques de promeneurs imprégnés de visions bucoliques et pastorales »* (Charvet et Poulot, 2006 [138] p.233).

La vigne et l'olivier bénéficient au contraire d'une très bonne image : l'olivier, en particulier, "fait" campagne : il correspond à l'image attendue de la Provence ou de la Toscane. La reconnaissance de cette fonction paysagère peut-elle permettre la préservation de l'agriculture périurbaine ? Autour de Florence et d'Aix-en-Provence, le maintien des micro-oliveraies s'explique en tous cas par une forte valorisation culturelle.

Un fort décalage entre la réalité culturale et l'importance culturelle de l'olivier en Provence

La culture de l'olivier est marginale en France, elle concerne de très petites superficies et les oléiculteurs se plaignent de coûts de production très élevés relativement aux producteurs italiens ou espagnols. En 1990, l'oliveraie française avait régressé de 80 % par rapport à 1840. Après un lent déclin depuis 1870 (Nicod, 1956 [449]) et le tournant du gel de 1956 (Durbiano, 2000 [248]), le renouveau de l'oléiculture provençale dans les années 1990 peut surprendre. Outre des facteurs économiques analysés plus loin (p. 537), il s'explique par la valorisation culturelle de l'olivier, objet d'un intérêt paysager et identitaire.

L'olivier symbolise un mode de vie proche de la nature, l'harmonie de la campagne vivante et l'ouverture sur le monde méditerranéen (Roux, 2003 [520]). *« L'huile d'olive est sans doute le produit agricole le plus emblématique de la Provence (...), le symbole alimentaire de la France du Sud face à celle du Nord »* (Tirone (dir.), 2003 [553] p.70). Cet arbre est présent dans la littérature provençale, chez Giono, Pagnol, Mistral et sur les tableaux de Cézanne (p. 147) ou de Van Gogh à Saint Paul de Mausole, mais aussi dans de nombreux proverbes ou expressions populaires[7]. L'Abbé Couture pensait même que l'olivier s'était diffusé en Méditerranée à partir de la Provence. Les oliviers, arrachés il y a peu, sont replantés. Les oliveraies en friches, délaissées hier pour des espaces agricoles plus productifs, sont aujourd'hui recherchées pour l'oléiculture et le cadre de vie. Dans cet engouement pour l'olivier joue aussi le besoin d'identification des individus à un lieu et à son passé, le même que l'on retrouve dans les villas mitant les espaces agricoles

[7] Par exemple : *« Les petites olives font les bonnes récoltes »* ou
« Marchand de vin, marchand pauvre. Marchand d'huile, marchand d'or » (Roux, 2003 [520]).

provençaux. *« Ce semblant de localisme (néoprovençal) auquel joue l'architecture, c'est aussi un masque de théâtre que le sujet revêt à l'égard de lui-même, pour être un autre, le temps d'un jeu. (...) La règle du jeu, c'est de s'identifier à ce que l'on n'est plus, à ce que l'on n'est pas »* (Berque, 1990 [62]).

Suite à cette surreprésentation culturelle, une sorte d'équivalence entre la Provence et l'olivier s'est établie, l'arbre répond à une demande d'ancrage spatio-temporel et il est récupéré dans les campagnes politiques ou publicitaires. Cet arbre s'intègre dans les stratégies de communication territoriale, de marketing culturel des sites : il est présent depuis plusieurs années sur la carte de vœux du conseil régional PACA. Des brochures de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) l'utilisent pour illustrer la qualité du cadre de vie et attirer des touristes et des entreprises. L'olivier est aussi "mis en scène" dans les jardins des particuliers et sur les espaces publics (parkings, bordures d'autoroute, ronds-points *cf.* A p. 198).

L'engouement récent pour l'olivier en Provence correspond ainsi à une prise de conscience de son importance historique et symbolique. En résulte aujourd'hui un décalage, une disproportion entre l'univers mental, les représentations associées à l'olivier en Provence et la réalité culturale, en l'occurrence sa faible importance dans les paysages et l'économie agricole. En Toscane, la valorisation culturelle de l'olivier fait plutôt écho aux vastes surfaces qu'il occupe autour de Florence.

L'olivier, paysage dominant et symbole des collines florentines

Comme en Provence, on trouve des références à l'olivier dans la littérature et la peinture : on repère des oliviers dans les tableaux de Lorenzetti et de Gozzoli du XIV^e^ et XV^e^ siècles (*cf.* photos p. 147). Cet arbre marquait avec le cyprès l'arrivée sur Florence des voyageurs lors du Grand Tour en Italie :

> *« Le ciel était un cristal sans fond. (...) Les hauts et immobiles cyprès qui commencent là à végéter, jetaient ça et là sur la route l'ombre allongée et noire de ces obélisques de la végétation ; les figuiers, semblables à des spectateurs accoudés autour d'un cirque, appuyaient leurs larges feuilles poudreuses sur les murs blancs qui bordaient le chemin ; les oliviers tamisaient d'une légère verdure les rayons du soleil qui tremblaient entre leurs branches sur les sillons »* (Lamartine, arrivant à Florence depuis le Nord le 29 mai 1810, cité par Hersant, 1988 [320] p.425).

Autour de Florence, le paysage oléicole se maintient aujourd'hui par inertie, avec des investissements réduits au minimum. Les micro-vergers d'oliviers enclavés autour des espaces bâtis sont des espaces agricoles "en suspens", parfois semi-abandonnés (*cf.* à Carmignano, citation p. 379). Le propriétaire se contente souvent de récolter les olives et de payer ponctuellement (au noir ou avec une partie de la récolte) un ouvrier agricole. Mais les anciens métayers qui trouvaient ainsi un complément de revenu sont désormais

trop âgés et le manque de personnes qualifiées pour la taille est devenu problématique. La pérennité de l'oliveraie florentine n'est donc pas assurée à cause du coût de la main d'œuvre et de sa concentration sur une brève période de l'année. Son entretien dépend en fait des revenus tirés des autres activités du propriétaire ou de subventions publiques (Belletti, 1998 [52], Pacciani, Marescotti et Belletti, 1996 [455]).

Sur des terrains en pente et en limite climatique, la rentabilité ne sera jamais comparable aux vastes oliveraies mécanisées de la Maremme toscane (province de Grosseto) ou du Sud de l'Italie. Comme en Provence, seule la valorisation culturelle du terroir semble pouvoir compenser un désavantage comparatif, un manque de compétitivité productive.

L'oliveraie commence à être reconnue comme écrin de la ville de Florence, stéréotype du paysage culturel, du *bel paesaggio* toscan façonné par l'homme, mais aussi comme témoin de la *coltura promiscua* et de la *mezzadria*. La valorisation culturelle de l'olivier souligne l'ambiguïté de la notion de paysage rural pour les urbains : l'olivier "fait" campagne sans renvoyer automatiquement pour eux à un système productif et à une construction sociale. Peu importe que les paysages oléicoles actuels aient beaucoup changé depuis les années 1950 : le réinvestissement symbolique de l'olivier implique une forme d'idéalisation du passé, occultant la disparition de la vigne et des céréales autrefois complantés et les dures conditions de travail des anciens métayers. Par une sorte de *« magie sociale »*, c'est comme si le paysage n'avait *« pas été produit »* (Lazzarotti, 2003 [375]).

La vigne et l'olivier participent ainsi à l'image stéréotypée entretenue localement et diffusée. Cette sélection mémorielle et cette mise en scène paysagère traduisent un processus de patrimonialisation.

> *« Le patrimoine n'est pas un donné mais un construit. L'identification d'un lieu comme patrimonial et sa mise en patrimoine (la patrimonialisation) procèdent bien d'une opération intellectuelle, mentale et sociale qui implique des tris, des choix et donc des oublis »* (Lazzarotti in Lévy et Lussault, 2003 [398]).

9.1.2 À qui profite la patrimonialisation des espaces agricoles périurbains ?

Le processus sélectif de patrimonialisation traduit une forme d'appropriation de la campagne par les citadins. Il favorise la mise en valeur de certaines parcelles de vigne et d'olivier, mais peut aussi avoir pour effet de valoriser le patrimoine foncier des propriétaires et d'entretenir une ségrégation socio-spatiale.

L'extension du champ du patrimoine, le patrimoine aux champs

Après avoir longtemps concerné uniquement les monuments historiques, le champ d'application du patrimoine a connu à partir des années 1960 une *« expansion typologique »* et une *« expansion du champ chronologique »* (Choay, 1992 [143] p.161) : de nouveaux types d'objets ont été reconnus comme patrimoine, et des objets plus récents. En Provence et en Toscane, les paysages oléicoles, les terrasses de culture ou les murs en pierre sèche sont ainsi devenus un patrimoine rural, parce qu'ils correspondent à ce que la société d'aujourd'hui souhaite conserver du passé, pour le valoriser dans le présent et le transmettre aux générations futures.

> *« Pour qu'il y ait patrimonialisation, il ne suffit généralement pas que l'héritage ciblé ait acquis du sens pour un groupe, une collectivité et qu'il y ait une légitimation "scientifique" par les spécialistes du patrimoine : il faut également que l'objet patrimonial puisse acquérir une valeur économique »* (Veschambre, 2007 [584]).

Les oliveraies illustrent un tel processus de patrimonialisation : elles sont reconnues comme un héritage culturel menacé, un symbole paysager à conserver. Les démarches collectives d'obtention des appellations d'origine sont une *« légitimation "scientifique" »* de leur spécificité. Et les exploitations et les collectivités territoriales rentabilisent aujourd'hui cette ressource patrimoniale : elles utilisent l'image valorisée de l'olivier dans leurs stratégies promotionnelles.

> *« Le patrimoine se trouve ainsi transformé en objet de consommation courant et banalisé ». « Le patrimoine, échappé du cercle des connaisseurs, experts ou scientifiques, et entré dans l'agenda général des acteurs locaux, devient ainsi un élément essentiel du développement économique (...), une matière première malléable dont l'exploitation est gérée par un système d'acteurs multi-scalaire »* (Gravari-Barbas, 2008 [301]).

L'extension du champ d'application du patrimoine aux produits du terroir, aux paysages agraires ou au bâti rural traditionnel traduit ainsi non seulement une revalorisation culturelle de ces objets mais aussi une marchandisation, une récupération économique de leur valeur symbolique.

Patrimonialisation et ségrégation socio-spatiale

La patrimonialisation de certains quartiers de ville anciens a permis leur réhabilitation mais a aussi conduit à leur *gentrification* (Le Marais à Paris). De manière similaire, la revalorisation culturelle des paysages agraires de vignes et d'oliviers a permis la réhabilitation des oliveraies en friches ou du bâti rural abandonné du Chianti ou du Luberon, mais a provoqué une *gentrification* des campagnes provençales et toscanes. La ségrégation

se développe aussi en zone rurale (Duvillard, 2005 [256]) et la patrimonialisation en est un outil.

En particulier, on l'a déjà évoqué, les classes sociales aisées savent utiliser l'environnement, le paysage ou le patrimoine comme des instruments dans des démarches NIMBY de protection de leur cadre de vie. Elles soutiennent donc et sont parfois à l'initiative des zonages de protection (comme pour les projets de PNR et de site classé autour de la Sainte-Victoire dans les années 1980). Mais au-delà de ces dispositifs réglementaires, la simple présence d'oliviers ou de vignes augmente le prix des terrains à bâtir et accentue la pression foncière d'origine urbaine sur les terrains encore classés agricoles.

Ainsi, la patrimonialisation ne garantit pas la pérennité des espaces agricoles périurbains (*cf.* figure 8.1 p. 487). D'un côté, elle peut par des interdits ou des subventions faciliter le maintien de certaines zones agricoles-clefs. De l'autre elle rend les espaces agricoles exclus des zonage de protection plus attractifs et donc plus vulnérables à l'urbanisation.

En outre, par l'augmentation des prix du foncier, la patrimonialisation accentue la logique d'exclusion sociale : les communes périurbaines qui ont des vignes et des oliviers sont les premières à devenir des *« clubs résidentiels exclusifs »* (Charmes, 2007 [135], *cf.* aussi *supra* p. 419) pour populations aisées, laissant à d'autres le logement social, l'industrie et les infrastructures. L'opposition est très nette par exemple entre la plaine de Florence-Prato-Pistoia et les collines environnantes.

On peut arguer de la nécessité d'un développement durable, d'enjeux paysagers, environnementaux, mais au final, on peut se demander si la préservation des espaces agricoles périurbains ne bénéficie pas plus aux nouveaux résidents installés à proximité, aux touristes de passage et aux promeneurs du dimanche qu'aux agriculteurs. Cette utilisation de l'agriculture comme alibi pour contenir l'urbanisation décourage les agriculteurs (Poulot, 2008 [486] p.319). À moins de les rétribuer pour la gestion du paysage ou de les faire bénéficier de la plus-value paysagère autrement que lors de la vente des terrains. C'est un des objectifs des appellations d'origine (*cf.* chapitre 10).

Conclusion

La patrimonialisation des espaces agricoles périurbains répond avant tout à la demande urbaine en matière de paysage et d'environnement. Il s'agit de préserver un cadre de vie de qualité, un écrin paysager pour la ville. La campagne ainsi reconstruite dans les représentations participe à l'image de la ville et à son rayonnement. Dans cette perspective de "consommation" des espaces agricoles par les citadins, les vignes et les oliviers peuvent renforcer la ségrégation socio-spatiale entre des territoires périurbains valorisés et d'autres dépréciés.

Toutefois, la patrimonialisation ne se limite généralement pas à une approche esthétique, à faire des espaces agricoles une infrastructure verte des agglomérations. La valorisation culturelle de la vigne et de l'olivier favorise en effet de nouvelles pratiques sociales autour de l'agriculture.

9.1.3 Refaire campagne : l'olivier comme lien social et ancrage local

Dans une société périurbaine aux conflits de cohabitation souvent évoqués (Charvet, 1994 [137], Torre et Lefranc, 2006 [558]), la vigne et l'olivier peuvent susciter des échanges entre agriculteurs et citadins et permettre aux nouveaux résidents de s'ancrer dans le territoire local. La culture de l'olivier en particulier témoigne de l'essor d'une nouvelle ruralité périurbaine réappropriée par les citadins.

Les pratiques de *hobby farming* autour de l'olivier : (re)faire campagne à Eguilles

Échappant aux statistiques agricoles, les nouveaux oléiculteurs d'Eguilles participent à l'entretien de nombreuses petites parcelles et illustrent de nouvelles pratiques du monde rural.

L'essor des oléiculteurs amateurs

L'INSEE enregistre à chaque recensement une forte baisse du nombre d'agriculteurs à Eguilles (tableau 4.3 p. 197). Pourtant, le nombre d'oléiculteurs-apporteurs au moulin du village ne cesse d'augmenter. Des agriculteurs pluri-actifs ou retraités entretiennent des oliviers pour l'autoconsommation et comme complément de revenus, et de plus en plus de nouveaux résidents cultivent quelques oliviers pour créer un paysage-stéréotype méditerranéen. Comme le bricolage ou la broderie, la culture des oliviers peut devenir une activité productive choisie, appartenant aux temps de loisirs et répondant à un désir d'évasion et de connexion au passé. Sur les 3 500 apporteurs au moulin d'Eguilles, 85 % sont désormais amateurs. Ils n'apparaissent pas dans les statistiques agricoles et ne peuvent accéder aux aides pour la plantation ou la régénération des oliveraies.

L'intérêt des petits oléiculteurs pour la filière

Pour le propriétaire du Moulin Barle, la perte de temps passée lors de la réception des petits apporteurs est compensée par leur intérêt économique. Tandis que les professionnels (plus de 600 kg d'olives) récupèrent souvent leur huile pour la commercialiser eux-mêmes, les plus petits oléiculteurs (moins de 60 kg) achètent plus d'huile que ce que leur apport ne représente. Ils fournissent au moulin une clientèle fidèle. La classe intermédiaire, encore

constituée d'amateurs, vend au moulin ce qu'elle ne consomme pas. Cet excédent constitue l'essentiel de l'huile conditionnée et commercialisée sur place pour laquelle la marge est importante. Les amateurs sont donc pour le moulin à la fois d'importants fournisseurs d'olives et des acheteurs d'huile. Ils entretiennent le dynamisme de la filière oléicole, défendent l'huile d'olive locale et en assurent une promotion gratuite. Ils font campagne pour "leur" huile et "leur" moulin.

Des échanges entre agriculteurs et nouveaux résidents : un nouvelle cohésion sociale ?

À Eguilles, ces pratiques favorisent une sociabilité nouvelle entre néo-résidents et agriculteurs. Le moulin organise par exemple des cours de taille gratuits pour ses apporteurs, considérant que cela améliore la qualité des récoltes. Des agriculteurs, mis dans le rôle d'experts, transmettent aux nouveaux cultivateurs des savoir-faire et leur proposent des diagnostics périodiques des vergers pour optimiser les traitements phytosanitaires. Tous se rencontrent au moulin pour la trituration. Les petits apports créent une file d'attente propice aux échanges d'expériences.

Chaque année, le jeune agriculteur du projet de réhabilitation des oliveraies du massif des Quatre Termes (*cf.* p. 512) organise un *mechoui* ouvert à tous pour récolter ses olives. L'événement rassemble près de 200 habitants d'Eguilles. Les frais sont équivalents à l'emploi d'une main-d'œuvre qualifiée, mais la récolte est concentrée sur deux jours et constitue une fête et l'occasion de faire la promotion de l'huile et du moulin. Les nouveaux résidents d'Eguilles renouent ainsi avec une sociabilité villageoise disparue, une sorte de folklore le temps d'un week-end. Profitant de la situation périurbaine, cet oléiculteur pense à présent organiser un jeu de piste dans son verger afin de dépasser le manque de rentabilité agricole par une valorisation touristique.

L'olivier comme symbole d'une nouvelle ruralité périurbaine : l'ancrage des citadins

> *« Associées à un territoire ainsi qu'à des valeurs d'"authenticité" et de "tradition", les pratiques folkloriques participent à la diffusion d'un imaginaire de la ruralité »* (Guiu, 2007 [312]).

Prenant l'olivier comme emblème de la ruralité provençale, les nouveaux résidents s'ancrent dans le territoire en le cultivant. On pourrait qualifier les pratiques de *hobby farming* périurbain de véritable *« art de faire »* (de Certeau, 1980) campagne. En *« jouant »* à l'agriculteur, par des *« tactiques traversières »*, entre le travail et le loisir, les oléiculteurs d'origine citadine s'approprient la campagne en la transformant. Par cette culture-métaphore, ils

s'inscrivent dans l'espace rural (ils deviennent des néo-ruraux) et dans le temps long : ils mobilisent un patrimoine culturel et cultural de manière innovante, créatrice.

> *« Les aliments ont toujours été une composante essentielle dans les processus de construction identitaire des individus et sociétés. Il s'agit des seuls biens de consommation qui "s'in-corporent" (s'introduisent dans le corps) générant alors des références identitaires spécifiques chez les consommateurs »* (Muchnik *et al.*, 2008 [444]).

Les pratiques de *hobby farming* favorisent le changement de regard des citadins sur les oliveraies et les agriculteurs. Et la multiplication de ces expériences individuelles, sur de petites surfaces, crée une dynamique collective : les oléiculteurs amateurs sont importants tant pour la filière oléicole (production, commercialisation, promotion) que pour l'entretien d'espaces cultivés aux fonctions environnementales (incendie, érosion) et pour l'émergence d'une nouvelle cohésion sociale locale. Cette expérience préfigure-t-elle l'agriculture périurbaine de demain ? Elle comporte des enjeux économiques, environnementaux et sociaux : elle est véritablement multifonctionnelle, elle répond à la demande sociale de ruralité et d'ancrage spatio-temporel des citadins et ne se limite pas à une économie de cueillette sur des vergers plus ou moins entretenus comme autour de Florence.

La patrimonialisation inachevée de l'oliveraie florentine

Le processus de réappropriation collective de l'oliveraie comme patrimoine culturel est moins abouti pour le moment autour de Florence. Pour de nombreux Toscans, l'olivier est encore associé à une ruralité traditionnelle archaïque et à l'exode rural — même si les touristes et certains citadins le perçoivent déjà comme l'emblème du *bel paesaggio* et de l'authenticité des campagnes toscanes —.

L'oléiculture : une affaire de famille

Plutôt qu'une production agricole rentable, l'oléiculture constitue autour de Florence une affaire de famille, un complément de revenus pour les retraités. Le découplement des aides européennes n'a pas provoqué un abandon massif des petites oliveraies car les propriétaires entretiennent aussi les arbres pour ne pas payer la taxe foncière (ICI).

Ces micro-exploitations périurbaines ne profitent pas de la patrimonialisation : elles écoulent l'essentiel de l'huile dans leur réseau interpersonnel de connaissance et vendent en vrac le surplus au moulin en dessous du coût de production (3-4 € le litre) car elles n'ont pas les connaissances marketing ou tout simplement le temps pour mieux valoriser leur huile ou en assurer la vente au détail. Le travail fourni par la famille de l'exploitant n'est pas rétribué et souvent pas même comptabilisé dans les coûts de revient par les petits propriétaires.

> La coopérative del Grevepesa à San Casciano produit plus de 200 tonnes d'huiles. Contrairement au moulin d'Eguilles, elle n'accepte pas les petits apporteurs car elle ne mélange pas les livraisons des différents producteurs : chaque lot de 700 kg d'olives minimum est pressé séparément, pour un coût de 12,5 à 16,8 € par quintal d'olives (selon la quantité totale). La plupart des apporteurs récupèrent leur huile. Environ 20 à 25 % de la production est rachetée par le moulin (4 € le litre en vierge extra, 6 € en IGP et 7 € en DOP en 2006).

À l'encontre de cet exemple, selon un agronome spécialisé dans l'oléiculture, le meilleur moyen pour rentabiliser et entretenir les micro-oliveraies périurbaines sans subventions publiques serait de créer des coopératives de services agricoles adaptées aux petits producteurs, tant pour la trituration que pour assurer la taille et les traitements (ou la veille) phytosanitaires des oliviers. Mais cette proposition rationnelle se heurte au manque de structuration de la filière et à un individualisme très fort des petits agriculteurs toscans. L'écrin d'oliveraies de la ville de Florence constitue donc un héritage de la *mezzadria*, un écrin paysager menacé.

Vers une prise de conscience du patrimoine oléicole ?

À Carmignano, la récolte des olives est un temps fort de la sociabilité villageoise. Elle rassemble : *« exploitants agricoles, agriculteurs à temps partiel ou du dimanche, salariés de domaines plus ou moins grands, tous engagés dans un rituel collectif qui a aussi une signification sociale, parce qu'en un laps de temps limité sont visibles et se rencontrent parents, amis, voisins, connaissances »*[8] (Chiesi et Costa, 2005 [142] p.80). Toutefois, on ne peut pas encore parler de refondation identitaire autour de l'olivier. Les exploitants agricoles sont bien conscients d'être les dépositaires d'un patrimoine culturel, de savoir-faire spécifiques pour la taille des oliviers et l'entretien des aménagements hydrauliques, mais ils ont le sentiment que ce savoir disparaîtra avec eux car les plus jeunes, même s'ils souhaitent souvent conserver l'oliveraie pour des raisons affectives, ne veulent pas s'investir dans l'exploitation.

La patrimonialisation de l'oliveraie florentine est ainsi moins avancée qu'en Provence mais elle pourrait être accélérée par la menace d'abandon qui pèse sur elle actuellement (Veschambre, 2007 [584]).

On peut évoquer la trajectoire classique d'une mise en patrimoine (Lazzarotti, 1995 [374]). Après une période où l'objet (ici le verger d'oliviers) est utilisé conformément à sa vocation première (ici la production agricole), l'objet se trouve dévalorisé, dégradé (c'est la phase d'abandon des oliveraies, encore partiellement en cours autour de Florence). Il y a

[8] *« Coltivatori diretti, agricoltori part-time e della domenica, salariati di aziende più o meno grandi, tutti impiegati in un rituale collettivo che ha anche un significato sociale, perché in un arco limitato di tempo si rendono visibili e si incontrano, parenti, amici, vicini, conoscenti ».*

ensuite soit destruction de l'objet (en Provence, les oliveraies ont pour la plupart disparu), soit revalorisation/reconnaissance grâce à une *« initiative individuelle, souvent extérieure au lieu et d'inspiration urbaine et de plus en plus, [une] initiative publique »* (*ibid.*, ici ce serait le nouvel engouement des citadins). Cette patrimonialisation permet alors la restauration physique de l'héritage menacé (réhabilitation de l'oliveraie). Elle s'accompagne parfois d'une expression institutionnalisée (classification, publications scientifiques, protections réglementaires : ce pourrait être pour l'oliveraie la reconnaissance d'une indication géographique). Elle peut enfin aboutir à un renouvellement des activités et à l'ouverture à un public plus large pour des activités touristico-ludiques (comme on l'a vu à Eguilles). La mise en patrimoine a alors un impact social et spatial qui dépasse l'objet concerné.

L'oliveraie florentine se situerait dans ce processus de mise en patrimoine au moment-clef entre la destruction et la reconnaissance. La revalorisation a déjà commencé chez certains citadins, chez des touristes et des résidents secondaires, mais pas encore chez la plupart des oléiculteurs.

Conclusion

Les oliveraies périurbaines sont ainsi en cours de patrimonialisation grâce à l'engouement des citadins. Elles suscitent déjà en Provence de nouvelles pratiques sociales, des échanges entre ruraux et citadins. Les nouveaux résidents s'en saisissent comme l'emblème d'une ruralité idéalisée, un moyen d'ancrage local (*embeddedness*). Et cette patrimonialisation de l'olivier constatée dans les représentations a déjà eu des retombées importantes sur la réalité du secteur. En Toscane en revanche, l'oliveraie est encore une activité traditionnelle, porteuse de la mémoire de la *mezzadria*. Sa réappropriation par les citadins est en cours, mais sa mise en patrimoine est pour l'instant inachevée. Elle n'est pas encore un vecteur de construction identitaire et de cohésion sociale.

Conclusion : Faire campagne avec la vigne et l'olivier, un moyen de préserver les espaces agricoles périurbains ?

La vigne et l'olivier sont particulièrement aptes à satisfaire les nouvelles demandes urbaines tant individuelles que collectives. Dans les communes périurbaines proches de Florence et d'Aix-en-Provence transformées en vingt ans en banlieues résidentielles, ils peuvent "faire campagne"[9] par l'aménité des paysages et la préservation de l'environnement et même permettre de "refaire campagne" par la renaissance d'une certaine socia-

[9] Titre repris du colloque organisé à Rennes en mars 2005 (Le Caro, Madeline et Pierre, 2007 [377]). Voir aussi la revue *Norois*, 2007, n°1 *Recomposition des espaces ruraux* et notamment Poulot et Rouyres, 2007 [487].

bilité villageoise. Les espaces agricoles, encore convoités par l'urbanisation, sont progressivement envisagés *« sous les aspects esthétique, environnemental et patrimonial autant — voire plus — qu'économique. »* (Charvet et Poulot, 2006 [138] p.240). La *« campagne ressource »* devient *« campagne paysage et cadre de vie »* et *« campagne nature »* (Perrier-Cornet, 2002 [471]).

Ces aménités de cadre de vie renforcent l'attractivité et parfois la vulnérabilité des espaces agricoles face à l'urbanisation, mais peuvent aussi permettre le maintien de certains espaces cultivés, par des dispositifs réglementaires spécifiques plus ou moins contraignants pour les constructions, des subventions publiques incitatives (pour la réhabilitation, l'entretien) et une patrimonialisation progressive. L'olivier illustre comment les acteurs locaux peuvent utiliser la *« multifonctionnalité de l'agriculture comme refondation identitaire des territoires périurbains »* (Jouve et Padilla, 2007 [356]).

La patrimonialisation de l'espace rural en une belle campagne répond ainsi avant tout aux désirs des citadins et peut entretenir la ségrégation socio-spatiale, mais elle peut aussi devenir une ressource pour les exploitations agricoles.

9.2 L'adaptation des exploitations à la patrimonialisation des espaces agricoles périurbains

Après avoir abordé la multifonctionnalité de l'agriculture périurbaine du point de vue de la ville, on peut s'intéresser au point de vue des agriculteurs. Contrairement à ce que la pression foncière urbaine pouvait laisser supposer, des exploitations agricoles résistent en périurbain. Certaines sont même très dynamiques. Cela tient-il aux opportunités liées à la proximité urbaine et notamment à leurs capacités à intégrer voire à exploiter les demandes des citadins et la patrimonialisation des espaces agricoles ?

Nous avons déjà évoqué les modalités classiques d'adaptation au contexte périurbain (*supra* p. 104) : circuits courts, innovations agricoles, diversification des activités sur l'exploitation, pluriactivité hors de l'exploitation, *hobby farming*. Une part importante des exploitations qui résistent en périurbain associent aussi à la production agricole des stratégies foncières et patrimoniales. Nous les évoquerons donc en premier pour préciser ensuite les stratégies productives et multifonctionnelles rencontrées sur les communes d'étude.

9.2.1 Les stratégies foncières, entre perspectives d'urbanisation et conservation du patrimoine

« La propriété de la terre, au-delà de son rôle central dans le processus de production agricole et de sa dimension symbolique, a une fonction de stock de capital et de

> *réserve d'actifs. Cette fonction renvoie la terre à la catégorie de patrimoine, c'est-à-dire au champ de l'épargne des familles et du placement d'actifs. Ces deux types d'intérêt (patrimoniaux et productifs) coexistent souvent chez le même acteur, car beaucoup d'exploitations sont encore de type familial, avec confusion de l'unité de production et de la famille, tant au niveau de la prise de décision que de la main-d'œuvre et des revenus »* (Jarrige, Jouve et Napoleone, 2003 [352]).

Pour les agriculteurs, le patrimoine, c'est avant tout l'ensemble des biens dont ils sont propriétaires, en particulier les biens fonciers et immobiliers dont ils ont hérités. Les perspectives d'urbanisation assurent la valorisation du capital des propriétaires exploitants mais n'empêchent pas forcément la poursuite de l'exploitation, voire la conservation du patrimoine.

Un capitalisme foncier alliant rentabilité agricole et perspectives d'urbanisation

Des stratégies foncières combinent rentabilisation agricole à court et moyen terme et perspectives d'urbanisation.

La cave coopérative d'Eguilles "valorisée" et condamnée par la spéculation foncière

Pour les petits ateliers viticoles à l'interface des zones constructibles, l'attentisme foncier empêche l'investissement dans une structure de vinification propre. Comme nous l'avons suggéré pour les micro-oliveraies périurbaines toscanes (p. 523), les coopératives facilitent alors *a priori* le maintien des vignes : l'agriculteur se contente de produire du raisin, laissant à la cave coopérative le soin d'élaborer et de commercialiser le vin, ce qui peut être tout à fait rentable lorsque la cave a une politique dynamique de modernisation et de promotion (*cf. infra* à Puyloubier p. 613). À Eguilles à l'inverse, la forte pression foncière a empêché les investissements indispensables.

> La cave coopérative d'Eguilles a été très dynamique après la deuxième guerre mondiale. Elle a été agrandie en 1952, puis à nouveau modernisée dans les années 1960. L'amélioration des cépages était alors encouragée. Le record de production a été atteint dans les années 1970 avec 45 000 hl. Cette politique n'a pas été poursuivie dans les années 1980 et plusieurs viticulteurs ont alors quitté la cave. Certains ont arrêté la culture de la vigne. Les plus dynamiques ont monté des caves privés avec mécanisation des vendanges et de la taille. D'autres ont apporté leur raisin à la cave coopérative des Granettes, sur la commune d'Aix-en-Provence.
>
> Malgré une orientation récente vers la qualité, il ne reste aujourd'hui que 80 apporteurs à la cave coopérative et les 13 membres du Conseil d'Administration représentaient à eux seuls 80 % de la production de 14 000 hl en 2004. La cave est

> donc surdimensionnée et son avenir pose problème. En effet, il s'agit d'un énorme bâtiment sur cinq niveaux (dont plusieurs sous-sols) au centre du village d'Eguilles. La cave a donc une valeur immobilière importante. Si la commune la rachetait, elle pourrait construire des appartements, des commerces et des parkings souterrains. Les viticulteurs suggèrent une fusion avec la cave des Granettes qui possède une excellente situation pour la vente directe au bord de la Route de Berre, mais dont l'équipement est vétuste et qui se chargerait donc de la commercialisation. La cave d'Eguilles serait vendue et peut-être reconstruite en dehors du village (sur des terres agricoles) pour assurer seulement la vinification, sans espace de vente.
>
> Le président applique à la coopérative la même stratégie immobilière qui lui a personnellement réussie (il possède autant de maisons en location que d'hectares de vigne). Ainsi, la cave loue des parkings, deux logements et des emplacements pour antennes de télécommunication. Les bénéfices réalisés ne peuvent pas être redistribués aux coopérateurs. En revanche, si la cave est vendue, le montant de la vente est partagé en fonction des parts possédées par chacun[10]. Les adhérents font donc un placement financier d'autant plus intéressant qu'ils sont moins nombreux. Ils n'ont pas vraiment intérêt à ce que la cave marche mieux, puisqu'ils bénéficieraient d'une vente.
>
> Les viticulteurs d'Eguilles sont donc aujourd'hui divisés entre ceux qui attendent la réalisation de la vente, ceux qui souhaiteraient une modernisation de la cave et des investissements et ceux qui sont partis aux Granettes.

Dans cet exemple, la situation urbaine apporte une telle valorisation du patrimoine immobilier que la cave semble condamnée à fermer, même si tout le vin produit est écoulé facilement grâce à la vente directe. Eguilles est la seule des quatre communes provençales comparées où la plupart des viticulteurs sont encore polyculteurs : en plus de la vigne, ils possèdent de vastes surfaces en céréales dans la plaine au Sud du village. Adhérents à la cave coopérative, ils ont privilégié la vigne pendant plusieurs années car elle semblait plus rentable et moins sujette aux aléas des subventions européennes. Si la cave fermait sans être reconstruite, les petites parcelles de vigne disséminées sur tout le finage communal disparaîtraient certainement (comme cela a été le cas à Eygalières).

À l'interface avec les espaces bâtis, les propriétaires privilégient donc souvent des stratégies d'extensification, adoptant des cultures annuelles n'impliquant pas d'investissement à long terme dans la terre (*cf. supra* p. 110). Nous avons pourtant trouvé sur le terrain des domaines viticoles au contact des zones urbanisées.

[10] Ces parts sont ajustées tous les cinq ans en fonction des apports en raisin, mais des anciens coopérateurs peuvent choisir de garder leurs parts, en payant une contribution. C'est le cas du maire actuel ou de la propriétaire du domaine de Camaïssette laquelle le justifie par un attachement sentimental (son père a été président de la cave).

Des domaines viticoles se maintiennent à l'interface avec l'urbanisation

Ces exploitations, toujours reçues en héritage (jamais acquises depuis les années 1980), pratiquaient déjà la viticulture avant d'être "rejointes" par l'urbanisation. L'attente de la vente n'empêche pas la poursuite de la viticulture, mais limite tout investissement à long terme. L'exploitant se concentre sur la fonction productive agricole.

> Dans la plaine industrielle de Carmignano, entre des entrepôts d'assemblage textile et une centrale électrique, la *fattoria* Ambra est un des derniers bastions agricoles. Certaines parcelles sont même sous des lignes à haute tension : on peut prendre le courant sous les fils quand il pleut. Un avocat de Prato a acheté neuf hectares de vignes dans les années 1970. Il a ensuite failli tout vendre en 1983 au moment de la crise du vin. Mais après des études d'agronomie, son fils a repris l'exploitation avec l'aide de ses quatre sœurs. Suite au boom viticole des années 1990, il a progressivement rénové toutes ses vignes et a pris 10 ha de plus en location. Il gère aujourd'hui l'exploitation pendant son temps libre, avec l'aide de deux ouvriers agricoles à temps partiel. Il vient à Carmignano le week-end mais habite à Florence et travaille comme consultant pour d'autres exploitations.
>
> La moitié des 700 hl de vin est vendue en vrac, en vente directe, environ 1,5 €/litre. L'autre moitié est embouteillée sur place (en louant ponctuellement un camion embouteilleur) et vendue autour de 8 € la bouteille, à 65 % à l'étranger, grâce à deux brokers américain et néerlandais. Le propriétaire déclare que *« l'exploitation lui prend au final beaucoup de temps et ne lui rapporte pas beaucoup ; qu'[il] gagnerai[t] plus d'argent en vendant, mais qu'[il] ne le veut pas »* car c'est un patrimoine familial, auquel il est attaché. De plus, un de ses neveux serait prêt à prendre sa suite. Peu après, il conclut que son exploitation aura probablement disparu d'ici quinze ans face à l'urbanisation rapide du village voisin de Comeana.

L'argument affectif évoqué de conservation du patrimoine familial se double ainsi de la perspective de réalisation de la plus-value d'urbanisation dans un futur assez proche. Même sans investissement à long terme, la viticulture se poursuit grâce à une pluriactivité en dehors de l'exploitation, en attendant l'avancée des zones constructibles. Il en est de même pour des exploitations viticoles situées aux portes d'Aix-en-Provence.

L'urbanisation d'une partie des terres permet même parfois de recapitaliser l'exploitation : c'était l'argument avancé par la villa Le Corti de San Casciano pour obtenir le droit de vendre certaines fermes (*cf.* p. 385).

> Pour la *fattoria* de Capezzana à Carmignano (*cf.* cadre 4.2 p. 203), la vente de près de 150 ha a permis de rénover le vignoble et les oliveraies dont 84 % des 20 000 pieds avaient gelé en 1985. Le propriétaire évoque des problèmes de cohabitation classiques : vols de raisin, plaintes des nouveaux résidents à cause des traitements phytosanitaires et du passage des engins sur les routes. Mais il reconnaît trois avan-

tages à la situation périurbaine : elle a permis de moderniser l'exploitation, offre un bassin de main d'œuvre et permet de compléter les revenus agricoles par une vingtaine de locations immobilières. En 2005, les 92 ha de vignes ont rapporté environ 2,4 millions de chiffre d'affaires, les 140 ha d'oliviers 400 000 € (l'huile est vendue autour de 24 € le litre) et la gestion du patrimoine immobilier selon le gérant 320 000 €.

Conclusion

L'attentisme spéculatif constitue ainsi une forme d'adaptation à la proximité urbaine pour les exploitations qui sont très proches des zones constructibles, où la pression foncière est très forte. Cette stratégie économique pragmatique n'empêche pas d'exploiter les terres en attendant, voire d'investir pour rénover les vignes sur les terres restantes.

Ce capitalisme patrimonial foncier alliant rentabilité agricole et perspectives d'urbanisation se retrouve sous une autre forme en deuxième couronne lorsque des groupes industriels achètent des exploitations comme investissement potentiellement rentable à long terme, voire valeur refuge dans une conjoncture de crise financière. Face à l'incertitude des placements en bourse, la banque *Monte dei Paschi di Siena* a ainsi acquis en février 2009 un nouveau domaine viticole dans la Province de Sienne.

Des stratégies de conservation du patrimoine : raisons affectives, familiales et résidentielles

Certains propriétaires conservent leurs terres agricoles pour des raisons affectives et résidentielles, parce qu'il s'agit d'un patrimoine familial dont ils ne souhaitent pas se séparer, qu'ils utilisent éventuellement comme résidence secondaire ou principale s'il y a du bâti. La vigne et l'olivier se prêtent particulièrement à ce type de comportement parfois anti-économique en raison de leur valeur symbolique, sur de petites exploitations et sur des grands domaines. L'agriculture se maintient dans ce cas grâce aux autres revenus du propriétaire.

Les micro-exploitations : du* hobby farming *ou des stratégies résidentielles ?

En Provence comme en Toscane, l'oliveraie à l'interface avec la ville est caractérisée par un grand fractionnement et une faible professionnalisation. Elle est marginale d'un point de vue productif et commerciale, mais importante socialement et même stratégique pour le paysage et l'environnement. Elle est entretenue en *hobby farming*, pour des raisons essentiellement affectives et familiales autour de Florence, pour des raisons culturelles et identitaires autour d'Aix-en-Provence (*cf. supra*). Cette conservation du foncier agricole s'explique aussi souvent par des raisons résidentielles : les terres entretenues servent de jardin et de beau paysage à la résidence principale ou secondaire. Et lorsqu'il n'y a pas

de bâti, le propriétaire n'exclut pas l'hypothèse d'obtenir un jour le statut d'exploitant agricole pour pouvoir y construire sa résidence principale.

En Provence, l'exploitation des parcelles de vigne est plus souvent confiée à un tiers, en fermage ou par un bail oral précaire. En Toscane au contraire, la concentration du vignoble sur les terroirs les plus propices et entre les mains d'exploitants professionnels est moins aboutie et de nombreuses petites structures de vinification persistent. Des retraités ou des enfants d'agriculteurs entretiennent en *hobby farming* de micro-parcelles de vigne, parfois encore complantées d'oliviers ou d'arbres fruitiers autour des espaces bâtis. À San Casciano par exemple, le nombre d'exploitations viticoles a beaucoup diminué depuis 1990 mais la majorité des 333 viticulteurs recensés en 2000 sont encore de micro-producteurs, cultivant la vigne pour leur propre consommation[11].

> À Carmignano, un fonctionnaire a acheté en 1978 trois hectares à Poggio alla Malvia et y a lui-même construit une maison. Après avoir habité 32 ans à Florence et travaillé pour le ministère du travail, il y a pris sa retraite et entretient aujourd'hui 160 oliviers et 0,8 ha de vigne *« pour les besoins de la famille et des amis »*. Il est néanmoins référencé dans les guides touristiques de la Province comme domaine viticole offrant la vente directe (il vinifie lui-même son vin dans sa cave de manière artisanale). En outre, il a aménagé en marge de la loi deux appartements au sous-sol de sa maison et trois dans une maison du village rachetée en 1990. Il les loue à l'année ou à des touristes de passage. Toujours sans autorisation, il a installé de petites éoliennes et six panneaux solaires permettant de chauffer l'eau domestique. Il n'y a chez lui aucune conscience de la nécessité de préserver le paysage. Autour de sa maison s'entassent une carcasse de voiture, des bouts de ferraille, des gravats, *etc.* (ce qui doit décourager les touristes).

La stratégie résidentielle du propriétaire (une maison acquise pour la retraite), s'est ainsi transformée en *hobby farming* et a été complétée et rentabilisée par l'agritourisme. La proximité de la ville permet en fait grâce au *hobby farming* le maintien de nombreuses micro-exploitations.

Le cas particulier des domaines de l'État et des collectivités territoriales

En périurbain, les terres agricoles acquises par l'État et les collectivités territoriales forment des enclaves agricoles pérennes entretenues sans la contrainte de rentabilité économique. C'est pourquoi nous les rapprochons des stratégies affectives et familiales de conservation du patrimoine des personnes privées.

En Provence, il s'agit essentiellement de massifs naturels, dont certaines portions ont pu être remises en culture grâce des financements publics au titre de leur fonction envi-

[11] Quelques uns apportent leurs raisins à la cave coopérative Castelli del Grevepesa créée en 1965, mais qui ne compte que 1 000 ha de vignes et 185 adhérents.

ronnementale. On peut citer le cas du piémont de la Sainte-Victoire acquis par le conseil général dans les années 1970 et celui du domaine de Saint-Martin dans le Massif des Quatre Termes à Eguilles, qui a été acquis en 2004 pour 1,6 millions d'euros par la Mairie permettant la réhabilitation des oliveraies et l'ouverture au public[12] (*supra* p. 512).

En Toscane, quelques grands domaines de l'aristocratie foncière ont été rachetés par l'État dans les années 1950 et 1960.

> S'étendant sur 360 ha (52 ha de vigne, 150 ha de céréales), le domaine de Montepaldi constitue un vaste îlot de résistance agricole au Nord de San Casciano, dans la partie de la commune la plus "mitée" par l'urbanisation car la plus proche de Florence. Cette ancienne propriété de la famille Corsini[13] est désormais gérée par l'Université des Sciences Agraires de Florence. Les étudiants y font des stages, les chercheurs des expérimentations. Comme dans les autres grands domaines, l'entretien du patrimoine bâti pose problème et plusieurs fermes abandonnées ont été vendues.

Les acquisitions publiques contribuent ainsi au maintien d'espaces agricoles en périurbain. Ils évoluent souvent vers une ouverture au public, diverses formules de "parcs agricoles" pour les citadins, comme dans le projet du domaine du Mas Dieu[14] près de Montpellier[15] (Laurens, 2003 [371] et Jarrige, 2004 [351]).

Un grand domaine agricole pour asseoir son statut social

> Pour les propriétaires, *« la finalité de multiples grands domaines n'est pas seulement dans la production mais dans l'affirmation de leur signification sociale. C'est pourquoi de vastes propriétés appartenant à des institutions pérennes changent peu d'affectation malgré le voisinage urbain, du fait de leur fonction patrimoniale »* (Fleury, 2004 [270]).

Fleury fait à ce sujet le parallèle entre la noblesse toscane et les propriétaires bourgeois autour d'Aix-en-Provence. Ces grands domaines de prestige social forment des îlots de

[12] Les bâtiments hébergent le Comité des Feux de Forêts et l'office de la Chasse, deux structures qui ont en charge le patrimoine forestier. Une autre partie doit être aménagée en centre de loisirs.

[13] Les Corsini possédaient de nombreuses terres sur la commune et sont encore propriétaires de la villa Le Corti, *cf.* cadre 4.1 p. 176.

[14] Le domaine du Mas Dieu situé à 20 km au Nord de Montpellier devait devenir une décharge d'enfouissement des déchets gérée par la société Vivendi. Suite à la mobilisation des acteurs locaux, les 540 ha de garrigues ont fait l'objet d'un projet de préservation des espaces agricoles et naturels. La SAFER a permis l'installation de 23 agriculteurs sur 145 hectares affectés à la culture de la vigne (en agriculture raisonnée) et de l'olivier (avec des aides du conseil général et du conseil régional) ; 242 hectares rachetés par le conseil général sont destinés à l'élevage ovin et 100 hectares seront aménagés en parc public avec sentiers de promenades et de découverte.

[15] Contrairement aux Bouches-du-Rhône, où le périmètre des espaces naturels sensibles (ENS) a repris celui des zones ND des POS, le département de l'Hérault a délimité les ENS de manière très large, permettant la préemption publique des terres agricoles.

résistance de l'agriculture en périurbain *« quand les autres revenus de la fortune familiale sont suffisants pour ne pas mobiliser la composante foncière »* (*ibid.*). Cette condition est essentielle comme l'illustrent les trajectoires comparées de deux grands domaines de San Casciano.

> La villa San Andrea (à Fabbrica) appartient à une famille d'entrepreneurs de Gênes qui a fait fortune dans la canne à sucre à Saint-Domingue. Après trente ans d'absence et la vente de quatre fermes dans les années 1980, les propriétaires ont récemment décidé de réinvestir dans l'exploitation agricole de près de 600 ha. Les raisons invoquées sont d'ordre affectif : *« conserver la dernière propriété de la famille en Italie »* et économique (les faibles taux d'emprunts permettaient d'envisager une meilleure rentabilité). Le nouveau directeur recruté a rénové les 72 ha de vigne et la cave, créé un espace de dégustation et développe actuellement l'agritourisme (*cf. infra* p. 555).
>
> À l'inverse, la *tenuta* Il Corno située non loin (à San Pancrazio) est le seul grand domaine que nous ayons rencontré qui loue une partie de ses terres aux exploitations voisines faute de pouvoir en assurer l'entretien. Le comte Frova, issu d'une famille d'éleveurs de vers à soie du Lac Majeur, acheta cette ancienne résidence d'été des Strozzi en 1911 pour ses deux fils qui avaient étudié à l'Académie des Géorgophiles de Florence. Le domaine de 1300 ha et 40 *poderi* fut alors partagé en deux *tenute* exploitées en *mezzadria*. Après le départ des métayers, l'exploitation a été mal gérée. Tous les *poderi* situés à la périphérie ont été vendus : la *tenuta* Il Corno compte désormais 275 ha dont 80 ha de vignes et 50 ha d'oliviers (11 000 pieds). En 1995, l'héritière de 28 ans a repris le domaine avec le rêve de le remettre en état (elle est architecte). Mais elle avoue le gérer encore dans l'urgence, avec l'objectif premier de réduire les frais d'entretien. Outre les deux villas qui nécessiteraient une rénovation (*cf.* photo C p. 136), il ne reste que sept fermes[16] et un moulin à huile (loué). En l'absence d'une véritable modernisation productive et de revenus extérieurs conséquents (le père était employé), la famille et le domaine ont vécu grâce à la fragmentation et à la vente progressive du patrimoine.

Conclusion

Des raisons affectives, familiales et résidentielles peuvent permettre de préserver des terres agricoles moins productives en périurbain tant que les autres revenus sont suffisants. Après la fin de la *mezzadria*, de nombreux grands domaines, mais aussi des petites parcelles d'oliveraies ont ainsi été conservés plusieurs décennies sans investissements notables. Dans les années 1980 et 1990, ces stratégies patrimoniales conservatrices ont été finalement bousculées par les coûts d'entretien du bâti, le manque de rentabilité économique des terres et la pression foncière urbaine conduisant soit à des ventes (partielles ou totales)

[16] Une est en ruines, 2 en location à long terme, 2 réhabilités pour l'agritourisme, 2 habitées par des employés.

soit à un nouvel engagement de certains membres de la famille dans une stratégie de spécialisation agricole.

Dans *« le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières »* (Hervieu, 2007 [324]), certaines exploitations ont choisi des stratégies productives fondées sur la valorisation et la multifonctionnalité de la vigne et de l'olivier.

9.2.2 Des stratégies productives exploitant la proximité urbaine

> *« Dans un contexte de surproduction, l'important n'est plus tant de produire que d'être compétitif et de bien vendre. Le nouveau modèle favorise plutôt les exploitations entrepreneuriales et concurrentielles »* (Jarrige, Jouve, Napoleone, 2003 [352]).

Nous étudierons d'abord la rentabilité respective de la vigne et de l'olivier en périurbain et l'impact des circuits courts de commercialisation puis nous montrerons comment certains agriculteurs intègrent la demande urbaine de multifonctionnalité dans leurs stratégies productives.

Les îlots de résistance d'une viticulture professionnelle et entrepreneuriale rentable

Même si aucune culture n'est aussi rentable que l'urbanisation (sauf les vignobles les plus prestigieux), des exploitations professionnelles de type entrepreneurial se maintiennent en périurbain grâce à des stratégies productives adaptées. La vigne en particulier est une des filières agricoles les moins subventionnées qui est rentable dès lors que l'accès au foncier est acquis.

Les exploitations les plus dynamiques rencontrées sur les communes étudiées sont les domaines viticoles qui possèdent une cave de vinification et un caveau de vente directe. Elles profitent de l'importance du marché de consommateurs urbains et des touristes de passage. Ces réussites individuelles n'engendrent pas la stabilisation globale du foncier agricole sur la commune mais permettent le maintien d'enclaves agricoles intensives et pérennes.

Coopératives et caves particulières dynamisées par la vente directe en Provence

En Provence, les parcelles viticoles des petites exploitations en polyculture, souvent situées autour du village, ont généralement été vendues au coup par coup pour le développement de l'habitat individuel, entraînant la disparition ou le regroupement des coopératives. Les grands domaines ont en revanche mieux résisté en raison de leur localisation en périphérie du finage communal, plus à l'écart par conséquent du noyau villageois

et de la pression foncière. Certains se sont même agrandis par défrichement car les espaces boisés se trouvaient également en limite communale. En outre, leurs propriétaires ont perçu avant les premiers l'intérêt de mieux valoriser la production et de profiter de la clientèle urbaine. Alors que ce sont souvent eux qui avaient été il y a quelques décennies à l'initiative de la création des caves coopératives communales, ce sont eux qui en sont sortis les premiers pour améliorer la qualité du vin produit, créer leur propre cave de vinification et ouvrir un caveau de vente directe.

La plupart des domaines viticoles sont issus de la grande propriété d'Ancien Régime, mais certains ont été créés plus récemment par d'anciens coopérateurs ou par des investisseurs extérieurs et étrangers (sur lesquels nous reviendrons).

> À Eguilles, Mme Nasles, du domaine de Camaïssette, ne voit que des avantages à sa situation en périurbain, notamment pour la vente directe : 40 % de ses acheteurs sont des Eguillens, suivis d'habitants des communes voisines. Une part importante de sa production est commercialisé par des restaurants de la région et le reste est vendu à des négociants ou exporté. Elle a hérité du domaine et ne souffre donc pas du coût élevé du foncier. Elle s'est agrandie progressivement par rachat de petites parcelles et par défrichement d'espaces boisés. Son père, ancien président de la cave coopérative, avait déjà compris dans les années 1980 l'intérêt de monter sa propre cave.
>
> Le domaine de Frédavelle montre que des jeunes viticulteurs peuvent s'installer en périurbain. Malgré la très forte pression foncière, en 1996, deux jeunes agriculteurs (dont l'un avait hérité de quelques hectares) se sont associés et ont réussi à acheter 15 ha de terres à Eguilles à un prix agricole (un million de francs). Ils ont ensuite acheté quelques parcelles supplémentaires et ont pris en fermage 7 ha. Ils cultivent aujourd'hui 27 ha de vignes, dont 25 en AOC. Après avoir vendu plusieurs récoltes de raisin au domaine de Camaïssette, ils ont construit leur propre cave de vinification et font de la vente directe. La commercialisation facile en périurbain a permis ces investissements importants.

Puyloubier compte une dizaine de caves particulières possédées par des locaux, des néo-résidents d'origine citadine ou des viticulteurs venus d'autres régions. Elles sont très dynamiques, souvent primées lors des concours généraux agricoles.

> À Puyloubier, J. Quiot (l'ancien président de l'INAO qui possède aussi des terres au Tholonet et en Châteauneuf-du-Pape) considère que *« la géographie »*, le lieu d'implantation du domaine, qu'il caractérise par *« son terroir viticole, son paysage et son accessibilité »*, constituent l'essentiel de la plus-value du vin. Il précise que l'absence d'urbanisation des espaces agricoles de Puyloubier a été une des raisons du développement de son domaine : il a modernisé la cave, acheté d'autres domaines proches. La position en périurbain apporte en outre une excellente accessibilité, pour

les clients venus d'ailleurs et pour les camions acheminant le vin sur Marseille pour l'exportation.

Mais la plupart des viticulteurs de Puyloubier sont coopérateurs. Ils exploitent de 15 à 30 hectares et cherchent souvent à s'agrandir parce qu'en apportant simplement le raisin à la cave coopérative, un hectare de vignes en AOC leur rapporte environ 4 600 € par an : le raisin est payé par la cave des Vignerons Sainte-Victoire[17] 5 800 €/ha (selon les rendements autorisés en AOC) et les frais annuels de fonctionnement pour l'exploitant ne dépassent pas 1 200 €/ha. Tandis que sur les trois autres communes provençales étudiées, la vigne a beaucoup mieux résisté sur les exploitations avec cave particulière, à Puyloubier, même la viticulture en coopérative est rentable et permet le maintien du vignoble. Coopérateurs et caves particulières se côtoient sans distinction paysagère (photo F p. 198).

Ailleurs, les jeunes viticulteurs dynamiques tendent à quitter les caves coopératives pour créer leur propre domaine et monter en gamme.

Au Tholonet, un jeune viticulteur qui confiait ses raisins à la cave coopérative de Rousset a décidé de monter sa propre structure. Après avoir repris l'exploitation de son grand-père en 1996, il s'est agrandi en prenant en fermage des terres de résidents non-agriculteurs. Il construit actuellement une nouvelle cave et projette d'ouvrir ensuite un agritourisme.

La plupart du temps, ces stratégies productives entrepreneuriales sont menées sur des terres en propriété, mais comme l'illustrent les exemples ci-dessus, la situation périurbaine n'empêche pas, parfois, des acquisitions progressives ou des locations de terres. Le problème foncier est donc peut-être moins aigu qu'il n'y paraît pour des exploitations qui présentent de véritables projets agricoles : le candidat, soutenu par la SAFER, peut réussir à acheter (ou à louer) des terres aux agriculteurs en place à un prix agricole.

Exploitations familiales et grands domaines en Toscane

Les trois communes toscanes étudiées illustrent différentes trajectoires viticoles. À Fiesole, la vigne autrefois complantée sur la plupart des parcelles a disparu : la dernière exploitation viticole professionnelle compte seulement 4 ha de vigne et 14 ha d'oliviers et vit davantage des 28 lits proposés en agritourisme que de l'agriculture. À Carmignano, suite à l'urbanisation mal encadrée des vingt dernières années, la quinzaine d'exploitations viticoles professionnelles s'est adaptée au contexte périurbain essentiellement par des stratégies foncières (*cf. supra*, les deux exemples de Capezzana et Ambra p. 528) et par la diversification (*cf. infra*), mais rares sont désormais les viticulteurs qui poursuivent une stratégie vraiment productive. À San Casciano enfin, la viticulture est très dynamique.

[17] Décrite *infra*, p. 613.

Le Chianti Classico est très rentable : avant la forte hausse des prix, Dini citait en 1997 [221] pour les coopérateurs un bénéfice net entre 3 400 et 4 800 €/ha/an (équivalent à celui des coopérateurs de Puyloubier que l'on vient d'évoquer). Depuis, les cours du vin ont augmenté et malgré la crise des années 2002-2005, avec des rendements de 75 hl/ha (plus une tolérance de 20 %) et des prix du vrac souvent supérieurs à 280 €/hl, le revenu brut par hectare est actuellement d'au moins 20 000 €. En enlevant les frais de culture et de vinification, le bénéfice net par hectare reste important. Les caves particulières produisent souvent avec des rendements très inférieurs (autour de 40-50 hl/ha), mais valorisent le vin par l'embouteillage et la vente directe.

La commune de San Casciano compte ainsi une trentaine d'exploitations viticoles familiales qui cultivent généralement de 14 à 25 ha de vigne, une taille moyenne qui permet une gestion avec un minimum d'employés (un ou deux ouvriers agricoles) et six grands domaines de plus de 50 ha de vignes. Quelques-uns appartiennent encore à des familles de la noblesse toscane : la villa Le Corti aux princes Corsini (propriété de 250 ha dont 49 ha de vigne *cf.* cadre 4.1 p. 176). La société Antinori possède une centaine d'hectares de vignes au Sud de la commune à S. Maria in Macerata. Il s'agit simplement d'un des sites de production de ce grand groupe viticole basé à Florence, sans aucun espace de vente directe. Les autres domaines ont été rachetés par l'État (Montepaldi) ou des groupes industriels : la propriété Machiavelli par le *Gruppo italiano vino* (53 ha de vigne), la villa Branca par le groupe industriel de vins et spiritueux connu pour son *amaro* Fernet-Branca (propriété de 150 ha dont 55 ha de vigne).

Les grands domaines viticoles et des exploitations familiales professionnelles résistent ainsi en périurbain parce qu'ils offrent une bonne rentabilité économique, fondée sur la valorisation du produit fini et sur les débouchés urbains grâce à la vente directe au caveau. À Puyloubier et à San Casciano, même de petits ateliers viticoles se maintiennent. Et en coopérative comme en cave particulière (*cf.* exemple p. 513), la viticulture non AOC bien conduite et bien valorisée peut montrer une excellente résistance en périurbain (Jarrige, 2003 [350]). L'olivier offre *a priori* une moindre rentabilité.

L'oléiculture est-elle rentable ?

En Provence et en Toscane, l'oléiculture doit tenir compte des aléas climatiques (gel), et, comme pour la vigne, de la lourdeur de l'investissement initial de plantation et du fait que l'oliveraie n'entre véritablement en production qu'à partir de la cinquième année[18]. Toutefois, l'oléiculture traditionnelle, à sec et sans indication géographique, peut être

[18] Les trois premières années ne rapportent rien. La quatrième permet d'assurer l'entretien. La cinquième est excédentaire. Ensuite commence l'amortissement.

rentable, notamment en Provence.

L'oléiculture est rentable en Provence

La production française d'huile d'olive est pour l'instant facilement écoulée en vente directe, sur les marchés locaux ou par les moulins, pas forcément en AOC.

En Provence, selon l'AFIDOL, on peut compter au moins 3 à 4 tonnes d'olives par hectare sur les plantations récentes[19], 1 500 à 2 000 kg pour les plantations plus anciennes à sec. Le producteur peut ensuite vendre directement ses olives 1,5 €/kg au moulin (6 à 8 € par litre d'huile[20]). Un hectare rapporte donc environ 4 000 à 6 000 €/an. Si l'on déduit les frais de récolte et d'entretien du sol, la rentabilité finale peut être estimée à 1 500 – 2 300 €/ha/an minimum. L'oléiculture est donc rentable, même sans valorisation du produit fini. La rentabilité peut enfin être bien supérieure, même avec une petite surface, si l'oléiculteur pratique la vente directe ou transforme lui même ses olives en produits dérivés. La marge sur les olives cassées, la tapenade ou la confiture d'olives est en effet conséquente. Par exemple, le domaine de Château Virant sur la commune de Lançon-de-Provence à l'Ouest d'Eguilles a été primé de nombreuses fois au concours général de Paris : les 29 ha d'oliviers produisent entre 15 000 et 22 000 litres d'huile par an (entre 510 et 760 kg/ha). L'huile, entièrement en AOC Aix-en-Provence, est vendue entre 16,2 et 27,3 € le litre selon la capacité de la bouteille (0,5 à 5 litres). Des produits élaborés à base d'olive et d'huile sont également proposés : gressins, biscuits sucrés, caramels, *etc.*

Les exploitations spécialisées dans l'oléiculture sont exceptionnelles en Provence en raison des risques de gel et des fluctuations de la production. Il n'y en a aucune sur les quatre communes étudiées. La vigne et les oliviers sont le plus souvent associés, comme sur le domaine de Camaïssette à Eguilles (dont l'huile est pressée au Moulin Barle du village). Les petits oléiculteurs vendent ce qu'ils ne consomment pas au moulin. À Eygalières, ils apportent leurs olives au Moulin des Barres, à Maussane au Sud des Alpilles. Aucun ne valorise sa production par la vente directe ou la fabrication de produits dérivés pour l'instant. Les oliveraies enclavées dans la zone pavillonnaire sont divisées entre de nombreux propriétaires et deux oléiculteurs en "haute densité".

- Le premier a arraché ses pommiers pour planter des oliviers, touchant ainsi une double prime. Il possède 4 ha d'oliviers dont 2 ha en verger à "haute densité" qui produisent plus de 10 tonnes d'olives à l'hectare. Il effectue par ailleurs la taille et les traitements phytosanitaires des oliveraies de nombreux néo-résidents d'origine citadine.
- Le second possède 18 ha en "haute densité" et 13 ha en traditionnel autour du village dans des zones en partie constructibles : il achète toute parcelle disponible, quel qu'en soit le

[19] Ce qui revient à 650 kg d'huile en comptant 6 kg d'olives pour un litre d'huile. Certaines plantations atteignent 8 à 10 tonnes par hectare.

[20] Il touchait jusqu'à récemment 1,2 € en plus par litre d'huile en subventions de la PAC.

prix (*cf.* p. 409). Certains disent qu'il ne fait là qu'un investissement foncier, lui-même affiche sa volonté de développer l'oléiculture et de construire un moulin.

Les oléiculteurs "haute densité" ont fait le choix de planter les oliviers comme la vigne, en rang (espacés d'1,5 m), et de les tailler suffisamment pour pouvoir récolter les olives à la machine à vendanger. Ils économisent ainsi des frais de main d'œuvre — le facteur de production le plus cher —. Ce type d'oléiculture est donc doublement intensif : la productivité à l'hectare et par unité de travail est forte, mais elle nécessite un investissement en capital important. Les huiles issues des vergers à "haute densité" se positionnent sur le marché à un niveau de prix intermédiaire entre les huiles étrangères et les huiles françaises AOC[21].

Autour d'Aix-en-Provence, l'essentiel de l'huile est vendue dans le bassin de production. La garantie d'origine fait donc peu de différence pour le consommateur qui achète localement et sait exactement d'où vient son huile. Seulement environ 20 % de la production est labellisée. Sur le marché d'Aix ou dans les Moulins, les huiles parfois appelées "tradition", non AOC, se vendent bien, à un prix très proche de l'AOC (la différence est d'environ 1 €/l). En grandes et moyennes surfaces (GMS), de nouveaux rayons huiles d'olive ont été créés. Les hypermarchés Carrefour d'Aix-les-Milles et de Digne proposent la plupart des huiles de qualité du département car chaque magasin est libre de s'approvisionner pour partie localement. Il peut conclure des contrats avec des producteurs, qui ne seraient pas en mesure, sinon, d'accéder à la vente en GMS, faute de quantités suffisantes.

L'AOC n'est donc pas indispensable pour avoir une oliveraie rentable en Provence. Tous les producteurs ont profité de la relance du secteur, des aides communautaires à la plantation, de la forte demande locale et de prix de vente croissants, sans que l'on sache vraiment si le marché continuera à absorber ces différents types d'offres comme il l'a fait jusqu'à présent.

L'oléiculture florentine nécessite une valorisation spécifique de l'huile pour être rentable

Plus qu'à la rentabilité, les problèmes économiques de l'oliveraie florentine (évoqués p. 522) tiennent à sa fragmentation : les structures d'exploitation sont très petites et même au sein des exploitations professionnelles, l'oléiculture représente souvent un petit atelier. L'entretien des liens physiques et culturels entre la ville et la campagne a permis son maintien en première couronne parce que les trois quarts de la production étaient

[21] Ces oléiculteurs ont mauvaise réputation dans la filière, qui craint qu'ils ne "cassent" l'image de qualité et de produit du terroir de l'olivier. Les défenseurs de la méthode traditionnelle soulignent la conduite délicate du verger quand les arbres grandissent et ils prédisent des problèmes d'écoulement de la production. En fait, il semble que ce soit tout à fait rentable et la qualité de leur huile est finalement proche des huiles françaises en AOC.

traditionnellement écoulés en dehors du circuit commercial normal (autoconsommation, distribution à la famille élargie, vente directe "au noir") (Belletti, 1998 [52]). En deuxième couronne autour de Florence, notamment dans les zones viticoles du Chianti et du Montalbano, l'oléiculture est toutefois menée par des exploitations professionnelles dans un objectif de rentabilité. Les oliveraies ont généralement été rénovées et densifiées d'autant plus volontiers qu'elles occupent la main d'oeuvre à une période de l'année où la vigne en a moins besoin. Les exploitations qui vivent vraiment de l'olivier sont plus rares et misent souvent sur les produits dérivés, comme le domaine Buonamici à Fiesole.

Le domaine oléicole Buonamici possède 110 ha d'oliveraies (20 000 pieds). Il a été acquis en 1880 par un promoteur immobilier comme résidence secondaire et maison de chasse. Son fils, constructeur d'ouvrages hydrauliques, a repris la propriété dans les années 1960 et vendu une vingtaine d'hectares et une maison tandis que les douze fermes des anciens *poderi* du domaine étaient conservées et louées à l'année. La plupart sont situées autour de la villa, mais le lotissement voisin construit depuis les années 1960 ne leur appartient pas (*cf.* photos aériennes D et E. p. 183). La famille a vendu une autre propriété de dix *poderi* qu'elle possédait à Tavernelle in Val di Pesa (juste au Sud de San Casciano). En 1985, Cesare a hérité de l'exploitation de Fiesole avec sa sœur, une présentatrice du journal télévisé très populaire en Italie. Aidés par sa femme, professeur d'économie géographique à Sienne, ils ont impulsé depuis 1991 une nouvelle dynamique à l'exploitation agricole qui avait été laissée plus ou moins à l'abandon par le père.

Pour diminuer les coûts d'exploitation, ils ont densifié les oliveraies et planté 4 hectares supplémentaires (avec 400 pieds/ha espacés de 5 m, contre 8 m antérieurement). Ils ont acheté des machines à récolter (secoueur de troncs, peignes électriques) et une chaîne continue de transformation des olives à froid, avec une chaudière à biomasse utilisant comme combustible les noyaux d'olives, un procédé pour lequel il a obtenu le prix "éco efficience" de la région Toscane. Le moulin fonctionne de fin octobre à février, la moitié de l'huile produite venant d'autres exploitations auxquelles le domaine Buonamici propose la trituration pour 15 € le quintal. Il comprend aussi une chaîne d'embouteillage. L'exploitation fonctionne avec six employés permanents.

L'huile d'olive, entièrement biologique depuis 1995, est vendue 10,5 € le litre sur la propriété. Le consommateur italien ayant encore des difficultés à payer l'huile d'olive si cher, les Buonamici exportent leur huile aux États-unis, dans les épiceries fines Harod's de Londres et Käfer de Munich. Et ils ont conclu un accord avec les magasins Esselunga, une des principales chaînes de la grande distribution italienne. Une partie importante de leur huile d'olive biologique est vendue sous l'étiquette Esselunga Bio (en Toscane, Émilie Romagne, Vénétie, Ligurie et Piémont). Alors qu'ils misaient véritablement sur la productivité agricole, le manque de rentabilité

globale de l'oléiculture les a déçus[22].

Ils se sont donc diversifiés en développant une ligne de cosmétiques à base d'huile d'olive et d'extrait de feuille d'olivier. Ils proposent également des bougies parfumées à l'huile d'olive, des soupes et des cours de cuisine. Ils ont aménagé six chambres d'hôtes et plusieurs salles de réception pour des séminaires scientifiques (formations SIG, *summer schools*). Une véritable demande existe dans ce secteur et la renommée de Fiesole la renforce, mais le couple dit se heurter à la réglementation. Ils soulignent les frais supplémentaires liés à l'entretien du paysage (terrasses, alignements d'arbres en bordure de parcelle), des règles d'urbanisme selon eux "subjectives" qui ne sont pas assorties de subventions publiques. Ils évoquent l'absence de coopération et de solidarité entre les oléiculteurs de Fiesole. Eux-mêmes sont en procès contre la commune (*cf.*p. 388).

Conclusion

La vigne est plus rentable que l'olivier. Mais à l'exception des micro-oliveraies, les deux cultures permettent une spécialisation agricole et le maintien d'exploitations professionnelles dynamiques en périurbain. La rentabilité agricole est renforcée par des stratégies productives innovantes (oliveraies "haute densité", agriculture biologique), la transformation et l'élaboration de produits dérivés (pour l'oléiculture) et la vente directe (sur l'exploitation ou les marchés paysans des villes). Certains agriculteurs ont en outre perçu la demande urbaine de multifonctionnalité de l'agriculture comme une opportunité de revenus supplémentaires.

La réponse des exploitations à la demande urbaine de multifonctionnalité

Les agriculteurs sont de plus en plus conscients des attentes du consommateur urbain : ils les intègrent dans leurs stratégies productives.

Les conversions à l'agriculture biologique ou raisonnée

Les agriculteurs intègrent la demande de multifonctionnalité dans leurs pratiques culturales. Tous les viticulteurs coopérateurs de Puyloubier et tous les domaines viticoles des Alpilles pratiquent désormais l'agriculture raisonnée. En Toscane, les conversions à l'agriculture biologique s'accélèrent : c'est un segment de marché très dynamique, recherché par les citadins et bénéficiant de subventions. Cette prise en compte de l'environne-

[22] On peut être étonné de ce manque de rentabilité évoqué. Les 20 000 oliviers doivent produire au moins 65 000 kg d'huile, vendue 10 € le litre, et les frais culturaux sont relativement réduits (taille tous les deux ans, entretien du sol, moulin). Selon un agronome rencontré, ils s'élèvent à 6 € le litre maximum pour une exploitation traditionnelle, mais probablement beaucoup mois dans cette exploitation où la récolte est mécanisée. Une part importante des revenus doit toutefois être absorbée par l'amortissement des investissements consentis depuis 15 ans et les salaires des six employés.

ment et des bénéfices espérés sur la santé répond bien aux attentes du consommateur, mais elle révèle souvent plus une stratégie économique qu'une réelle motivation écologique, du moins au départ.

Des jeunes exploitants dynamiques proches des citadins

Une nouvelle génération de propriétaires dynamiques a repris en main plusieurs domaines viticoles autour de Florence dans les années 1990. Plus conscients des évolutions de la demande urbaine, ils ont souvent développé l'agritourisme en même temps qu'ils cherchaient à obtenir un vin et une huile d'olive de qualité, souvent biologique voire biodynamique.

> Le domaine de Bacchereto illustre un tel positionnement. Les propriétaires ont vécu pendant longtemps de la vente du patrimoine foncier (le domaine est passé de 400 à 166 ha, *cf.* cadre 6.1 p. 299). Mais depuis 1999, l'unique héritière s'est réinvestie dans l'exploitation et la production d'huile d'olive (90 ha de bois, 58 ha d'oliviers). Elle assure aussi la vinification de 8 ha de vignes avec l'aide de l'œnologue Vittore Contini Bonacossi (un des fils du domaine de Capezzana voisin). Son vin *Terre a mano* produit en biodynamie a reçu plusieurs distinctions. Il est vendu 21,5 € la bouteille.
>
> Son discours ressemble à celui des citadins : elle pense que les agriculteurs sont voués à l'entretien du territoire, du paysage et de l'environnement, pour le bien public, et que les exploitations ne survivront que grâce aux subventions publiques fondées sur l'éco-conditionnalité ou en *hobby farming*. Elle veut *« sauvegarder l'authenticité du lieu »* et regrette la trop grande proximité de la ville (elle parle du halo de lumières la nuit, de la hausse de la fréquentation le dimanche (promeneurs, VTT, motocross). Elle craint que la situation périurbaine ne menace à terme l'agritourisme.

La pérennité de cette exploitation s'explique ainsi par la bonne perception de la demande urbaine, une vision multifonctionnelle et patrimoniale de l'agriculture. Il est aussi plus facile de conserver intact le patrimoine familial lorsque la nouvelle génération est composée d'une unique héritière et non, comme dans le domaine de Capezzana voisin, de sept enfants qui se disputent les parts d'héritage et la gestion de l'exploitation.

Les exploitations deviennent donc multifonctionnelles tant par opportunisme que par le rapprochement culturel entre agriculteurs et citadins. Les exploitants sont prêts à répondre à la demande collective urbaine de cadre de vie et d'environnement dès lors que des subventions permettent d'en assumer les coûts. La diversification vers les services marchands et non marchands (notamment environnementaux) est d'ailleurs encouragée par le "second pilier" de la PAC depuis 1992 (Aznar, Guérin et Perrier-Cornet, 2007 [26]).

Au-delà d'une multifonctionnalité traditionnelle, *« spontanée »*, s'appuyant sur l'intensité des liens ville-campagne, il s'agit aujourd'hui de passer à une *« construction sociale »*

de la multifonctionnalité permettant de produire *« une alimentation de proximité de qualité conjuguée à un paysage amélioré »*(Jouve et Padilla, 2007 [356]).

Conclusion

Entre valorisation foncière et exploitation des nouveaux débouchés urbains, les exploitations viticoles et oléicoles qui se maintiennent en périurbain présentent ainsi des profils très diversifiés. Les adaptations productives s'appuient sur la transformation et la vente directe du produit agricole aux citadins. Au-delà des grands domaines viticoles, l'importance croissante du *hobby farming* et la diversification des activités de l'exploitation expliquent la résistance de petites structures moins rentables du point de vue de la seule production agricole. L'histoire familiale apparaît aussi essentielle : la composition du patrimoine familial et des revenus actuels, la présence d'un successeur, l'attachement affectif plus ou moins marqué sont autant d'éléments qui influencent les trajectoires des exploitations. Stratégies foncières, patrimoniales et productives sont donc toujours liées, ou peuvent se succéder voire se compléter pour une même exploitation en périurbain.

L'agritourisme constitue enfin une voie de diversification potentiellement rentable.

9.3 L'agritourisme : une diversification favorisant le lien ville-campagne ?

L'agritourisme est souvent présenté comme un élément fondamental de la diversification des activités agricoles, revalorisant l'agriculture traditionnelle et les paysages ruraux (Sonnino, 2004 [539]). En périurbain, il pourrait entretenir le lien ville-campagne, favoriser les rencontres entre ruraux et citadins, surtout si, outre l'hébergement ou la restauration, des activités culturelles, récréatives ou didactiques sont proposées. Il pourrait donc contribuer au maintien des exploitations, voire à la construction de projets agri-urbains.

Les campagnes proches de Florence et d'Aix-en-Provence semblent particulièrement bien adaptés à l'agritourisme. Ces campagnes sont déjà de hauts lieux touristiques, avec une forte demande globale d'hébergement. La viticulture et l'oléiculture offrent de beaux paysages, laissent du temps de travail pendant l'été et se prêtent bien à la vente directe. Enfin, Florence et Aix-en-Provence sont des villes d'art et d'histoire qui elles-mêmes attirent de nombreux touristes.

Pourtant, nous avons constaté une grande diversité des pratiques et une différence fondamentale entre les collines périurbaines de Toscane centrale, véritable territoire agritouristique, et la Basse Provence, où l'agritourisme semble à peine émergent.

Après avoir retracé l'histoire différente de l'agritourisme en Toscane et en Provence,

nous nous interrogerons sur ses potentialités et ses spécificités en périurbain. N'est-il périurbain que par sa situation ou bien existe-t-il un agritourisme proprement périurbain ? Marginalise-t-il l'agriculture ou bien favorise-t-il une forme nouvelle d'agriculture périurbaine multifonctionnelle ?

Une définition

L'agritourisme peut englober toute activité de tourisme et de loisir en rapport avec l'activité agricole (Gramond, Morette et Portefait, 1998 [300]). Notre méthode d'enquête s'appuyant essentiellement sur des entretiens avec des agriculteurs, nous nous limiterons aux activités en lien avec une exploitation agricole, *« qu'elles soient pratiquées sur l'exploitation (hébergement, restauration), ou qu'elles utilisent une composante agricole de l'exploitation »* (Perret et Marcelpoil, 2001 [470]), même si le prestataire est autre que l'agriculteur lui-même, est retraité, ou est une société distincte de l'exploitation (société de gestion immobilière).

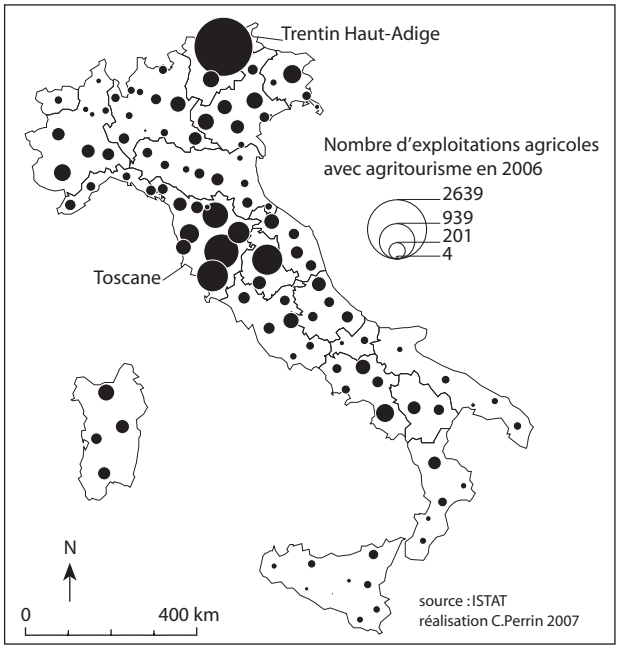
Concrètement, nous avons retenu comme agritourisme les formes d'accueil sur l'exploitation pour l'hébergement (campings, chambres d'hôtes, location d'appartements meublés), la restauration (fermes auberges, tables d'hôtes) et les activités ludiques (activités équestres, visites guidées, randonnées, *etc.*). En Provence comme en Toscane, l'essentiel de l'agritourisme est toutefois un simple hébergement sans restauration. La vente directe sur l'exploitation des produits agricoles pourrait être considérée comme de l'agritourisme, parce qu'il s'agit généralement d'une opportunité de dégustation, de visite de l'exploitation ou au moins de la structure de transformation. Elle est très répandue sur les exploitations viticoles avec cave particulière. Nous avons fait le choix de la traiter comme un signe d'intégration entre l'accueil touristique et l'activité agricole, mais pas comme une activité suffisante à elle seule pour faire une "exploitation agritouristique" (ci-après appelée un "agritourisme").

9.3.1 L'agritourisme plus répandu en Toscane qu'en Provence

Le succès de l'agritourisme en Toscane

La Toscane est, devant le Trentin Haut-Adige, la région d'Italie où l'agritourisme est le plus développé (*cf.* tableau 9.1 et carte 9.1). Elle concentrait fin 2007 plus de 25% des structures, 35% des nuitées et près de 45% des nuitées des étrangers dans des agritourismes italiens[23]. Et l'offre a encore augmenté de 77 % entre 2001 et 2006.

[23] Les statistiques de la région Toscane, élaborées à partir des données recueillies par les communes, comptabilisent bien les structures mais sous-estiment les nuitées à cause des sous-déclarations des exploitants



Carte 9.1: L'agritourisme dans les provinces italiennes

structures d'hébergement	3 979
restauration	958
activités récréatives	652
dégustation	1 211
lits	48 833
dont en meublés	*71 %*
séjours	556 658
dont étrangers	*266 636*
nuitées	2 923 092
séjour moyen des Italiens	3,9 nuits
séjour moyen des étrangers	6,7 nuits

TAB. 9.1 – L'agritourisme toscan en 2007 (source : région Toscane)

L'agritourisme est en Toscane un phénomène ancien, venu de l'étranger

Dès 1947, une Suisse a transformé un hameau de Castellina in Chianti en chambres d'hôtes. Son exemple a été suivi par plusieurs Allemands et Britanniques installés en Toscane. Quelques grandes familles italiennes de l'aristocratie terrienne (les Giucciardini, les Strozzi, ou les Ricasoli par exemple) ont aussi compris à l'étranger, dans le Tyrol

et les campagnes anglaises, l'intérêt de l'hébergement touristique pour rentabiliser leur patrimoine rural. Avec la *Confagricoltura*, le principal syndicat des grands exploitants agricoles, elles ont créée l'association *Agriturist* en 1965 pour faire connaître et fédérer l'agritourisme italien.

Les grands propriétaires pouvaient envisager plus facilement que les petits agriculteurs la diversification des activités de l'exploitation vers le tourisme : ils avaient une expérience de l'accueil liée à l'ancienne villégiature citadine, ils se retrouvaient avec de nombreuses fermes abandonnées suite à la fin de la *mezzadria*, à la modernisation agricole et à l'exode rural massif, et ils avaient enfin les capacités financières pour transformer ce bâti rural traditionnel en hébergement touristique de qualité. La propriété était déjà conçue dans sa globalité (foncier et bâti) comme un patrimoine à valoriser et pas seulement comme une exploitation productive.

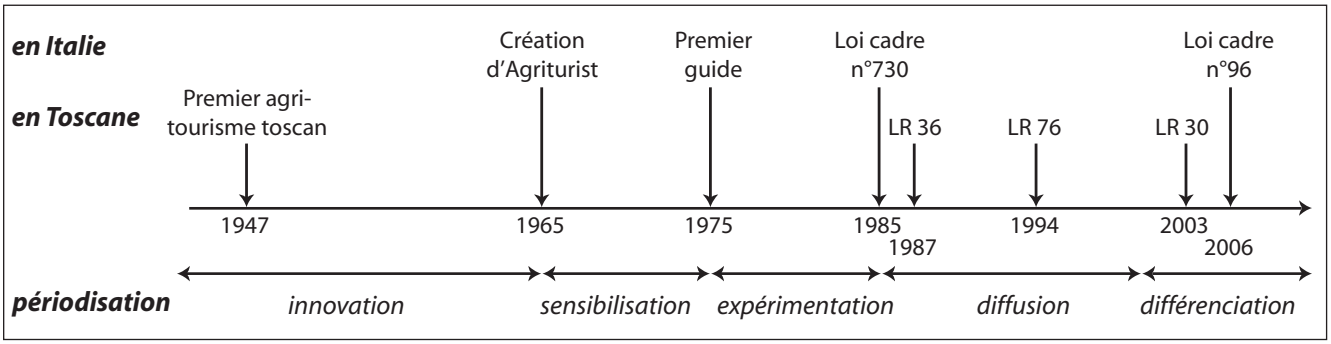


FIG. 9.2 – L'essor de l'agritourisme en Italie : une chronologie

Entre 1965 et 1975, durant une *« décennie de sensibilisation »* (Telleschi, 1992 [546] p.24), plusieurs congrès s'intéressent à l'agritourisme et aux nouvelles formes du lien ville-campagne[24] à Florence car la Toscane dispose de paysages culturels faciles à promouvoir. L'agritourisme s'y développe essentiellement dans le Chianti, ainsi que sur le littoral et l'Ile d'Elbe. En 1973 et 1976, les deux principaux syndicats de petits exploitants créent leur propre association[25]. L'agritourisme vient alors *« au secours des campagnes »* italiennes en difficultés :

> *« Ainsi pourrait naître une nouvelle profession : celle d'agriculteur-hôtelier. Mais il faudrait une longue préparation psychologique ; dans de nombreuses régions le contadino n'est pas prêt pour opérer cette mutation »* (Desplanques, 1973 [214]).

[24] Lors de la première conférence nationale sur le tourisme en 1966 et du congrès "Ville et campagne" de 1968.

[25] *Terra Nostra* et *Alturist* devenu *Turismo Verde*.

Suit une *« décennie d'expérimentation »* (Telleschi *op.cit.*). En 1975, *Agriturist* publie le premier Guide de l'hospitalité rurale référençant chaque année les exploitations agricoles offrant hébergement ou restauration : il y en a 80 en 1975, 250 en 1976, 1000 en 1977, 1500 en 1980. L'agritourisme est en forte croissance. En 1980, les trois associations s'unissent dans un consortium (*Anagritur*) s'occupant de prospective et de promotion.

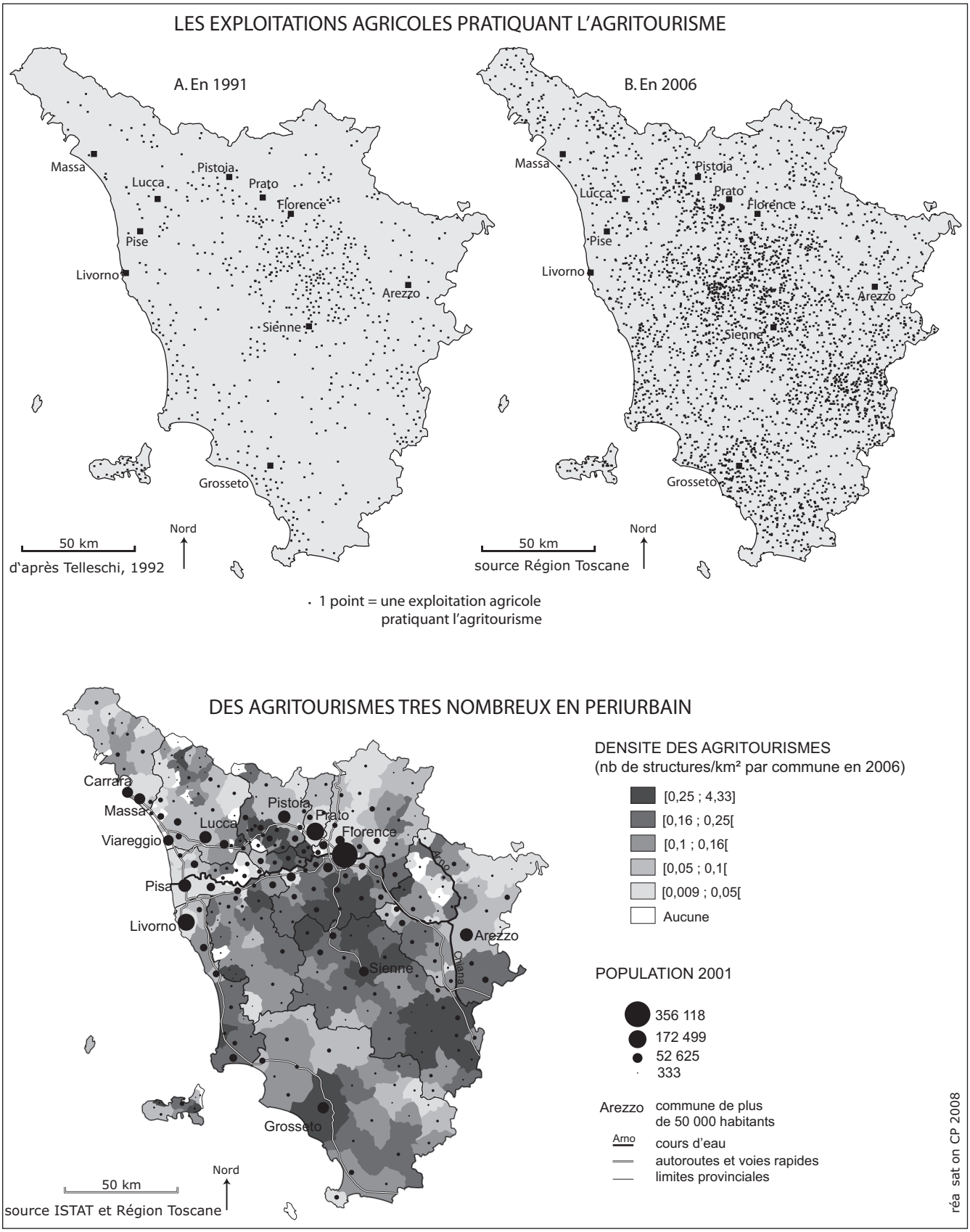
Diffusion sociale et spatiale, puis différenciation des agritourismes

À partir de la loi-cadre nationale de 1985, l'agritourisme se diffuse rapidement en Toscane. L'exemple des familles nobles est suivi par la bourgeoisie urbaine, mais aussi par les jeunes, dans un mouvement de retour à la campagne. Lorsque la région légifère en 1987 (figure 9.2), elle impose que l'activité agricole reste principale tant en termes de temps de travail que de chiffre d'affaires et que les structures d'hébergement ne dépassent pas 12 lits. Ces restrictions ont été considérées comme une barrière à l'entrée, encourageant les sous déclarations (Doccioli, 1991 [227]), mais elles n'ont pas empêché l'essor de l'agritourisme, d'abord dans les grands domaines et pour une clientèle principalement étrangère.

L'agritourisme se diffuse ensuite à des exploitations agricoles de taille inférieure avec des formes spécifiques : la clientèle est moins aisée, plus italienne, avec une composante scolaire, le développement du camping à la ferme et des séjours plus courts (généralement de longs week-ends, *cf.* tableau 9.1). L'accueil est moins luxueux mais souvent plus personnalisé.

Au début des années 1990, de très nombreuses publications s'intéressent à l'agritourisme (Angiolini, 1989 [17], Bellencin Meneghel, 1991 [50], Telleschi, 1992 [546], Balestrieri, 1996 [41] et 1998 [42]). La demande est largement supérieure à l'offre. Dans les années 2000, l'agritourisme est plutôt étudié comme une composante des systèmes économiques locaux, un des outils du développement intégré du territoire (Pagni, 2000 [456] et Ballestrieri, 2005 [40]). Après le 11 septembre 2001, la composante étrangère de la clientèle a diminué au moment même où la multiplication de l'offre laissait prévoir une saturation. Avec le manque de remplissage, les prix se sont stabilisés. Les étés 2005 et 2006 ont finalement marqué une reprise de la demande. La législation régionale a été modifiée en 2003, l'exploitant choisissant le mode de calcul de la primauté de l'activité agricole (par le temps de travail employé, le chiffre d'affaires réalisé, ou bien encore par l'importance des dépenses engagées). Cet assouplissement a favorisé la diffusion de l'agritourisme (Sonnino, 2004 [539]).

Entre 1991 et 2006, l'agritourisme s'est développé dans pratiquement toutes les communes toscanes, avec toutefois encore de fortes concentrations dans les zones pionnières du littoral et des collines intérieures (cartes 9.2). Le Chianti au sens large reste toutefois



Carte 9.2: La diffusion de l'agritourisme en Toscane

le véritable *« épicentre agritouristique »* (Doccioli, *op.cit.* p.183). Il attire les étrangers par ses vins réputés et ses beaux paysages de collines plantées de vignes, de céréales et d'oliveraies, ponctués de belles villas entourées de cyprès, mais aussi par sa situation périurbaine. Dans le Chianti Classico, entre 2003 et 2008, *« les exploitations qui accueillent des touristes ont augmenté de plus de 260 unités (+61 %) et la capacité d'accueil s'est renforcée de plus de 4 000 lits (+62 %). Un tourisme caractérisé par un poids important des étrangers qui représentent 70 % des séjours et 80 % des nuitées »*[26].

Le tourisme rural plutôt que l'agritourisme en Provence

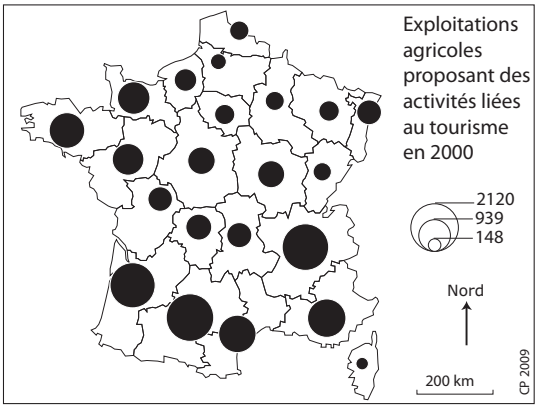
En France, « le tourisme à la ferme reste marginal »

En France, le terme d'agritourisme est moins répandu qu'en Italie (on parle aussi d'agrotourisme, de tourisme à la ferme). Certains syndicats agricoles étaient même hostiles au développement de l'agritourisme dans les années 1960-75 (Béteille, 1996 [108]).

La reconnaissance des Gîtes Ruraux en 1955 devait *« tout aussi bien assurer un complément de revenus qu'enrayer l'exode »* (Vitte, 1998 [596]). Ce réseau a un véritable succès mais seuls environ 40 % des gîtes sont détenus par des agriculteurs. La charte "Bienvenue à la Ferme" des chambres d'agriculture et le réseau "Accueil Paysan" rassemblent l'essentiel des exploitations pratiquant l'agritourisme mais de nombreux agritourismes ne sont affiliés à aucun réseau. Et nous n'avons pas trouvé de statistiques comptabilisant spécifiquement les séjours et les nuitées en agritourisme. Les enjeux sont nombreux autour de l'agriculture de services, mais les données sont fréquemment lacunaires.

En France en 2000, seulement 12 795 exploitations proposaient un hébergement, 2 973 une restauration, notamment dans le Sud de la France, en Bretagne, en Normandie et en Alsace (carte 9.3). Certaines zones rurales très touristiques comme le Périgord Nord (Sarlat) ou l'Ardèche (Vallon Pont d'Arc) ont réussi à développer cette activité. Mais les chiffres sont globalement en léger repli par rapport à 1988 (15 080 et 3 077, source RGA). Les petites structures les moins rentables ont probablement disparu mais cette baisse est aussi un artefact statistique parce que le nombre total d'exploitations agricole a baissé et que certaines exploitations ont pu continuer l'activité d'accueil dans un autre cadre juridique (Capt et Dussol, 2004 [119]). Toujours est-il que *« le tourisme à la ferme reste marginal »* et que *« les visites d'exploitations sont rarissimes »* (Agreste, 2002 [4]).

[26] *« Negli ultimi cinque anni (2003-2008) le imprese del territorio che offrono ospitalità turistica sono aumentate di oltre 260 unità (+61 %) e la capacità ricettiva si è rafforzata con oltre 4 000 posti letto (+62 %). Un turismo caratterizzato da un forte peso della componente straniera che incide per il 70 % degli arrivi e per l'80 % delle presenze »* (Selon le *consorzio*, http ://www.chianticlassico.com/, consulté le 20 février 2009).



Carte 9.3: L'agritourisme en France (RGA, 2000)

Les problèmes de l'agritourisme français et ses résultats économiques décevants tiendraient en partie à une offre atomisée, à un manque de structuration de la filière mais aussi à une volonté politique de plaquer sur des campagnes françaises un modèle qui a réussi dans le Tyrol ou en Irlande sans tenir compte du contexte local inégalement dynamique (en moyenne montagne), du manque d'entrepreneurs, du manque d'image de certains territoires ruraux ou de patrimoine notable à mettre en avant (Vitte, 1995 [595] et 1998 [596]).

En fait la reconnaissance de l'agritourisme est très récente en France. Les activités de diversification exercées par un exploitant agricole n'ont été explicitement reconnues par le ministère de l'agriculture qu'en 2003, après une étude sur l'agritourisme de 2001 (Perret et Marcelpoil *op.cit.*).

> *« Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. (...) Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation*[27]*. »*

Pour la période 2007-2013, l'agritourisme peut obtenir des subventions par l'axe 3 du fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER, en particulier la mesure 311) (Aznar, Guérin et Perrier-Cornet, 2007 [26]). Dans le cadre des CTE, seulement 10 % des aides à l'investissement avaient été consacrées à la diversification des activités agricoles (Agreste, 2002 [4]).

[27] Décret n°685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

Agritourisme et tourisme rural en Provence

En comparaison de la Toscane, l'agritourisme semble tout juste émergent en Provence. Moins de 3,4 % des exploitations agricoles de la région proposaient un hébergement en 2000, ce qui est plus élevé que la moyenne nationale de 2 %. Mais en 2007, la région PACA ne comptait que 1 087 exploitations proposant un hébergement[28], des chiffres en stagnation depuis deux décennies (1 158 en 2000 et 1 179 en 1988).

L'agritourisme est peu présent dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille (carte 9.4). Les structures sont en revanche de plus en plus nombreuses dans les petits massifs entourant les régions urbaines d'Aix-Marseille et d'Avignon (Ventoux, Luberon, Alpilles, Verdon) et encore nombreuses mais en recul dans les zones de montagne des Alpes de Sud, souvent liées dans ce cas à l'agriculture biologique (Volle, 2007 [598]). L'agritourisme apparaît ainsi comme une opportunité pour les espaces ruraux disposant de beaux paysages à moins d'une heure des grandes villes, mais pas pour les territoires périurbains.

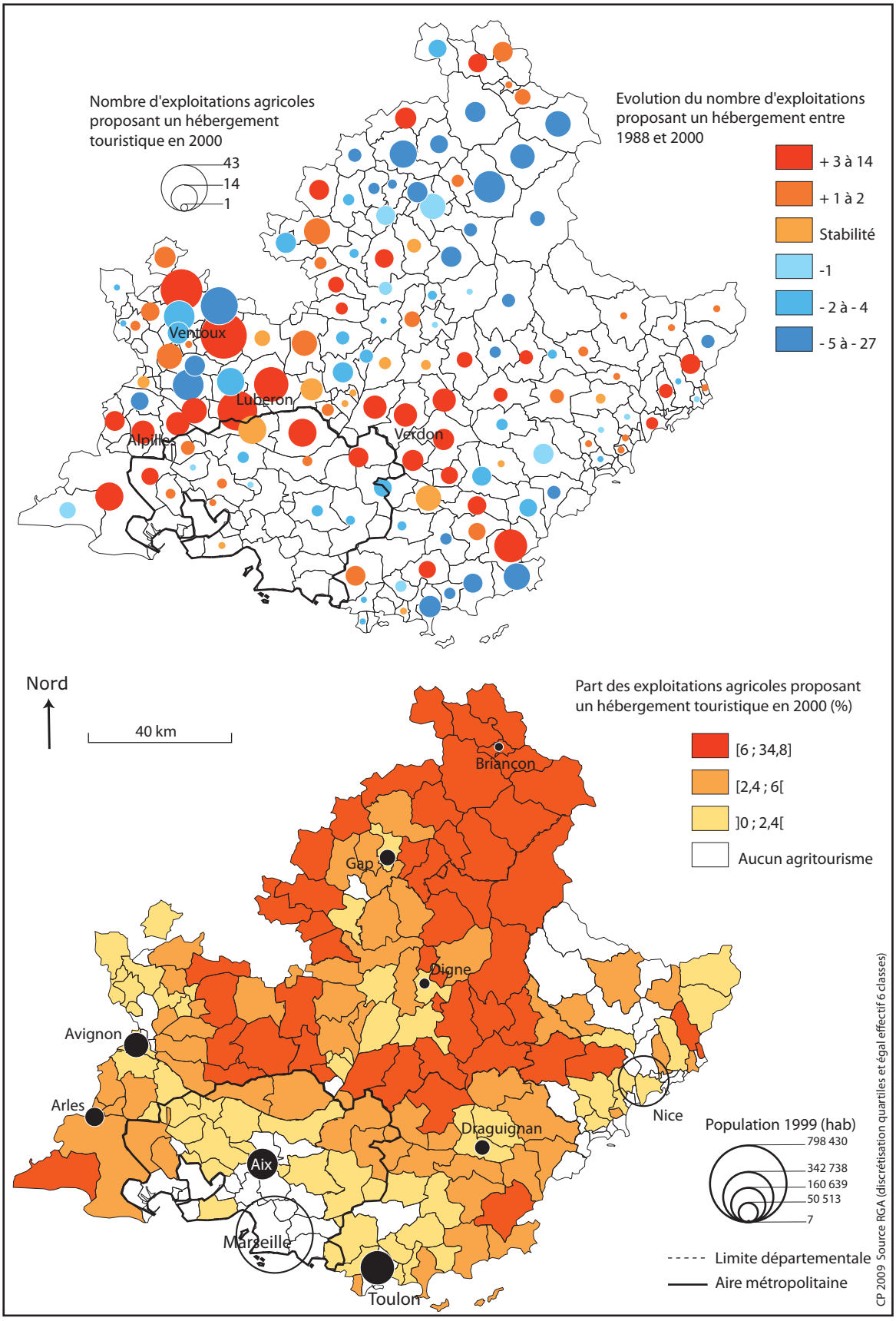
Comme le constate l'INSEE pour la France entière, *« le tourisme rural se développe pour l'essentiel en dehors des exploitations »* (Agreste, 2002 [4]).

Depuis 2000, le nombre de meublés de tourisme dans les Bouches-du-Rhône est passé de 287 appartements (1 237 lits) à 1 598 appartements (6 852 lits) en 2008 (CDT, 2008 [131]). Cette offre, en augmentation de plus de 450 % en huit ans représente aujourd'hui 8,3 % des lits touristiques du département. Les Alpilles constituent un pôle touristique important (2 000 lits), suivies du littoral entre Cassis et La Ciotat (1 391 lits). Le pays d'Aix dispose seulement de 622 lits.

Les chambres d'hôtes complètent cette offre de tourisme rural 1 320 lits dans 198 établissements, en augmentation de 250 % entre 2000 et 2008[29]. Cette très forte croissance traduit un intérêt pour le tourisme rural, ou du moins pour l'hébergement à la campagne, mais d'après les chiffres de l'INSEE, les exploitations en ont peu profité.

[28] 211 une restauration et 265 d'autres activités ludiques, source : enquête structures des exploitations, INSEE, 2007.

[29] Cet hébergement en gîtes et chambres d'hôte est fortement saisonnier (7 nuitées sur 10 d'avril à octobre) et, contrairement à la Toscane, essentiellement fréquenté par les nationaux (70 % des nuitées). Parmi les étrangers dominaient en 2007 les Belges et Luxembourgeois (10 % des nuitées), les Allemands (4 %), Britanniques (3 %) et Néerlandais (2 %). Il faut préciser que tous types d'hébergements confondus, en 2007, les Français représentaient 85 % des 9,9 millions de visiteurs dans les Bouches-du-Rhône et 81 % des 44,6 millions de nuitées touristiques (« Le Tourisme dans les Bouches-du-Rhône », note du Comité départemental du Tourisme, novembre 2008, `http ://www.visitprovence.org/`, rubrique l'observatoire/ l'offre touristique, consulté le 9 mars 2009).



Carte 9.4: L'agritourisme en PACA (RGA, 1988 et 2000)

A. Une ancienne *casa colonica* située en bord de route restaurée pour l'agritourisme. Caveau de vente directe, salle de restaurant et quelques chambres d'hôtes à l'étage (Il Corno, S. Pancrazio, San Casciano).

B. La fattoria Cantagallo propose un hébergement, des visites de l'exploitation et des environs, des dégustations et des soirées thématiques (Capraia a Limite).

C. La villa a été restaurée. Les annexes agricoles ont été transformées en chambres d'hôtes et en petits appartements indépendants en bas à gauche (San Iacopo al Girone, Fiesole).

Photos 9.1: Trois agritourismes en Toscane

Tandis qu'en Toscane, un portail régional unique[30] réunit les bases de données des différentes associations d'agritourisme et permet une recherche facile, en Provence, l'offre est atomisée entre plusieurs associations et plusieurs sites Internet, lesquels ne mettent pas en avant le lien avec l'agriculture. Dans les quatre communes provençales étudiées, très peu d'exploitations agricoles pratiquant l'agritourisme, nous centrerons donc notre analyse sur les communes toscanes où les agritourismes sont nombreux.

9.3.2 Louer un hébergement : une opportunité pour les exploitations situées en périurbain

L'agritourisme constitue généralement pour les exploitations agricoles un complément de revenus, un moyen de réhabiliter le bâti, d'écouler les produits de l'exploitation et d'occuper la main d'œuvre familiale sous employée. En périurbain toutefois, étant donné l'importance du bassin d'emplois urbain, cette dernière raison est rarement évoquée et les deux premières priment. L'agritourisme peut aussi devenir un moyen de changer la destination des bâtiments agricoles pour pouvoir ensuite les vendre.

Un complément de revenus

Autour de Florence, de très nombreuses exploitations agricoles louent quelques appartements à la semaine d'avril à octobre. Sur la seule commune de San Casciano Val di Pesa, en 2008, les 46 agritourismes proposaient 839 lits dont 77 % en logements indépendants (tableau 9.2) : une offre qui a triplé en dix ans (267 lits proposés en 1997). Les prix vont de 500 à 800 € par semaine pour un appartement de 4 personnes. Cet agritourisme est d'autant plus rentable que plusieurs exploitants avouent toucher plus de 70 % des recettes au noir et que le temps de travail employé y est minimum[31].

La plupart des propriétaires se décrivent comme des exploitants agricoles, soucieux de la qualité et de la commercialisation de leur vin. Ils disent n'avoir pas le temps (ou l'envie) de gérer ni hébergement à la nuitée, ni restauration, ni activités de loisirs. Le tourisme et l'agriculture sont dans ce cas deux métiers parallèles conduits séparément sur l'exploitation. L'agriculture aux structures modernisées, axée sur la production dans une logique de filière, répond mal aux attentes des touristes citadins concernant le terroir, le paysage et le patrimoine rural. Et la situation périurbaine est ambiguë : les clients qui rêvaient d'une campagne authentique regrettent le manque de connexion avec l'exploitation agricole, les

[30] `http ://www.agriturismo.regione.toscana.it/index-fra.htm` pour la version française (consulté le 4 mars 2009).

[31] Leur épouse s'occupe du changement de locataires le samedi, une femme de ménage est embauchée quelques heures par semaine.

	Appartements		**Chambres d'hôtes**		**Total héberg.**		**Restau.**
Nombre 2009	exploitations	lits	exploitations	lits	expl.	lits	nb 1998
Carmignano	7	99	3	43	4	142	45
Fiesole	4	43	4	41	3	84	40
San Casciano	28	647	18	192	10	839	293

TAB. 9.2 – L'agritourisme dans 3 communes toscanes en 2009 : exploitations agricoles proposant un hébergement ou une restauration (source : région Toscane)

	Appartements meublés		**Chambres d'hôtes**			**Total**
Nombre	appartements	lits	établissements	chambres	lits	lits
Eguilles	6	26	3	6	16	42
Eygalières	20	90	6	16	38	128
Puyloubier	3	15	2	5	10	25
Le Tholonet	4	15				15

TAB. 9.3 – Le tourisme rural dans 4 communes provençales en 2008 : l'offre d'hébergement diffus (agritourisme compris) (source : CDT, 2008 [131])

lumières visibles de la ville, l'invasion des citadins le dimanche, le "mitage" progressif par l'urbanisation.

En Provence, nous n'avons trouvé aucun agritourisme ni à Puyloubier, ni au Tholonet ni à Eguilles. La commune d'Eygalières en revanche, située dans le massif touristique des Alpilles désormais reconnu comme parc naturel régional, compte 128 lits dans des structures d'hébergement extra-hôtelières (*cf.* tableau 9.3) et quatre agritourismes, mais aucun n'est situé sur une exploitation produisant du vin ou de l'huile d'olive. Deux centres équestres proposent des chambres d'hôtes, des gîtes indépendants et une table d'hôtes. Deux maraîchers louent un gîte (entre 250 et 350 €/semaine). Conçu au départ comme un complément de revenus, l'agritourisme conduit parfois à la marginalisation de l'agriculture :

> Cette exploitation maraîchère était très rentable jusqu'à la fin des années 1980 grâce à la salade en hiver et aux melons en été. L'agriculteur a alors rencontré des difficultés financières liées selon lui à la concurrence étrangère et à la fin de l'inflation. Il y a répondu en cessant d'employer des ouvriers agricoles et en réduisant les superficies cultivées. En 1992, une mauvaise année a coïncidé avec le retrait de ses sœurs de l'exploitation. Il a de nouveau réduit les superficies cultivées. En 1994, il a créé cinq chambres d'hôtes en aménageant un hangar. Après avoir fait construire une maison pour sa fille non agricultrice à 150 m du siège de l'exploitation (dans le cadre de la charte de 1973), il a progressivement abandonné l'agriculture. Aujourd'hui, sa

retraite d'agriculteur est complétée par les chambres d'hôtes (louées 50 €/nuit). Il souhaiterait vendre son mas pour se faire construire une maison proche du village.

D'autre part, autour d'Aix-en-Provence, plutôt que de gérer des gîtes, les agriculteurs préfèrent souvent louer les logements supplémentaires qu'ils ont aménagés à l'année, ce qui est aussi rentable et moins prenant en temps. Et à la place des chambres d'hôtes, certains louent des chambres à des étudiants, parfois de façon informelle. Cette stratégie s'explique aussi par la moindre valeur du patrimoine bâti, moins propice à une valorisation touristique que les anciennes *case coloniche* toscanes.

Une stratégie de valorisation du patrimoine bâti

Pour les grands domaines toscans, l'agritourisme permet la restauration de nombreux bâtiments de valeur historique hérités de la *mezzadria* (photo 9.1.A).

Dans le domaine San Andrea de San Casciano (*cf. supra* p. 532), quelques chambres d'hôtes avaient été aménagées dès les années 1970 dans la villa principale mais les 19 anciennes métairies dispersées sur la propriété étaient en très mauvais état. Quatre étaient habitées par des employés, deux étaient louées à l'année. Depuis 10 ans, trois ont été transformées en hébergement touristique. Une métairie de 300 m^2 est louée pour des réceptions ou des séjours de 12 personnes. Les deux autres ont été divisées l'une en 6 appartements de deux ou trois pièces (24 lits) et l'autre en 7 logements (28 lits). Une piscine a été construite. Un gîte de 4 personnes coûte entre 800 et 1100 € la semaine selon la saison. En 1999, l'agritourisme semblait très prometteur. La clientèle augmentait de près de 50 % chaque année. Depuis 2002, l'exploitation se heurte à la saturation du marché. Le gérant imagine transformer la villa en hôtel ou ouvrir une *« beauty farm »*, un institut de beauté à la campagne, une formule qui a beaucoup de succès en Grande Bretagne. Mais il perdrait alors le statut d'exploitation agricole sur cette partie des revenus.

L'agritourisme a ainsi permis de restaurer et de rentabiliser quelques bâtiments agricoles, mais pas tout le patrimoine bâti à cause des limites fixées par la législation. Au-delà de 30 lits, l'agritourisme devient habituellement du tourisme rural, perdant de nombreux avantages, notamment fiscaux (LR 30/2003). Ce plafond peut être rehaussé si l'agritourisme permet l'entretien de bâtiments de valeur historique, culturelle et environnementale (LR 76/1994) ou si l'hébergement se fait dans des logements indépendants (LR 27/2004), ce qui est le cas sur cette exploitation, qui offre en tout plus de 64 lits en logements indépendants après la restauration de seulement trois métairies.

La différence d'échelle de l'agritourisme en Provence et en Toscane tient ainsi principalement au type de bâti rural disponible et à la législation.

En France, les exploitants aménagent deux ou trois gîtes dans le bâtiment principal, dans des "finières" (bâtiment traditionnel de stockage du foin), dans de vieux hangars ou des cabanons. Ils ne disposent généralement pas, comme les grandes propriétés de la *mezzadria*, de vastes fermes inutilisées. Et les Français préfèrent les résidences secondaires aux hébergements touristiques de type hôtelier ou extra-hôtelier. La plupart des anciens mas ont donc été vendus comme résidences principales en périurbain proche, résidences secondaires en deuxième couronne, ce qui ne nécessitait aucune autorisation spécifique en Provence.

En Toscane, en revanche, les logements des agriculteurs sont considérés comme des bâtiments d'exploitation. En zone agricole, une ancienne ferme ne peut pas être vendue à un citadin sans que son changement de destination ait été d'abord autorisé par la municipalité. Pour l'agritourisme en revanche, un exploitant peut rénover (voire remplacer) les édifices existants, même les bâtiments agricoles, s'ils ne sont plus utiles à l'exploitation, il peut y ajouter des extensions et des piscines (photo 9.1.C p. 552). Puis après quelques temps, l'agritourisme peut être revendu en logement non agricole. Avec le renchérissement de l'immobilier, la situation périurbaine a favorisé ce type de dérives autour de l'agritourisme (*cf.* citation p. 353). C'est pourquoi, depuis la LR 30/2003, les bâtiments restructurés ou substitués pour servir d'agritourisme ne peuvent plus être transformés en résidence non agricole pendant 20 ans (*cf.* chapitre 7).

Tandis que de nombreux logements agricoles ont été vendus en Provence, l'importance du bâti rural et la législation ont ainsi favorisé l'agritourisme et les locations plutôt que la vente en Toscane.

Conclusion

La situation périurbaine est ainsi ambiguë. Aux portes des villes, l'étalement urbain et l'attentisme foncier découragent les investissements à long terme dans l'agritourisme. Les exploitants semblent parfois sous-évaluer les potentialités de l'agritourisme et rester centrés sur la production agricole. En fait, ils privilégient souvent la vente du bâti ou des locations à long terme plutôt que l'agritourisme.

En deuxième couronne en revanche, les exploitations proposant un hébergement touristique se multiplient tant comme complément de revenus que pour valoriser le patrimoine bâti, généralement sans véritable intégration entre l'activité d'accueil et l'activité agricole. Pourtant, une demande existe pour un tourisme spécifiquement agri-urbain.

9.3.3 Un tourisme agri-urbain ?

La situation périurbaine pourrait induire des formes spécifiques et parfois innovantes d'agritourisme, tant en hébergement que pour des activités de loisirs.

Un hébergement entre la ville et la campagne

L'accès aisé depuis la ville attire une clientèle aux attentes très différentes :

> *« D'un côté un tourisme motivé par la relative proximité de Florence et la situation de San Casciano aux "portes du Chianti florentin" et de l'autre, un tourisme plus "pauvre" ou principalement intéressé par le milieu naturel, qui tend à disparaître, vu l'évolution récente de l'offre d'hébergement en agritourisme »*[32] vers des résidences de haut standing.

Un hôtel à la campagne pour visiter les villes d'art : un tourisme urbain

En Toscane, l'agritourisme périurbain renoue avec les pratiques anciennes de villégiature estivale méditerranéenne et permet d'éviter la chaleur étouffante de Florence et de la vallée de l'Arno. Grâce à l'automobile (voire au bus urbain à Fiesole), les touristes peuvent résider dans une villa avec piscine dans les collines périurbaines plus aérées et se rendre chaque jour à Florence, Sienne ou Volterra.

> *« L'intérêt historique et artistique pour nos villes, grandes et petites, prévaut toujours en fait sur l'attraction des campagnes qui dans de nombreux cas deviennent la base de référence qui permet de rejoindre rapidement les centres d'art et de fuir aussi du stress de l'environnement urbain »*[33] (Telleschi, *op.cit.* p.89).

Quelques sites panoramiques préservés en première couronne sont propices au séjour touristique de luxe. Il s'agit alors administrativement de tourisme rural et non plus d'agritourisme. L'agriculture n'apporte plus que des revenus marginaux et un beau paysage. La gestion du domaine est souvent scindée en deux sociétés distinctes : une exploitation agricole et une société immobilière. Comme dans le Périgord Nord en France, *« l'offre joue la qualité pour une clientèle aisée qui cherche des valeurs patrimoniales dans ces territoires à identité forte, voire emblématique »* (Perret et Marcelpoil, 2001 [470] p.27).

> À Fiesole, la *fattoria* de Maiano compte 110 hectares d'oliveraies rénovées : La plupart des terrasses de culture ont été supprimées et les oliveraies densifiées. Cependant, d'après le gérant, l'importante production d'huile d'olive rapporte moins de 20 % des revenus de la propriété, désormais gérée par une société immobilière. En effet, la villa avec ses jardins en terrasses donnant sur Florence est louée pour des

[32] *« da una parte un turismo motivato alla relativa vicinanza di Firenze ed alla collocazione di San Casciano quale "porta del Chianti fiorentino" e, dall'altra, un turismo più "povero" o maggiormente interessato agli aspetti di tipo naturalistico che, vista l'evoluzione assunta ultimamente dalle strutture agrituristiche, non sempre è possibile reperire »* (Rapport de présentation du Plan Structurel, décembre 2007, p. 143).

[33] *« L'interesse storico-artistico per le nostre città, grandi e piccole, prevale sempre, infatti, sull'attrazione delle campagne che, (...) in molti casi, diventa la base di riferimento che permette di raggiungere rapidamente i centri d'arte e di fuggire poi dallo stress dell'ambiente urbano ».*

réceptions. Le bourg de Maiano, autrefois habité par les métayers de l'exploitation — formant alors un village de 250 habitants — a été entièrement transformé en hébergement touristique de même que l'ancien couvent. Les 13 appartements peuvent loger jusqu'à 69 personnes. Le domaine leur offre un restaurant, un bar à vin, des produits du terroir en dégustation, la visite guidée de la villa et du moulin, des randonnées pédestres et en VTT et de nombreuses excursions. Des cours de cuisine, de yoga, de peinture et de restauration de tableaux sont organisés, notamment pour la clientèle américaine.

Sur la commune de Carmignano, le domaine d'Artimino est une ancienne maison de chasse de Laurent le Magnifique qui comportait à la fin du XIX^e siècle plus de 45 métairies exploitées en *coltura promiscua*. Ayant plusieurs fois changé de mains, la propriété a finalement été mise aux enchères dans les années 1960 et en partie fragmentée. Des industriels de Gênes, la famille Dalpelo, ont racheté le centre du domaine (700 ha) mais délaissé l'exploitation de terres. En 1990, l'entrée du groupe Olmo (un industriel de la bicyclette produisant des composants plastiques et du polyuréthane) dans une société immobilière a permis l'investissement des capitaux externes nécessaires à la valorisation touristique du domaine. La villa rénovée est louée pour des réceptions. Les écuries ont été transformées en un restaurant et un hôtel de luxe de 37 chambres. Le bourg a été aménagé en 75 appartements en location hebdomadaire (photo A et B p. 175). Un nouveau restaurant et un bar à vin ont ouvert. Le paysage bien conservé de vignes (86 ha) et d'oliviers (160 ha, 20 000 pieds) sert de cadre valorisant aux activités touristiques. L'abandon temporaire, la renommée liée aux Médicis et un site classé ont contribué à épargner ce domaine de l'urbanisation : seules quelques pavillons ont été construits au bord de la route au Sud du bourg (photo D p.175).

De tels investissements ne sont envisagés que si la préservation du paysage est garantie à long terme, ce qui est le cas à Fiesole ou à Artimino grâce à la protection des sites. La proximité de la ville permet une accessibilité aisée et offre à la clientèle fortunée et souvent étrangère les services et les activités culturelles dont elle a besoin. Tourné vers la ville, le domaine ignore la campagne environnante : *« la propre gestion environnementale de la villa d'Artimino, progressivement séparée de la campagne et du bois qui en faisaient historiquement partie, a réduit la villa, coupée de son contexte, à un "objet mercantile" aussi sélectif et clos qu'il est (par là même) banalisé, vulgarisé et déraciné »*[34] (Pizziolo, 2001 [483] p.198). Le complexe touristique n'est d'ailleurs pas toujours bien perçu par les petites exploitations agricoles voisines. Spatialement, c'est comme une enclave de campagne

[34] *« la stessa gestione ambientale della villa di Artimino, che oggi risulta sempre più separata dalle situazioni storiche della campagna e del boscho che ne facevano parte integrante, riducentdo così la villa, separata dal suo contesto, ad un "oggetto mercantile"; quando più selettivo e recintato tanto più (e perciò stesso) banalizzato, involgarito e sradicato ».*

périurbaine privatisée.

Dans les petites exploitations, les clients qui cherchaient simplement un "hôtel à la campagne" critiquent parfois le manque de confort, souhaiteraient la climatisation et la télévision en plus de la piscine. Ils se plaignent des nuisances agricoles (bruits des machines le matin), du manque de services à proximité, des embouteillages pour se rendre en ville. Pourtant, choisir de résider sur une exploitation agricole en périurbain peut offrir, en plus de la visite des villes d'art, une ouverture sur le monde rural. Tourisme urbain et rural peuvent être complémentaires.

Séjourner sur une exploitation pour découvrir la campagne : un tourisme rural

L'agriculteur (ou plus souvent son épouse) pourrait être un guide et un relais entre les vacanciers et la région, mais la majorité ne se soucie guère d'inscrire sa prestation dans un territoire particulier, de mettre en valeur les richesses locales (Disez, 1999 [225]). Le tourisme rural exige des compétences particulières parfois éloignées de celles développées dans l'activité agricole : sens de l'accueil, perception des attentes des citadins, sens commercial (Ligeour, 2002 [390]). Et souvent, les *outsiders* connaissent mieux les atouts touristiques de la région que les *insiders*.

Autour de Florence, plusieurs exploitations petites ou moyennes vont à l'encontre de ce constat. Elles offrent aux touristes un accueil personnalisé et un accès privilégié au monde rural. Elles proposent non seulement des locations hebdomadaires mais aussi un hébergement à la nuitée avec petit déjeuner ou en demi-pension. La clientèle est plutôt italienne, moins aisée que dans le type précédent. Les chambres sont proposées à 60-70 € la nuit avec petit déjeuner. La femme de l'exploitant assure généralement ce rôle d'intermédiaire, d'ouverture sur la campagne environnante, par des échanges informels avec les touristes. Elle propose de visiter l'exploitation et d'en déguster les produits, donne des conseils de ballades, de restaurants, de caves ou de moulins à visiter, aide à choisir le vin ou l'huile à acheter. L'ancrage de l'agritourisme sur l'exploitation et dans le territoire environnant est alors évident. De même, les jeunes retraités sont souvent heureux de faire découvrir la culture locale et passent parfois beaucoup de temps avec leurs hôtes. Une dame de Carmignano passionnée d'histoire locale loue trois chambres d'hôtes et propose de faire visiter elle-même le musée local du vin. Renouant avec la tradition ancienne de la *veglia* paysanne, elle organise des veillées de chansons et de contes dans la cour de sa ferme. L'agritourisme permet ici une rencontre culturelle entre ruraux et citadins.

Des loisirs à la journée autour de l'agriculture : favoriser les contacts ville-campagne

Les loisirs à la conquête des espaces agricoles périurbains

« Les acteurs urbains ne seraient-ils pas en train de tisser autour des mégapoles une sorte d'auréole de protection fondée sur la notion très large de patrimoine, elle-même relayée par les pratiques de loisirs, culturels ou autre ? » (Lazzarotti, 1995 [374] p. 34)

Autour des grandes villes, la demande urbaine de loisirs et d'excursions culturelles ou sportives à la journée a d'abord entraîné la patrimonialisation des éléments bâtis remarquables et des grands espaces naturels (nouvelles "aires de jeu" des citadins). Dans cette *« conquête des espaces périurbains »* par les loisirs (Lazzarotti, 1995 [374]), les espaces agricoles sont également convoités, mais leur ouverture au public est moins évidente : *« en un même lieu, l'agriculteur habite et travaille, le promeneur ou le chasseur circulent et se récréent »* (Le Caro, 2007 [376]). Tous les espaces agricoles périurbains sont concernés par des usages récréatifs (promenades pédestres, équestres ou en VTT, chasse, pêche ou cueillette). Ce partage de l'espace agricole nécessite un apprentissage. Pour éviter les traversées de parcelles, les exploitations agricoles clôturent parfois leurs vignes ou entretiennent au contraire des sentiers. Quelques agriculteurs voient dans cette fréquentation une opportunité de diversification des activités de l'exploitation, un outil promotionnel et une source de revenus.

En Grande-Bretagne et en Europe du Nord, on observe depuis longtemps sur les exploitations situées en périurbain l'*« affirmation des activités récréatives annexes (...) : parcs d'attraction familiaux, centres animaliers, fermes spectacles »* (Béteille, 1996 [108]). Autour de Florence et d'Aix-en-Provence, les fermes équestres sont de plus en plus nombreuses (une au Tholonet, deux à Eygalières) et la législation les reconnaît désormais comme des exploitations agricoles (*cf. supra* p. 376). Parmi les exploitations viticoles et oléicoles, quelques-unes proposent à la journée des formes innovantes d'activités culturelles, événementielles ou ludiques pour les citadins.

L'organisation de grands événements autour de l'agriculture

L'accès facile depuis la ville (et ses aéroports) permet d'organiser de grandes manifestations.

> Le domaine de la villa Le Corti aux portes du village de San Casciano Val di Pesa se compose aujourd'hui de 50 ha de vigne, 58 ha d'oliviers (13 000 arbres), 56 ha de céréales, 8 ha de pâturages et 80 ha de bois[35]. Une seule ferme a été aménagée en agritourisme (10 lits). En revanche, Duccio, l'héritier des Princes Corsini, a organisé de 1992 à 1997 treize manifestations horticoles *"Giardini in Fiera"* (Jardins en

[35] *Cf.* cadre 4.1 p. 176 et p. 385 pour l'histoire foncière de la propriété.

fête), attirant chaque année des pépiniéristes et 10 000 visiteurs sur 2 jours et demi. Depuis 1997, il organise la *"Corte del vino"* (Cour du vin) qui a rassemblé en 2008 130 viticulteurs toscans et 3 000 visiteurs. Une partie est dédiée aux professionnels (producteurs, négociants, restaurateurs, journalistes). Le public peut accéder aux jardins pour rencontrer les exposants, déguster le vin ou admirer les plantes. L'entrée est payante (18 € pour les particuliers), de même que toutes les conférences et les repas proposés dans la villa. Le domaine a ainsi acquis une renommée nouvelle et rentabilise sa situation périurbaine et son patrimoine bâti (photo F p. 162). Depuis peu, il propose des visites guidées de la villa avec dégustation de vin et d'huile d'olive une fois par mois et des week-ends de cours de cuisine italienne (480 €/personne).

Le véritable agri-tourisme périurbain : encore une innovation ?

Les formes véritables d'intégration entre agriculture et tourisme sont rares. Elles reflètent la croyance dans la multifonctionnalité d'une nouvelle agriculture combinant production agricole et services aux citadins. Entre agriculture et tourisme, une synergie peut s'établir : la découverte de l'agriculture et des produits du terroir attire les citadins. Et le tourisme et les loisirs, en plus des compléments de revenus liés à l'hébergement, favorisent la vente directe et encouragent l'entretien des paysages agraires traditionnels. À Carmignano, les subventions liées à l'agritourisme ont permis de remettre en culture des oliveraies abandonnées et de restaurer quelques murs à sec (Chiesi et Costa, 2005 [142] pp. 107-109).

« La population d'agriculteurs pratiquant une activité touristique est en cours de renouvellement. À côté de ceux (anciens, propriétaires) qui offrent un hébergement dans un objectif "traditionnel" de valorisation patrimoniale, se multiplient des agriculteurs qui cherchent à mettre en valeur leur mode de production et leur mode de vie, par les visites et les ventes directes. Ceux-ci sont des innovants, plus jeunes que la population totale ; ils ont très souvent une expérience extérieure, ils ont une ou des formations spécifiques qu'ils utilisent dans leur entreprise » (Perret et Marcelpoil, 2001 [470] p.28).

La tenuta Cantagallo est située à Capraia e Limite, juste au Sud de Carmignano. Le jeune exploitant de 38 ans qui en a hérité a bien su mettre en valeur le binôme produits du terroir - agritourisme grâce à des capitaux issus de l'industrie. Parallèlement aux formules classiques d'hébergement de bon standing avec piscine et terrain de tennis (photo B p. 552), il propose une visite de l'exploitation (en quatre langues), avec découverte des vignes et des oliveraies, de la cave et du moulin à huile, dégustation de produits locaux (voire un repas complet). Il organise aussi des excursions dans les alentours, sous forme d'itinéraires *« sur les terres des Médicis »* avec le musée de la vigne et du vin de Carmignano, une église locale et la villa Ambra construite pour Laurent le Magnifique en 1480 ou *« sur les terres de Léonard »* en visitant le

> village de Vinci, un musée de la céramique et une manufacture. Ces *packages* tout compris, référencés sur Internet, se vendent bien, notamment à l'automne, alors que d'autres exploitations disent avoir arrêté de telles activités, faute de clientèle.
>
> Le gérant a aussi créé l'association *Amici DOC* (amis AOC) qui propose des soirées à thème dans la salle de dégustation trois fois par mois : théâtre, petits concerts, discussions autour d'un livre, jeux de société ou conférences sur le vin, accompagnés de quelques mets. Ces rencontres culturelles et œnogastronomiques sont diffusées par courriel aux membres de l'association, essentiellement des citadins de Prato et de Florence. Elles constituent un nouveau produit en phase avec l'engouement des citadins pour le terroir et le vin[36].
>
> Issu d'une famille de l'industrie textile, l'exploitant de 38 ans a une ouverture d'esprit qui facilite l'innovation : il s'est récemment lancé dans la figue, une niche potentiellement très rentable. Il est aussi le président du syndicat de producteurs mais il se sent différent des autres, porteur d'une autre vision de l'agriculture, capable par son itinéraire d'assurer l'interface entre la ville et la campagne

La nouvelle loi-cadre italienne sur l'agritourisme encourage les agriculteurs à proposer des activités récréatives, culturelles, didactiques, sportives, même à l'extérieur de l'exploitation, si elles contribuent à la valorisation du territoire et du patrimoine rural (Loi n°96/2006). Pourtant, cet objectif n'est pas facile à atteindre *« tant du fait de la fermeture traditionnelle d'une partie du monde rural aux modèles nouveaux, que par l'attachement du touriste, qui, assez souvent, plus qu'une simple hospitalité et de nouvelles expériences, finit par demander les commodités formelles, auxquelles il est normalement habitué »* en ville (Doccioli, 1991 [227] p.164).

Malgré l'ancienneté de certaines initiatives, l'intégration réussie du tourisme et de l'agriculture sur l'exploitation reste aujourd'hui de l'ordre de l'innovation en périurbain. Faute de se réaliser au sein même des exploitations, une véritable synergie entre agriculture et tourisme pourrait s'établir au niveau du territoire.

La difficulté à intégrer les initiatives individuelles en un système territorial

Autour de Florence, les fédérations d'agritourismes encouragent la *« qualité territoriale »*, elles veulent par des écolabels faire émerger des *packages* complétant l'hébergement et la restauration par d'autres activités et améliorer les politiques de marketing. Au-delà des expériences individuelles intéressantes, *« ce qui a manqué jusqu'à présent, c'est surtout le saut organisationnel d'un niveau individuel à un niveau collectif dans l'objectif de*

[36] Au Tholonet, le domaine de Château Crémade propose de même pour la première fois en juin 2009 des concerts de jazz assortis d'une dégustation de vin.

construction de systèmes territoriaux » (Hausmann, 2000 [319] p.53). Les collaborations entre agriculteurs et avec les autres acteurs locaux du tourisme sont insuffisantes pour assurer une mise en valeur efficace et cohérente du patrimoine vers l'extérieur.

La Toscane semblait pourtant bien dotée pour réussir des systèmes locaux agritouristiques. Le plan de développement rural 2000-2006 (cofinancé par l'Europe, l'État et la région) offrait des subventions pour la diversification des activités des exploitations agricoles, mais elles ont surtout servi à l'aménagement des structures d'hébergement. La collaboration entre acteurs agricoles et touristiques se limite aujourd'hui aux Routes du vin et de l'huile (sur lesquelles nous reviendrons), mais il s'agit essentiellement d'une action promotionnelle, pas d'un projet de territoire agri-urbain.

Suivant l'exemple de Milan, le parc agricole est en Italie l'instrument privilégié de l'aménagement des espaces agricoles périurbains (Bernetti et.al., 2007 et *supra* p. 89). En Toscane centrale, entre 2005 et 2007, un projet de recherche financé par le ministère proposait un *« Parc agricole de la ville polycentrique de l'Arno »* centré sur le Montalbano. Mais ce parc agricole était conçu comme un assemblage de zones thématiques d'intervention, un parc de parcs :

- Parc naturel du Montalbano, proposant un parcours sportif et touristique autour de la crête,
- Parc de l'Arno autour d'Empoli et en aval de Florence, insistant sur les jardins familiaux et des initiatives éducatives,
- Réseau des parcours historiques du vin et de la gastronomie (routes des vins et de l'huile),
- Zone des oliviers en terrasses et de l'agriculture part-time (projet issu de Baldeschi, 2005 [39], mais pas concrétisé pour l'instant).

Avec la fin des financements de recherche, le projet a été limité aux communes de Florence, d'Empoli (Parc fluvial de l'Arno) et de Prato (le Cascine di Tavola). Dans ces parcs, l'agriculture est encouragée pour ses aménités, ses services non marchands, comme une infrastructure verte de l'agglomération, pas comme une activité productive. De plus, les communes périurbaines des collines ne sont pas intégrées à ces dispositifs, faute d'une véritable planification métropolitaine et parce que l'agriculture est censée s'y maintenir de manière autonome par des stratégies productives autour des produits du terroir plus que par des subventions publiques.

Conclusion

Du complément de revenus marginal à l'entreprise touristique spécialisée, on constate ainsi en périurbain une grande diversité de formes d'agritourismes.

Autour d'Aix-en-Provence, l'agritourisme émerge dans les Alpilles ou le Luberon, mais est pratiquement inexistant dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille. Les agriculteurs sont pour la plupart réticents à entreprendre une nouvelle activité nécessitant des in-

vestissements financiers et des compétences spécifiques. C'est pour eux un autre métier. Ils privilégient les locations longue durée ou la vente du bâti. Et le tourisme rural se développe pour l'essentiel en dehors des exploitations.

Autour de Florence, le succès de l'agritourisme s'explique par des initiatives anciennes, la disponibilité d'un patrimoine bâti exceptionnel et un bon accompagnement institutionnel. Depuis les années 1970, les formes d'accueil touristique sur l'exploitation se sont largement diffusées et diversifiées. L'hébergement a contribué à l'entretien des fermes héritées de la *mezzadria* et à la survie des petites exploitations mais l'intégration entre agriculture et tourisme n'est pas évidente, de même que l'ancrage dans le territoire local.

La région Toscane cherche à promouvoir les campagnes, ce qu'elle appelle "l'autre Toscane" en référence à celle, très réputée, des villes d'art, mais une part importante de l'agritourisme est en fait proprement périurbain. Il s'agit d'un mode d'hébergement de plus en plus prisé pour visiter les villes et beaucoup plus rarement d'un nouveau type de tourisme agri-urbain. Le temps consacré à la découverte de l'exploitation et du patrimoine rural se limite bien souvent à la dégustation de produits du terroir.

Sur les grands domaines, le développement du tourisme exploite la proximité de la ville mais tend à rendre l'activité agricole marginale. La campagne devient un décor pour des activités urbaines. Sur les exploitations familiales en revanche, lesquelles proposaient souvent un hébergement comme une activité annexe et séparée de l'agriculture, la stagnation passagère de la demande a favorisé un effort publicitaire et des activités récréatives ou culturelles pour se différencier de la concurrence. Mais seuls quelques jeunes agriculteurs imaginent un agritourisme tourné vers la ville, mettant en avant une agriculture de terroir et de qualité, respectueuse de l'environnement et des paysages : ils proposent des activités touristico-ludiques pour les citadins. Il n'y a pas pour l'instant de véritable projet agri-urbain dans les collines périurbaines de Toscane centrale.

Conclusion du Chapitre 9

Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, les territoires périurbains disposent ainsi avec la vigne et l'olivier de deux cultures permettant de "faire campagne", de valoriser la ruralité et de préserver les terres agricoles par l'enracinement d'une agriculture patrimoniale et multifonctionnelle.

Les cultures de la vigne et de l'olivier, qu'elles bénéficient ou non d'une indication géographique, se maintiennent parce qu'elles sont rentables économiquement et parce qu'elles offrent un paysage et un environnement de qualité, un écrin pour la ville durable. Ces cultures symboliques permettent même aux néo-résidents de se réapproprier l'espace rural, d'échanger avec les agriculteurs, de reconstruire un imaginaire ancrant la ville dans

une belle campagne. Leur patrimonialisation entraîne des initiatives privées et publiques pour préserver et remettre en culture des espaces agricoles périurbains, mais elle se traduit aussi par une *gentrification* résidentielle et une hausse supplémentaire des prix du foncier, justifiée par la qualité du cadre de vie que l'agriculture entretient. Les exploitations agricoles profitent de la valorisation de leur patrimoine foncier (car la plupart sont propriétaires), exploitent les débouchés urbains pour mieux vendre le vin et l'huile d'olive et diversifient leurs activités, notamment vers l'agritourisme en Toscane.

La vigne et l'olivier permettent ainsi de refonder le lien entre la ville et la campagne et contribuent à la recomposition des territoires périurbains. Mais plutôt que de devenir les infrastructures vertes des agglomérations, comme le proposent les parcs agricoles (pour les citadins), ces deux cultures permettent d'envisager des systèmes territoriaux où la production agricole serait valorisée et intégrée à des activités récréatives et touristiques.

Les indications géographiques (AOP, IGP) pourraient être dans ce but un atout supplémentaire parce qu'elles impliquent une organisation des producteurs, un point crucial généralement manquant en périurbain à cause de la diversité des stratégies foncières, patrimoniales et productives d'adaptation des exploitations.

Chapitre 10

Des terroirs touristiques pour "réussir" la mondialisation : de l'agriculture à l'économie culturelle

Le terroir et le tourisme sont deux atouts importants des campagnes d'Europe méditerranéenne dans la mondialisation.

La Toscane a été pionnière dans la mise en valeur de ses paysages, de ses produits locaux et dans le développement du tourisme rural. La Provence intérieure suit aujourd'hui la même stratégie de développement économique. Des entreprises des secteurs agricole et touristique, des collectivités territoriales et divers groupes sociaux tentent grâce aux terroirs de reconstruire en périurbain une image de campagnes méditerranéennes ouvertes sur le monde. Au-delà de la relation ville/campagne, de nombreux acteurs extérieurs notamment des étrangers les choisissent pour s'installer et des flux de capitaux exogènes participent et modifient les stratégies de développement local.

Les produits du terroir peuvent permettre aux campagnes aixoises et florentines d'allier agriculture rentable et accueil touristique. Près de Florence et d'Aix-en-Provence, les campagnes ont en fait d'excellentes potentialités pour maintenir l'agriculture et développer le tourisme, mais cette stratégie peut-elle fonctionner autour des villes, là où la pression foncière est la plus forte et où les attentes des citadins concernant les espaces ouverts sont multiples ?

Après avoir montré comment les campagnes méditerranéennes se trouvent revalorisées par la mondialisation, nous préciserons l'intérêt des appellations d'origine pour maintenir la vigne et l'olivier autour d'Aix-en-Provence et de Florence et nous nous demanderons si le terroir peut être à la base de reconstructions territoriales en périurbain.

10.1 Des campagnes méditerranéennes revalorisées par la mondialisation

Les campagnes provençales et toscanes bénéficient aujourd'hui d'une bonne image internationale, fondée leur patrimoine rural, leur art de vivre reconnu, de beaux paysages et une gastronomie traditionnelle. Toutefois, ces ressources naturelles et culturelles n'ont pas toujours été perçues comme des atouts pour le développement : elles restaient latentes, inexploitées. Durant les Trente Glorieuses, les cultures intensives et spéculatives comme le maraîchage ou l'horticulture étaient rentables dans les plaines irriguées (du Comtat ou de l'Arno) mais la polyculture méditerranéenne sur de petites parcelles parfois en pente des piémonts (en Provence) et des collines (en Toscane) semblait inadaptée à la modernisation technique. Au moment même où ce modèle de développement productiviste montrait ses limites dans les années 1980, avec des crises sectorielles de surproduction, l'agriculture diversifiée des terroirs marginaux des pentes, hier délaissée et dépréciée, fut redécouverte et revalorisée par les citadins mais aussi les touristes comme un patrimoine historique, paysager, environnemental et agronomique. Les collines de Toscane centrale en semblaient le prototype.

Ce retournement de valeurs fut confirmé par la réorientation de la PAC en 1992. Dans cette *« nouvelle saison de l'agriculture »*, le *« modèle méditerranéen »* s'affirma progressivement comme une alternative durable au *« modèle Nord-Atlantique »* (Grillotti di Giacomo, 2003 [309]). La mondialisation offrit même à ces campagnes restées "authentiques" une nouvelle opportunité de développement grâce aux produits du terroir et au tourisme.

Après avoir précisé les modalités de ce renouveau des terroirs dans, par ou contre la mondialisation, nous soulignerons l'importance du tourisme et des acteurs étrangers pour réussir cette stratégie de développement territorial fondée sur la valorisation économique et culturelle croisée des produits agricoles et du territoire.

10.1.1 Un retour au terroir pour se différencier

Le terroir a pris depuis vingt ans une grande importance dans les stratégies de développement rural en France et en Italie, comme dans le reste de l'Europe méditerranéenne : revendiquer la spécificité des produits locaux et du milieu local de production est devenu un moyen de revaloriser l'agriculture traditionnelle et la ruralité, une stratégie de différenciation des campagnes dans la mondialisation.

Le terroir, une stratégie de différenciation des campagnes dans la mondialisation

Homogénéisation vs différenciation

La mondialisation est certes une force homogénéisante, favorisant l'uniformisation des paysages, des modes de vie et de consommation, notamment en périurbain. *« Cependant, en termes géographiques, elle crée plus de diversité que d'uniformité »* (Lombard, Mesclier et Velut, 2006 [396] p.26). L'accroissement des flux de capitaux, d'informations, de biens et de personnes est sélectif et crée de la différenciation (Harvey, 1998 [318]) ; ces circulations favorisent l'essor économique des régions disposant d'avantages comparatifs en termes de savoir-faire ou d'*« atmosphère industrielle »* (Storper, 1997 [542]). La mondialisation crée ainsi de la différenciation locale et accentue souvent les disparités socio-spatiales entre les territoires.

Territorialisation du développement

La mondialisation crée aussi un nouvel intérêt pour les territoires et le développement local (Dematteis et Governa, 2005 [202]). Le territoire peut devenir une *« clef de voûte »* du développement économique[1] (Scott et Storper, 2003 [529]). La territorialisation, éventuellement présentée comme une relocalisation, un ré-ancrage (*reembedding*) (Murdoch *et.al.* 2000 [445]) est un des moyens d'être parmi les *« régions qui gagnent »* (Benko et Lipietz, 1992 [57]). En effet, l'adaptation à la mondialisation passe parfois par la redécouverte/revalorisation de ressources locales spécifiques autour desquelles les acteurs locaux se mobilisent et construisent une *« identification collective à une culture et à un territoire »* (Pecqueur, 2005 [468]).

> *« C'est la présence de ressources particulières, adaptées aux demandes des marchés mondiaux émergents, mais aussi la facilité avec laquelle les entrepreneurs pourront s'en emparer, qui aboutissent à un patchwork de situations contrastées, à partir d'espaces initialement homogènes »* (Lombard *et.al.*, *op.cit.*).

Agriculture conventionnelle vs Agriculture alternative de qualité localisée

Dans le domaine agro-alimentaire, la mondialisation a favorisé l'essor de grands groupes agro-industriels offrant une nourriture standardisée, déterritorialisée (*disembedded*) et la diffusion des épizooties (grippe aviaire ou porcine, ESB[2], fièvre aphteuse). L'engouement pour les terroirs peut être perçu comme une alternative voire un refus de ce processus, un

[1] *« Les régions sont des clefs de voûte de l'organisation économique, au même titre que les firmes, les filières et les nations. La théorie du développement a besoin de le reconnaître et de le prendre en compte »* (*« regions exist as keystones of economic organization just as firms, sectors, and nations do. Development theory needs now to recognize this point and take it into account »*).

[2] Encéphalite spongiforme bovine.

localisme défensif (Winter, 2003 [601]). En fait, la redécouverte du terroir est aussi une stratégie de distinction des campagnes au sein même de cette mondialisation. Le terroir constitue une réponse possible à la concurrence accrue entre les entreprises et entre les territoires découlant de la mondialisation. L'agriculture peut être reconnue comme un actif spécifique, propre au lieu et bien lisible de l'extérieur, susceptible d'être à la base d'un développement territorial.

Le terroir de l'agriculture à l'économie culturelle

L'essor de l'économie culturelle

Depuis la crise du modèle fordiste, on observe *« une convergence entre l'économie et la culture dans le capitalisme moderne. En effet, la symbolique culturelle joue un rôle grandissant dans la conception des produits du capitalisme, tandis que, parallèlement, la culture fait l'objet d'une marchandisation de plus en plus soutenue »*.

Définie comme *« un ensemble d'activités diverses tournées vers l'exploitation marchande de la création esthétique et sémiotique »*, l'économie culturelle ne se limite donc pas au secteur du divertissement (industrie du cinéma, disques, livres). Elle recouvre aussi *« la production de biens par lesquels les consommateurs peuvent construire et afficher leur identité sociale (vêtements, joaillerie, jouets, produits gastronomiques, etc.) »* (Scott et Leriche, 2005 [528] p.208-209).

Les campagnes provençales et toscanes étudiées entrent en fait à double titre dans le champ de l'économie culturelle : par les produits agricoles et par le tourisme.

La dimension esthétique et symbolique du vin et de l'huile d'olive

Le vin et l'huile d'olive ont toujours eu un certain contenu symbolique comme en témoigne l'iconographie dès l'antiquité (Brun, 2003 [100]). Le vin n'est pas (ou plus) un produit de première nécessité. L'huile d'olive est encore un produit de base de l'alimentation méditerranéenne, mais sa consommation prend de même une dimension symbolique lorsqu'elle est achetée dans des régions ou des pays qui privilégiaient d'autres sources de graisse (beurre, autre huiles) ou lorsqu'elle est associée à un territoire *via* une appellation d'origine. Tandis qu'en France, sauf dans le Sud-Est, l'huile d'olive est un produit culturel, gastronomique, en Italie, l'huile d'olive reste pour l'essentiel de la population un produit de consommation courante : un Italien consomme en moyenne 14 litres d'huile par an, un Français seulement 1,6 litre (COI, moyenne 2005-2007.

Pour les producteurs, *« l'injection d'un contenu symbolique dans les marchandises modernes (. . .) constitue (. . .) un élément intégral des stratégies concurrentielles (. . .) comme arguments commerciaux »* (Scott et Leriche, 2005 [528]). Puisque les vins de terroir et leurs paysages font rêver, ce supplément de rêve est récupéré dans le marketing et permet de

différencier les produits. Les viticulteurs rivalisent d'inventivité pour souligner le contenu symbolique de leur vin, sur les étiquettes ou sur les exploitations.

> Arrivée à l'âge de la retraite, une pharmacienne de Paris cherchait une maison secondaire mais aussi une nouvelle activité dans laquelle s'investir personnellement. Elle racheta en 2006 le domaine de Saint-Ser à Puyloubier.
>
> Elle a modernisé le vignoble et la cave[3], montré une attention particulière pour l'environnement[4] et une capacité d'ouverture sur l'international[5]. Ces choix se sont révélés gagnants : le blanc et le rosé[6] ont reçu des médailles d'or et d'argent au Concours Général Agricole de Paris en 2008 et 2009.
>
> Pour entretenir le patrimoine viticole provençal, elle a mis en place sur son exploitation un "Jardin des cépages" où sont présentés dans un parcours pédagogique 19 variétés de vignes méditerranéennes traditionnelles.
>
> Enfin, pour la troisième année le domaine accueille deux artistes en résidence pour quelques mois (en partie grâce à des financements du Conseil Général). Ces artistes concrétisent pour la propriétaire *« le lien entre les vignes, les oliviers et la montagne »* Sainte-Victoire de Cézanne. L'objectif est de *« faire en sorte que les gens se mettent à comprendre l'art contemporain »*. Les vernissages et les visites de l'exposition sont en même temps l'occasion de faire découvrir le domaine et de réaffirmer de manière originale le vin comme un produit culturel.

Tout comme les exploitations qui organisent des concerts et d'autres manifestations culturelles pour les citadins (*cf.* les domaines de Cantagallo et de Château Crémade *supra* p. 562), l'objectif est de concrétiser le lien entre vin et culture.

L'économie résidentielle et touristique comme industrie culturelle

De manière similaire, les campagnes provençales et toscanes sont aussi devenues des produits culturels "immobiles" (non délocalisables, elles doivent être consommés sur place, contrairement aux produits du terroir qui peuvent être exportés). Elles forment des complexes touristiques diffus qui attirent les touristes de passage ou les résidents secondaires. Comme l'achat d'un grand vin ou d'une bonne huile d'olive, l'achat d'une bastide dans les oliviers, en Provence ou dans le Chianti, est devenu un moyen d'afficher un certain statut social, un capital social et culturel, de manifester sa distinction (Bourdieu, 1979 [88]).

[3] À l'aide d'un œnologue externe, elle replante progressivement les 33 ha des vignes en terrasses en remontant sur le piémont de la Sainte-Victoire. La cave moderne est entièrement équipée de cuves en inox thermorégulées, le chai est climatisé.

[4] Les vignes sont cultivées de façon raisonnée, amendées d'engrais organiques.

[5] La propriétaire est allée présenter son vin aux salons Prodexpo de Moscou, Vinisud de Montpellier, Prowein de Düsseldorf.

[6] Dans les trois couleurs, l'essentiel de la production est vendue autour de 10 € la bouteille. Seul un rouge (associant Syrah et Cabernet Sauvignon) est vieilli un an en barriques neuves de chênes français et se vent 17 € la bouteille.

> Une Suisse qui possède une résidence secondaire dans le Montalbano (Carmignano) explique que *« pour beaucoup d'étrangers, la Toscane est un rêve. Pouvoir vivre dans une région comme celle-là où la nature est encore intacte. C'est un bel endroit. (...) Pour moi le paysage du Montalbano (...) évoque le repos mais aussi la musique : quand je descends vers la vallée je ressens l'harmonie dictée par les courbes de la route, une harmonie qui me rappelle la musique, la mélodie et qui exprime la beauté et la perfection »*[7] (Chiesi et Costa, 2005 [142] p.110).
>
> Parmi les viticulteurs étrangers rencontrés, un Allemand parle de la *« lumière, des couleurs et des odeurs »* de la campagne toscane, de *« l'atmosphère »* particulière du Chianti, un Irlandais de la douceur de vivre. Une jeune Américaine dit simplement : *« It's a romance... the hills »*.

L'engouement pour des paysages, un habitat traditionnel et un style de vie plus imaginaires que réels a été renforcé par les media, l'art et la littérature, comme *Une année en Provence* de Peter Mayle (1990 [413]), *Sous le soleil de Toscane* de Frances Mayes (1998 [412]).

L'économie culturelle se fonde ainsi sur la distinction du produit et (donc) du consommateur par l'injonction d'un contenu esthétique et symbolique dans le produit. En Provence et en Toscane, le retour au terroir permet de différencier le vin et l'huile d'olive (et leurs consommateurs) mais aussi les campagnes (et ceux qui les visitent ou s'y installent).

Conclusion

Les campagnes provençales et toscanes ont ainsi transformé leurs handicaps en atouts à l'aune d'un nouveau modèle de développement. Les terroirs mal adaptés à l'agriculture conventionnelle sont devenus des ressources naturelles et culturelles spécifiques, récupérées par le capitalisme, marchandisées par l'économie culturelle, activées par les acteurs locaux pour différencier ces régions dans la mondialisation.

La mondialisation a ainsi un impact important sur les territoires locaux étudiés : l'accroissement des flux de capitaux (investissements directs étrangers, IDE), de biens et de personnes, la circulation des informations et des modèles culturels permet en particulier de mieux exporter les produits du terroir et d'attirer des touristes.

10.1.2 Des campagnes touristiques attirant les étrangers

« Le tourisme rural, s'il est pratiqué dans le respect des ressources naturelles et cultu-

[7] *« Per tanti stranieri, la Toscana è un sogno, poter vivere in una zona come questa dove la natura è ancora intatta ; è un bel posto. (...) Per me il paesaggio del Montalbano (...) è riposo ma anche musica : quando io scendo verso la valle avverto l'armonia dettata dalle curve della strada, un'armonia che richiama la musica, la melodia, ed è espressione di bellezza e di perfezione »*.

> *relles, peut jouer un rôle moteur dans le développement économique durable du territoire rural, ouvrant de nouveaux espaces de marché aux produits du terroir, faisant connaître les produits de l'artisanat et de la gastronomie locale et assurant une fonction de marketing territorial »*[8] (Ballestrieri, 2005 [40]).

Dans la reconstruction des campagnes méditerranéennes, les flux touristiques et les achats fonciers des étrangers ont contribué à la prise de conscience/réévaluation des ressources locales. Touristes et résidents étrangers étoffent aujourd'hui la clientèle et les connexions à l'international pour les produits du terroir et pourraient autour d'Aix et de Florence engendrer un système productif local de biens et de services ruraux territorialisés.

Les flux touristiques et les achats fonciers des étrangers témoignent de l'insertion de la Provence et de la Toscane dans la mondialisation

Le Chianti transformé en Chiantishire par le tourisme

Les étrangers représentaient en 2000 près de 5 % de la population du Chianti et atteignaient 8,2 et 10,6 % dans les communes de Castellina et de Gaiole. Outre l'emploi généralisé de main d'œuvre étrangère dans l'agriculture, ces chiffres reflètent l'installation d'étrangers aisés pour lesquels le Chianti est devenu, grâce aux aéroports de Pise et Florence, la périphérie de Londres, New York, Munich ou Francfort.

L'afflux d'étrangers notamment de nationalité britannique a valu au Chianti le surnom de *Chiantishire*. Près de 3 millions de touristes viennent à Florence chaque année (plus de 7 millions de nuitées). Environ 700 000 visitent le Chianti dont beaucoup d'étrangers (carte 10.1). San Casciano comptait en 2007 plus de 152 000 nuitées touristiques (tableau 10.1) et la petite commune de Montaione au Sud-Ouest du Chianti 310 000 :

> En mai 2007, le grand opérateur touristique allemand TUI acheta sur la commune de Montaione une propriété de 1 100 ha comprenant un village et un domaine viticole pour 250 millions d'euros, avec le projet de construire des villas, un complexe hôtelier, un club de vacances et un golf de 18 trous[9]. Les achats fonciers d'étrangers dans le Chianti sont fréquents mais l'ampleur du projet de la TUI provoqua une très forte réaction des Toscans, de multiples articles de presse et la mobilisation de comités de citoyens. Le projet a été redimensionné et conditionné par les résultats d'une série d'études d'impact en cours (hydriques, paysagères, économiques).

Cette affaire a fait prendre conscience aux Toscans de l'insertion de leur campagne

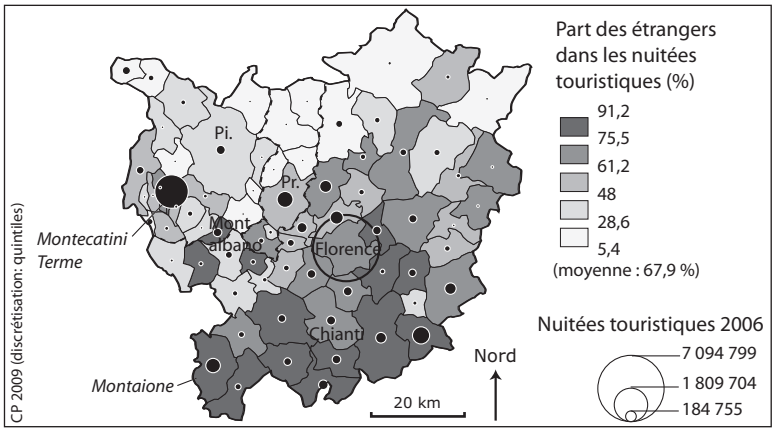
[8] *« Il turismo rurale se condotto secondo criteri di conservazione delle risorse naturali e culturali, può svolgere un ruolo di motore dello sviluppo economico sostenibile del territorio rurale, aprendo nuovi spazi di mercato alle produzioni agricole tipiche, facendo conoscere le produzioni dell'artigianato e della gastronomia locali e svolgendo una funzione di marketing territoriale ».*

[9] source ANSA pour www.intoscana.it

	San Casciano		Fiesole		Carmignano	
	Arrivées	Nuitées	Arrivées	Nuitées	Arrivées	Nuitées
Italiens	11 041	20 738	11 210	28 499	7 253	13 759
Etrangers	19 037	111 627	30 458	105 947	7 064	31 818
Total	30 078	152 365	41 668	134 446	14 317	45 577

TAB. 10.1 – Arrivées et présences touristiques dans les communes toscanes en 2007 (source : région Toscane)

dans un marché immobilier mondial : comme dans le Luberon depuis vingt ans, un bout de terrain dans le Chianti est devenu un produit à haute valorisation culturelle.



Carte 10.1: Le tourisme dans l'aire métropolitaine florentine (source : région Toscane, 2006)

L'achat de domaines viticoles par des étrangers

De nombreux étrangers ont acheté un domaine viticole comme placement financier, autant pour la production de vin que pour le cadre de vie[10].

Dans le Chianti, les premiers sont arrivés dans les années 1950, mais les installations des étrangers en viticulture se sont concentrées entre 1988 et 1997, au moment du renouveau du secteur viticole. On pouvait alors trouver dans le Chianti des propriétés à des prix raisonnables.

> Johannes D. est issu d'une famille de viticulteurs des Grisons. Son frère ayant repris l'exploitation suisse, lui-même s'est installé dans le Chianti en 1990 à 28 ans. Il a

[10] Toutes les analyses sur les viticulteurs étrangers ont bénéficié des entretiens menés conjointement avec Filippo Randelli dans le Chianti Classico en juin et juillet 2005 (Perrin et Randelli, 2008 [472]) et de nombreux échanges avec Paul Minvielle ayant mené un travail de terrain similaire dans l'AOC Côtes de Provence (Minvielle, 2008 [426]).

> acheté à crédit un domaine de 50 ha à Tavernelle dont 14 ha de vignes. Il a également aménagé trois appartements loués à la semaine en été (en agritourisme). Après des débuts difficiles, il est aujourd'hui satisfait de son choix de vie et de la rentabilité même si l'exploitation suisse rapporte davantage.

Plusieurs viticulteurs installés dans le Chianti disent avoir cherché à s'installer en France, dans le Bordelais ou en Bourgogne, mais y avoir renoncé face aux prix des vignes et à leur crainte d'être mal acceptés par les viticulteurs français (ils citent l'échec de l'implantation des Mondavi dans le Languedoc). Récemment toutefois, les installations d'étrangers se font plus rares, découragées par les prix du foncier : un hectare de vigne se négocie autour de 150 000 € au cœur du Chianti Classico (Agrisole 10, 2008 [8]).

En Provence aussi, des étrangers ont acheté des domaines viticoles. Les installations les plus anciennes remontent au début des années 1980 et elles se sont accélérées dans les années 1990, pour ralentir de même récemment avec la hausse des prix immobiliers (Minvielle, 2008 [426]). La Provence n'est pas la plus réputée des régions viticoles françaises, mais comme elle est en progression qualitative, les perspectives de plus-value à la revente sont fortes. Comme dans le Chianti Classico, l'investissement dans des domaines viticoles apparaît donc rentable financièrement, ne serait-ce que par la valorisation du capital foncier à long terme.

Un accaparement foncier par les résidents secondaires ?

En France, les plus fortes concentrations de résidences secondaires appartenant à des étrangers se trouve aujourd'hui dans le Var et les Alpes Maritimes (Deschamps, 2008 [212]) : à la tradition ancienne de villégiature des Britanniques, s'ajoute les nombreux achats des Italiens et l'héliotropisme d'Europe du Nord (Suisses, Néerlandais). Les acquisitions des étrangers en France sont en fait assez concentrées géographiquement et elles constituent généralement une part limitée du foncier vendu : il n'est pas évident qu'elles contribuent à la hausse des prix (Diry, 2008 [224]). Certes les étrangers disposent souvent de moyens financiers supérieurs aux locaux, ils trouvent parfois les prix raisonnables par rapport à leur région d'origine et certains se décident très rapidement, mais les biens achetés par les étrangers sont souvent plus haut de gamme que la moyenne des biens vendus. Il est donc impossible d'en conclure un effet sur les prix.

À Eygalières, les 295 résidences secondaires représentent 25 % du parc de logements. cette commune est un peu le "Saint-Tropez" des Alpilles. Alain Prost, Michel Drucker et de nombreuses personnes du *show business* et de la scène politique y possèdent une villa moderne ou un mas réhabilité un peu à l'écart du village. Ces prestigieux résidents secondaires apprécient l'aspect rural et tranquille du village à l'écart des grands circuits touristiques. Ils apportent à la commune une nouvelle renommée mais font monter les prix des terrains (*cf. supra* p. 409) et participent à une urbanisation très diffuse.

> En avril 2009, la ligue de défense des Alpilles a dénoncé[11] l'obtention par Michel Drucker d'un permis de construire pour se faire bâtir une troisième villa de près de 300 m^2 sur la commune d'Eygalières dans une zone agricole protégée par le périmètre du site classé de la Chapelle Saint-Sixte et la Directive Paysagère. L'architecte des bâtiments de France (ABF) dit ne jamais avoir été consulté. Le sous-préfet défend la régularité de la procédure, évoquant la possibilité que la lettre destiné à l'ABF se soit perdue et soulignant que la Directive Paysagère est très difficile à appliquer dans les Alpilles. Michel Drucker, défendu par le maire d'Eygalières, explique que le permis de construire avait déjà été accordé lorsqu'il a acheté le terrain.

Les étrangers et les résidents secondaires participent certainement aujourd'hui à la *gentrification* des campagnes provençales et toscanes et à des formes localisées de ségrégations socio-spatiales, mais les flux de touristes et l'installation de résidents venus d'ailleurs ont d'abord permis l'ouverture de ces territoires sur le reste du monde et un nouvel essor économique depuis vingt ans.

Un regard extérieur revalorisant les ressources locales

Les touristes ont contribué à l'évolution des représentations sociales de la ruralité au tournant des années 1990 et donc au démarrage d'un nouveau cycle de prospérité, à l'ouverture des campagnes après un moment de crise et de repli. Ils firent prendre conscience aux locaux que les terroirs viticoles et oléicoles — que certains agriculteurs percevaient comme marginaux et mal adaptés à la modernisation — pouvaient être appréciés pour leurs paysages authentiques et leurs produits traditionnels. Cette redécouverte implique une réinvention : la tradition et l'authenticité ont été réinterprétées pour s'adapter à un nouveau contexte économique et culturel. L'enracinement est réactivé, mais aussi remodelé. Les touristes apportent pour cela un regard extérieur, une mise à distance indispensable et une connexion entre le local et le global.

Un processus de disembedding/reembedding favorisant un réancrage local

Par l'achat d'une propriété en Provence ou en Toscane, les nouveaux résidents venus d'ailleurs illustrent en fait un processus de *disembedding/reembedding* typique de la mondialisation (Giddens, 1990 [289]).

Ils sont "étrangers", mobiles, circulants : sortis du contexte des relations sociales locales (*disembedded*), ils sont parfois mieux connectés avec le reste du monde par des relations en réseau dans un espace/temps dissocié, souvent à distance, qu'avec le territoire local. Plutôt qu'un ancrage territorial, ils combinent plusieurs lieux de résidence. Ils *« clôturent*

[11] Dans le *Le Canard Enchaîné* du 22 avril 2009. Réponse de M. Drucker dans *La Provence* du même jour. Un article est également paru dans *Le Monde* daté du lendemain.

leur jardin et mènent leur vie de week-end et de vacances de façon indépendante par rapport aux voisins » (Perrot et de la Soudière, 1998 [473]). Les locaux leur reprochent de posséder des maisons aux volets clos et de favoriser l'abandon des terres agricoles. Dans certains cas sur le Montalbano par exemple, seuls les espaces les plus visibles depuis la maison sont entretenus. Après quelques années, les oliveraies et les murs en pierre sèche sont délaissés sur le reste de la propriété et les espaces boisés progressent, faute de temps ou des compétences (Chiesi et Costa, 2005 [142] p.111).

Toutefois, leur achat traduit souvent une volonté de *reembedding*, de réancrage dans le local, même si, avec l'accentuation des mobilités, ce nouvel ancrage en Provence ou dans le Chianti n'est probablement que temporaire. Dans un processus d'individuation et de construction de soi, ils s'approprient les traditions et savoir-faire locaux pour s'intégrer et entretiennent le bâti et les terres cultivées.

Des étrangers pionniers dans la préservation du patrimoine bâti

> *« Il est fréquent que les résidents secondaires impulsent une prise de conscience pour la sauvegarde et l'embellissement du lieu »* (Perrot et de la Soudière, 1998 [473]).

L'argent des étrangers provoque parfois la jalousie des locaux. Certains nous ont parlé d'une économie *« droguée »*, dépendante des investissements extérieurs (nationaux ou étrangers). Les locaux se moquent aussi des erreurs des étrangers dans leur recherche d'authenticité (qui laissent les pierres apparentes à Gordes ou dans le Chianti, alors que les maisons étaient traditionnellement crépies). Les étrangers reconstruisent certes une campagne idéale, mythique, parfois plus esthétique que fonctionnelle, mais ils créent des emplois et participent à la préservation du patrimoine rural bâti ou agricole.

> D'après un viticulteur irlandais de Gaiole, *« les maisons tomberaient en ruine sans les étrangers : les paysans ne voulaient plus y habiter »*. Selon un Allemand installé à Castelnuovo Berardenga (au Sud du Chianti Classico), *« les étrangers défendent mieux le patrimoine du Chianti que les Toscans »* : il a remis en état un château et le bourg environnant à l'abandon en respectant les matériaux et l'architecture d'origine grâce à l'emploi d'artisans locaux (maçons, charpentiers, tailleurs de pierre...).. Après six années de *« gouffre financier »*, il est très fier d'avoir *« redonné à l'Italie un joyau qui se perdait par manque d'argent »*.

En Toscane, les résidents secondaires, notamment étrangers, ont ainsi été souvent parmi les premiers à réhabiliter le patrimoine bâti. Dans les années 1980, des Anglais, des Allemands, des Autrichiens, des Suisses ont racheté des fermes abandonnées comme "maisons de campagne" où ils résident quelques mois l'été.

Le Luberon a de même été depuis les années 1970 "colonisé" par les étrangers aisés venus du Nord de l'Europe ou les "estrangers", ces Français venus du Nord de Valence (et assimilés aux "Parisiens"). Les résidences secondaires représentent 30 à 40 % du parc

de logements sur certaines communes (Bachimon, 2008 [30]). Les étrangers ont davantage investi les centres villageois, les "Parisiens" ont restauré et agrandi les mas, cabanons, granges ou bergeries situés en dehors des villages. Ils ont contribué à la *« restauration systématique du bâti »* et à la *« patrimonialisation généralisée »* (Bachimon, *op.cit.* p. 39).

Les étrangers, de riches hobby farmers ?

Attirés par la beauté des lieux, les étrangers sont très sensibles aux transformations paysagères autour de leur propriété et tiennent à préserver leur cadre de vie et leur tranquillité dans un réflexe NIMBY, mais ils contribuent ce faisant à la préservation des paysages agraires. De plus, leur volonté de réancrage dans le local passe souvent par un investissement dans l'agriculture, parfois avec passion, même si ce n'est pas leur activité principale. Ils cherchent alors conseil auprès des paysans locaux et *« les anciens transmettent finalement plus leur patrimoine de culture agraire aux nouveaux résidents étrangers qu'à leurs petits-enfants nés sur le Montalbano »*[12] (Chiesi et Costa, 2005 [142]).

Après une découverte touristique, plusieurs étrangers ont acquis des domaines viticoles dans les campagnes provençales et toscanes. Certains se présentent plus comme des résidents que comme des exploitants agricoles. D'abord venus pour le cadre de vie, ce sont sont souvent des hommes seuls de plus de 60 ans, cosmopolites, ayant déjà résidé hors de leur pays d'origine. Ils ont décidé de changer de vie après une carrière fructueuse en entreprise. Ils ont découvert progressivement la viticulture en *hobby farming*, comme une activité de loisir à la mode, susceptible de donner un sens à leur semi-retraite. L'image d'eux-mêmes viticulteurs dans le Chianti ou en Provence leur plaît. Pris par la passion du vin, l'acquéreur s'implique souvent de plus en plus dans la production.

> Mats R. est armateur de cargos frigorifiques en Suède. Il a acheté une exploitation viticole à Greve in Chianti en 1988, puis une deuxième en 1996 et possède aujourd'hui 150 ha, dont 25 ha de vignes. L'exploitation fonctionne grâce à 14 employés permanents et 3 stagiaires. Si la rentabilité apparaît secondaire — l'investissement ne représente pour lui que le quart d'un cargo —, c'est plus que du *hobby farming* : il vient quinze jours par mois diriger l'exploitation et travailler avec ses ouvriers (lorsque nous l'avons rencontré, il réparait un tracteur). La succession est cependant incertaine car ses quatre enfants travaillent en Suède pour la société d'armement. L'exploitation pourrait être vendue ou redevenir une simple résidence secondaire.

On note aussi fréquemment une évolution au changement de génération.

> Gerd S. a dirigé aux États-unis puis en Suisse une entreprise de chimie, avant d'arrêter sa carrière pour s'installer dans le Chianti suite au décès brutal de sa femme. Après avoir visité 32 domaines, il a acquis en 1994 un bourg à l'abandon près de

[12] *« gli anziani si trovani a trasmettere il loro patrimonio di cultura agraria più ai nuovi residenti stranieri che ai loro nipoti nati sul Montalbano ».*

> Sienne comportant un château et 16 ha de vignes qu'il a rénovés. Depuis trois ans, il ne s'occupe plus que du marketing et de la gestion financière car un de ses fils a repris la partie viticole. Ce qui n'était qu'un investissement immobilier, une semi-retraite pour le père qui passe les hivers en Floride avec sa seconde femme, s'est transformé en véritable projet professionnel pour le fils. Le résident passe la main à un exploitant.

Les résidents secondaires et les étrangers peuvent ainsi devenir les meilleurs défenseurs du patrimoine local, entretenir les terres agricoles mais aussi promouvoir les produits du terroir.

Un nouveau segment de marché pour les produits du terroir localement et à l'exportation

Les touristes et les résidents étrangers offrent de nouveaux espaces de marché pour les produits du terroir, non seulement pour la vente directe ou du moins locale, mais aussi parce qu'ils possèdent des réseaux à l'international qui facilitent l'exportation.

Localement, les touristes complètent la clientèle citadine traditionnelle

Les produits agricoles traditionnels ont longtemps pu être écoulés sans problème sur les marchés d'Aix ou de Florence ou par des réseaux locaux d'interconnaissance. L'huile d'olive florentine en est un exemple. Ce modèle de consommation fondé sur les circuits courts, de proximité, a cependant eu tendance à être remplacé par la grande distribution, dès les années 1980 en Provence, tout récemment en Toscane.

Avec le consommateur étranger et la vente directe aux touristes, les exploitations oléicoles ont trouvé des débouchés alternatifs (ou complémentaires). Face à la baisse du rôle de la proximité géographique (l'affaiblissement du lien ville/campagne), les touristes ont ainsi constitué un segment de marché relais, acceptant de payer plus cher l'huile toscane pour sa valeur symbolique.

> *« Ainsi, un univers alimentaire localisé a été sauvegardé non par l'exportation des produits dans d'autres régions du monde mais par l'importation de personnes d'autres régions du monde dans l'espace local de production »*[13] (Morgan, Marsden et Murdoch, 2006 [432] p.97-98).

Le tourisme et la mondialisation ont ainsi directement contribué au maintien des petites oliveraies florentines.

[13] *« Thus, a localistic world of food has been safeguarded not by the exporting of products to other areas of the world but by the importing of people from other areas of the world into the local production space ».*

Les étrangers favorisent l'exportation des produits du terroir

La mondialisation favorise les connexions en réseaux plutôt que les territoires continus. Or justement les touristes et les résidents étrangers créent des liens entre la production locale et le marché international : les visiteurs de passage assurent une fois rentrés chez eux une promotion gratuite pour les produits toscans ou provençaux. Et certains résidents étrangers entretiennent par des liens interpersonnels des réseaux de distribution à l'international.

Les viticulteurs étrangers notamment ont des stratégies de commercialisation très dynamiques tournées vers l'international. Leur pays d'origine absorbe souvent plus de 50 % de la production, la vente directe en écoule environ 15 % et le reste est exporté en Europe et aux États-unis. Plus que les producteurs locaux, les étrangers voyagent, maîtrisent les langues étrangères et ont une formation en marketing, économie ou gestion. Certains utilisent une expérience antérieure en entreprise et leurs réseaux de relations internationales. Ils participent tous aux foires internationales du vin. En 2006, un Canadien installé en Provence a ainsi présenté son vin de marque "Jules" à New York et son rosé de Provence AOC le lendemain à Hong-Kong (Minvielle, 2008 [426]).

La promotion et la commercialisation ont pour les étrangers autant d'importance que la production (ce que les petits producteurs locaux ne réalisent que progressivement). Ils savent utiliser l'image de la Provence et de la Toscane dans leurs stratégies marketing. Une exploitation allemande fait la promotion de son vin et de la culture provençale (recettes, art de vivre, paysages) sur son site Internet, mais uniquement en langue allemande avec un réseau de commercialisation centré sur Leverkusen (*ibid.*). La tradition est utilisée à usage externe pour des consommateurs vivant bien loin de la Provence. Deux des quatre domaines viticoles d'Eygalières appartiennent ainsi à des étrangers et sont potentiellement à vendre pour 9 à 13 millions d'euros.

> Le domaine de la Vallongue appartient à un Belge. Il comprend une belle maison, 40 ha de vignes, 160 oliviers et 300 ha de garrigue. La valorisation du domaine et du vin repose avant tout sur l'image des Alpilles. Plus de 70 % du chiffre d'affaires est réalisé grâce à l'exportation (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Etats-Unis). Le reste de la production (entièrement en agriculture biologique) est écoulé par vente directe aux riches résidents secondaires des Alpilles et à des étrangers de passage.

Touristes et résidents étrangers facilitent la vente locale et l'exportation des produits du terroir. Ils contribuent ce faisant à la prospérité économique des campagnes provençales et toscanes.

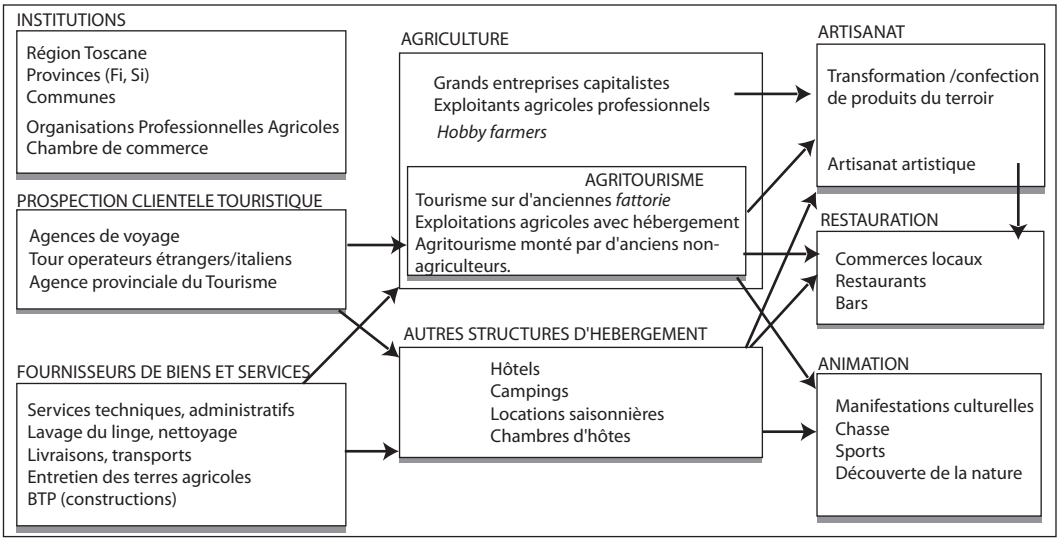


FIG. 10.1 – Marché de biens et de services touristiques ruraux : le système productif local touristique-rural du Chianti (d'après Pagni, 2001 [457])

La construction d'un système productif local de biens et de services touristiques et ruraux

Outre leur impact sur le foncier, les touristes et les résidents secondaires ont un effet d'image et un impact économique multisectoriel. En zone rurale, *« le développement de certains territoires reposerait sur l'arrivée (permanente ou temporaire) de nouvelles populations, dont les ressources proviendraient de l'extérieur, mais qui consommeraient localement, induisant aussi de nouvelles activités »* (Lefèvre, 2008 [385]).

Pour les exploitations agricoles, en plus de l'écoulement des produits agricoles, les touristes de passage et de court séjour confortent la multifonctionnalité et la diversification des activités, le développement d'activités ludiques et récréatives peut-être plus que les citadins pour lesquels le temps de loisirs est limité aux week-ends.

Au-delà du domaine agricole, les touristes et les résidents étrangers consomment aussi localement des biens et services produits par d'autres secteurs d'activités : artisanat, restauration, autres formes d'hébergements, animations, etc (figure 10.1). En amont, des institutions et des opérateurs privés assurent un marketing territorial, attirent la clientèle touristique et fournissent des biens et services aux entreprises qui sont directement en rapport avec les touristes. Pagni [457] estimait qu'en 2001 plus de 500 entreprises étaient directement impliquées dans un tel système productif local touristique-rural dans les huit communes du Chianti Classico en 2001, dont 150 agritourismes (le *consorzio* signalait 62 % d'augmentation entre 2003 et 2008, le chiffre de 500 doit donc être probablement doublé aujourd'hui). Le tourisme favorise ainsi la constitution, l'entretien et la valorisation d'un panier de biens et de services territorialisés (Pecqueur et Peyrache Gadeau, 2004 [469]).

Conclusion

Touristes et résidents étrangers pourraient se révéler un atout essentiel dans la mondialisation. Connectant le local et le global, combinant enracinement régional et ouverture sur l'extérieur, ils favorisent la bonne insertion des campagnes provençales et toscanes dans l'économie culturelle mondialisée. Ils apportent à ces territoires une meilleure visibilité, ils diffusent l'image dont ils veulent eux-mêmes bénéficier. Ils contribuent aussi à la reconstruction des campagnes provençales et toscanes comme stéréototypes de beaux paysages culturels. Ils peuvent donc être reconnus par les locaux comme des ambassadeurs de leur culture et de leurs produits à l'extérieur. Et ils participent par leurs connexions internationales à la valorisation croisée entre les produits locaux et le territoire.

10.1.3 Le terroir, une valorisation économique et culturelle croisée produit/territoire

Dans le cadre du renouveau des relations ville/campagne, les citadins cherchent avant tout des produits locaux, éventuellement typiques et traditionnels, mais l'obtention d'une indication géographique n'est pas cruciale dans la mesure où la traçabilité du produit est assurée par les circuits courts et des réseaux locaux d'interconnaissance liant le producteur au consommateur. Pour accéder aux marchés internationaux et "réussir" dans la mondialisation en revanche, l'obtention d'une appellation d'origine protégée peut être déterminante.

Les appellations d'origine protégées (AOP) apparaissent en fait comme un instrument pour obtenir une valorisation croisée entre un produit et un territoire et développer ou pérenniser un système agro-alimentaire localisé.

Terroirs d'AOP entre nature et culture : une construction sociale

Le terme de "terroir" a aujourd'hui une connotation positive, valorisante pour le consommateur, mais il n'a aucune définition légale ou juridique. *« L'urgence d'une clarification s'impose car face à la confusion le risque est grand de ne plus pouvoir utiliser un terme de terroir devenu "flou", voire inutile »* (Rieutort, 2007 [500]).

Au sens agronomique, le terroir correspond aux caractères locaux du milieu naturel (géologie, sol, climat, exposition, *etc.*) dont la combinaison est particulière sur chaque parcelle (ou partie de parcelle). Ces critères environnementaux restent essentiels aujourd'hui dans les démarches de hiérarchisation des appellation d'origine viticoles (Rouvelac, 2005 [519]), peut-être plus en France qu'en Italie[14].

[14] Pour les vins et spiritueux, la délimitation des AOC est d'emblée parcellaire en France alors qu'elle est zonale en Italie pour les DOC et DOCG. Pour les autres produits alimentaires, la délimitation des

Mais les facteurs physiques ne suffisent pas à faire un grand vin. Pour R. Dion, les facteurs humains étaient prédominants : *« le rôle du terrain dans un grand cru ne va guère au-delà de celui de la matière dans l'élaboration d'une œuvre d'art »* (1959 [222] p.418). La qualité du vin produit à partir des raisins dépendait notamment du milieu social (vignobles bourgeois ou paysans). La réussite du vignoble s'expliquait aussi par l'accessibilité à un marché de consommateurs. Aujourd'hui, la reconnaissance d'une AOP nécessite de prouver des *« méthodes locales, loyales et constantes »* (CE 510/2006), c'est-à-dire des savoir-faire traditionnels, des pratiques locales reconnues. La demande d'AOP doit aussi être portée par un groupement de professionnels de la filière, une *« action collective organisée »* (Crozier et Friedberg, 1977 [184]). Autant qu'un *« agro-terroir »*, le terroir est donc *« une construction sociale dans la longue durée »* (Hinnewinkel, 2004 [329]).

« Au fond, le débat nature-culture ne sera jamais clos » (Pitte 2007 [481]). Tout comme les critères physiques, les critères culturels peuvent être manipulés par certains acteurs de la filière pour obtenir une reconnaissance ou une hiérarchisation. Comme les anthropologues le soulignent, l'ancrage (*embeddedness*) d'un produit dans un territoire est un processus dynamique, une construction sociale (Sonnino, 2007 [540]).

> *« Le poids d'une histoire revisitée est au moins aussi important que celui d'usages éprouvés ». « L'usage "constant" résulte bien souvent d'un arrangement, voire d'un compromis avec l'histoire et d'une tradition plus ou moins édulcorée. Il est plus un justificatif a posteriori pour une situation nouvelle »* (Legouy, 2007 [386] p.65).

Le terroir peut donc être conçu comme un espace où se combinent un milieu physique particulier et des facteurs humains (techniques, usages collectifs) aboutissant à un produit agricole spécifique, auquel ils confèrent une originalité. C'est d'ailleurs le sens de la définition des AOP par la Commission Européenne, sans que le terme français intraduisible de terroir ne soit mentionné : un groupement de producteurs peut demander la reconnaissance d'une AOP pour tout produit agricole

> *« dont la qualité ou les caractères sont dus essentiellement ou exclusivement au milieu géographique comprenant les facteurs naturels et humains et dont la production, la transformation et l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique déterminée » »* (règl. CE 510/2006 remplaçant le règl. CEE 2081/92).

La définition du terroir adoptée par l'INAO depuis 2002 est plus précise car elle se veut opérationnelle, elle est pour l'INAO un outil, une grille de lecture pour valider les démarches AOC. Mais elle ne dit pas autre chose : le terroir est un espace délimité, où un bien original, typique et réputé, est produit par un système d'interactions entre

AOP est également zonale en Italie, alors qu'en France, elle est d'abord zonale mais l'INAO tient un registre des parcelles aptes à produire de l'AOC à l'intérieur de la zone, registre complété au fur et à mesure des demandes des producteurs.

une communauté humaine et le milieu naturel[15] (Flutet *et.al.*, 2007 [274]). Entre nature et culture, le terroir est une construction sociale qui permet la distinction des produits agricoles par le territoire.

Du territoire au produit

Le terroir, une stratégie de distinction des produits agricoles par l'ancrage dans un territoire

Les appellations d'origine ont été créées dans l'objectif de distinguer certains produits sur le marché, dans une démarche protectionniste.

Au début du XX^{e} siècle, dans un contexte de surproduction viticole et de falsification des vins, les lois françaises de 1905[16] puis de 1935[17] aboutirent à la création de l'INAO et des AOC viticoles. Les producteurs et les transformateurs se sont coordonnés pour obtenir de l'État une protection contre la concurrence déloyale : la certification garantit l'origine géographique de leur produit et une qualité minimale (en fixant des normes de production). De nombreuses aires d'AOC viticoles ont peu à peu été délimitées, ce qui n'empêchait pas une grande diversité des vins et différents niveaux de qualité à l'intérieur de chaque appellation.

C'est de même pour *« remédier aux fraudes »*[18] observées lors de l'exportation des vins que le Grand-Duc de Toscane adopta dès 1716 un décret sur les vins des quatre régions les plus proches de Florence : Chianti, Pomino, Carmignano et Val d'Arno di Sopra. Ce décret fixait un périmètre de production et les premières normes pour les vendanges. Les producteurs de Chianti Classico se mobilisèrent dès 1924 pour obtenir une législation similaire à la France, mais les dénominations d'origine contrôlée (DOC) ne

[15] *« Un terroir est un espace géographique délimité, dans lequel une communauté humaine construit au cours de son histoire un savoir collectif de production fondé sur un système d'interactions entre un milieu physique et biologique et un ensemble de facteurs humains. Les itinéraires socio-techniques ainsi mis en jeu révèlent une originalité, confèrent une typicité et aboutissent à une réputation pour un bien originaire de cet espace géographique ».*

[16] La loi du 1er août 1905 confia au gouvernement le soin de contrôler la fraude et de déterminer les frontières à l'intérieur desquelles un produit a le droit de porter une appellation d'origine. Un certain nombre de décrets suivirent (Cognac, Bordeaux, Armagnac, *etc.*).

[17] Le décret-loi du 30 juillet 1935 créa une catégorie particulière d'appellations d'origine pour les vins et eaux de vie, les appellations d'origine *contrôlées* (AOC), il créa l'institution chargée de fixer les conditions de production : le Comité national des vins et eaux de vie, qui devint en 1947 l'Institut national des appellations d'origine des vins et eaux de vie (INAO). La reconnaissance des AOC fut alors confiée aux professionnels réunis au sein de l'INAO, sous la tutelle de l'État.

[18] *« ovviare alle fraude ».*

furent reconnues pour les vins qu'en 1963[19], dix ans après les fromages[20].

Les appellations identifient donc un produit tirant son authenticité et sa typicité de son origine géographique et elles en délimitent l'espace de production et de transformation. Pour les producteurs, cette distinction est avant tout une stratégie de différenciation du produit, de segmentation du marché. Par l'établissement d'une hiérarchie entre les produits, ils peuvent justifier une position supérieure et une différence de prix de vente. La certification de l'origine rassure sur la qualité du produit et un territoire déjà valorisé comme la Provence ou la Toscane apporte une plus-value au produit agricole qui peut en faire mention, le produit bénéficie d'une *« rente de qualité territoriale »* (Lacroix, Mollard et Pecqueur, 1998 [365]).

> À Eygalières le maraîcher converti à la viticulture (*cf. supra* p. 513) est le seul agriculteur d'Eygalières qui a défendu le PNR des Alpilles. Il est en fait très conscient que la rentabilité de son exploitation repose sur le tourisme et l'attrait des Alpilles, la rente territoriale. Il est donc satisfait de la publicité qu'apportent les riches résidents secondaires et souligne que différentes stratégies sont possibles pour faire bénéficier le vin de la rente territoriale. Selon lui, le positionnement très haut de gamme demande un investissement initial très important et n'est ensuite pas forcément rentable selon la qualité de gestion de l'exploitation. Il s'agit parfois d'un gouffre financier. Lui mise au contraire sur l'image et l'attrait des Alpilles pour maximiser sa marge.

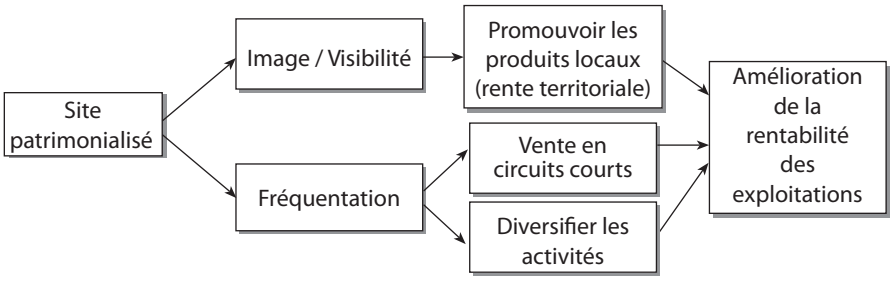


FIG. 10.2 – Les retombées positives de la patrimonialisation d'un site pour les exploitations agricoles

Même sans lien avec l'agriculture, la patrimonialisation d'un site apporte en fait une plus-value aux produits locaux, une *« rente territoriale »* (Lacroix, Mollard, Pecqueur, 1998 [365]). La bonne image du territoire favorise la promotion des produits agricoles

[19] La loi n° 930/1963 créa les DOC. Les DOC reconnues depuis au moins cinq ans peuvent devenir des DOCG (DOC garanties) si elles ont une renommée et une valeur commerciale nationales et internationales.

[20] La loi n°125/1954 créa des dénominations d'origine (DO) pour les fromages.

(notamment ceux qui en portent le nom grâce à une indication géographique) et la fréquentation touristique liée au site est une clientèle potentielle pour la vente directe ou les autres services marchands que les exploitations agricoles peuvent développer, dans une stratégie de diversification des activités (figure 10.2).

Promotion du produit par le lieu

Une fois qu'un produit est ancré, qu'il a obtenu une qualification territoriale, *« un processus récurrent de détermination mutuelle consolide la relation entre le lieu et ses produits. Il s'ensuit que les avoirs culturels locaux sont en quelque sorte exprimés dans le contenu et la forme des produits locaux, tandis que les images (vraies ou fausses) projetées par ces produits sont réincorporées dans les avoirs du lieu »* (Scott et Leriche, 2005 [528]). Le lieu et le produit s'apportent une plus-value réciproque *via* l'image.

Pour le vin et l'huile en particulier, la promotion du produit s'appuie souvent sur la marchandisation du lieu, le marketing territorial. La comparaison des campagnes de publicité récentes du Chianti Classico et des vins de Provence illustre une différence de gamme, de renommée et d'effort promotionnel entre les deux vins (photos 10.1 et 10.2).

Le Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence (CIVP) diffuse en 2009 2 300 panneaux publicitaires dans la région PACA pendant l'été, quatre jours à Paris et à l'aéroport de Bordeaux à l'occasion de Vinexpo. *« Le Rosé, c'est en Provence qu'il est né. Inimitable Rosé de Provence »*. Les viticulteurs provençaux revendiquent la paternité du Rosé (avec une majuscule), ils réaffirment l'identification entre le vin et la région. Mais les images choisies — l'olivier et le palmier, la mer au coucher du soleil, le champ de lavande et les cigales[21] — font penser à une carte postale bon marché aux couleurs corrigées (le rose, l'orange et le violet dominent, reprenant les nuances du verre de vin représenté). Cette publicité conforte certes l'ancrage du rosé en Provence, mais le présente finalement comme un "attrape-touriste", un vin facile et bon marché associé aux vacances[22].

Au contraire, les nombreuses campagnes de publicité diffusées par le *consorzio* du Chianti Classico frappent par les différents référentiels mobilisés.

Les publicités diffusées à Florence et en Toscane mettent en scène le symbole de l'appellation : le Coq Noir (photos 10.1.B, C et D). Il est si bien connu localement que nul n'est besoin de représenter un verre de vin, une bouteille ou des vignes, ni même d'évoquer

[21] La cigale est le symbole des Coteaux d'Aix-en-Provence.

[22] Une autre campagne de publicité affirmait : *« Le Rosé, c'est l'été toute l'année »* (Moustier, 2008 [443]).

A. Les quatre panneaux publicitaires diffusés par le comité interprofessionnel des vins de Provence en 2009

B. *"Il naît seulement dans le Chianti. C'est un Classique. C'est la terre qui fait la différence".*

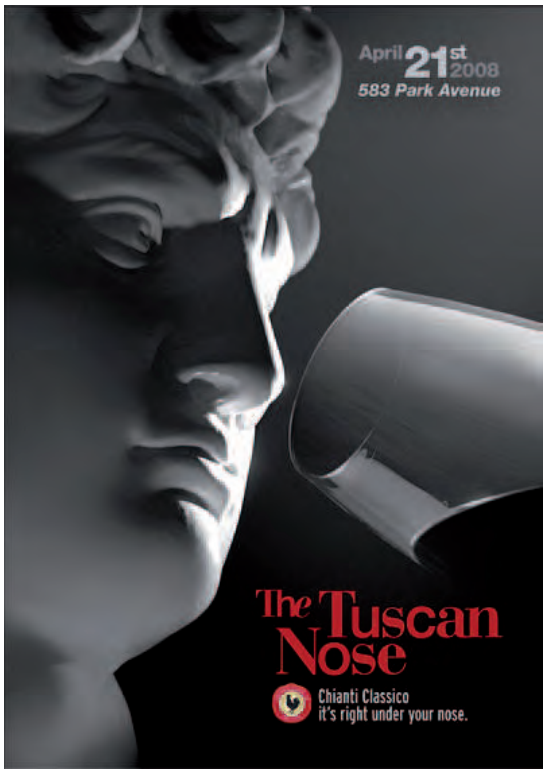
C. *"Meilleurs voeux pour Pâques ! Le Consorzio du vin Chianti Classico".*

D. *"Chianti Classico DOCG. Comédie Sexy"*

Photos 10.1: Publicités affichées en France pour les vins de Provence et en Italie pour le Chianti Classico (source CIVP)

A. "*Chianti Classico, Tour d'Allemagne 2008*" Hambourg, mai 2008

B. *"La collection italienne d'alimentation".*



C. *"Le nez toscan. Chianti Classico, Il est juste sous votre nez"* (New York, avril 2008).

Photos 10.2: Publicités pour le Chianti Classico à l'international (source `http ://www.chianticlassico.com`)

le vin dans le texte. L'objet de ces publicités peut ne pas être compris par ceux qui ne connaissent pas déjà bien le vin et l'appellation. La publicité A a été essentiellement diffusée dans le périmètre de l'appellation. Elle exprime l'ancrage du vin dans son territoire, voire son terroir : le mot de terroir n'existe pas en italien, c'est le mot français qui est parfois utilisé. Mais ici, la *terra* pourrait être traduit par terroir. La publicité B associe le Coq Noir aux œufs de Pâques, un clin d'œil humoristique diffusé quelques jours comme une carte de vœux. Il n'y a pas vraiment de message sur le vin. La publicité C présente le Chianti Classico comme une *« comédie sexy »*, assimilant le vin à un produit culturel, joyeux et festif.

Les publicités diffusées à l'étranger sont complètement différentes (photos 10.2). Le coq a disparu[23]. La publicité A créée pour une dégustation à Hambourg en Allemagne ne parle pas du vin (le mot n'est même pas écrit du tout), mais figure un paysage des collines du Chianti, qui est pour les Allemands une destination touristique fréquente, qu'ils sont susceptibles de reconnaître et qu'ils associent à une campagne authentique et belle. Visant des Européens habitués aux vins de terroir, la publicité réaffirme l'ancrage du vin dans son territoire, *via* l'image valorisée du paysage. Sur les deux autres publicités destinées au public américain, en revanche, le territoire du Chianti a disparu. Par contre le vin lui-même est représenté par une bouteille ou un verre et associé à des symboles forts de la culture italienne : la mode par les chaussures à talons ou l'art par la sculpture du David de Michel-Ange. Le "nez" invite à découvrir par soi-même les qualités intrinsèques du vin (il s'agit d'une invitation à une dégustation à New York en 2008). Ces deux publicités font explicitement du vin un produit culturel de luxe, de distinction sociale.

Ces campagnes de publicité montrent que les deux vins ne jouent pas sur les mêmes segments de marché (la clientèle du Chianti Classico est plus aisée et plus internationale[24]). La promotion par le lieu précise le positionnement des vins dans la mondialisation. Les viticulteurs provençaux ont choisi des symboles assez banals de la Provence. Le Chianti Classico illustre une stratégie promotionnelle beaucoup plus offensive pour pénétrer les marchés locaux et internationaux, grâce à une véritable recherche esthétique et symbolique, figurant le vin comme un *produit culturel* plutôt que comme un *produit du terroir*. Parfois, le territoire est invisible (œuf de Pâques, comédie sexy). Aux États-Unis, le territoire évoqué est simplement l'Italie (chaussure) ou la Toscane (de Michel-Ange). Seules deux publicités ancrent précisément le vin dans la région du Chianti, par le paysage pour les Allemands (photo 10.2.A), en évoquant l'authenticité d'un produit local, de terroir pour les Toscans (10.1.B). Le marketing mobilise donc le lien produit/territoire par diffé-

[23] Le coq est simplement présent sur le logo et on devine sa tête sur la photo A dans le repli du papier.

[24] Seulement 10 % des volumes des rosés de Provence sont exportés (selon le CIVP) contre environ 60 % du Chianti Classico (selon le *consorzio*).

rentes images et différentes échelles du territoire, selon la cible visée.

L'économie culturelle marchandise ainsi le lien créé par l'AOP entre le produit agricole et le territoire : elle s'appuie *« sur des "productions" culturelles locales spécifiques susceptibles de permettre, dans une approche de marketing territorial, de créer des "produits monde" à forte plus-value esthétique et sémiotique »* (Gravari-Barbas, 2008 [301] p.332). En retour, la réputation de certaines AOP et l'organisation des producteurs qu'elles impliquent contribuent à la valorisation du territoire.

Du produit au territoire : le terroir, une stratégie de développement territorial

La patrimonialisation du terroir peut grâce à cette valorisation économique croisée produit/territoire être à la base de projets de territoire.

La patrimonialisation des terroirs

En périurbain, la vigne et l'olivier sont appréciés par les citadins parce qu'ils maintiennent un cadre de vie de qualité. Comme d'autres espaces agricoles, ils peuvent faire l'objet d'une patrimonialisation pour leurs fonctions paysagères et environnementales. Mais grâce à l'AOP, ces deux cultures portent aussi un héritage agronomique (des variétés spécifiques), des savoir-faire traditionnels (sur la taille, la transformation du produit) et une gastronomie emblématique de la Méditerranée (figure 10.3).

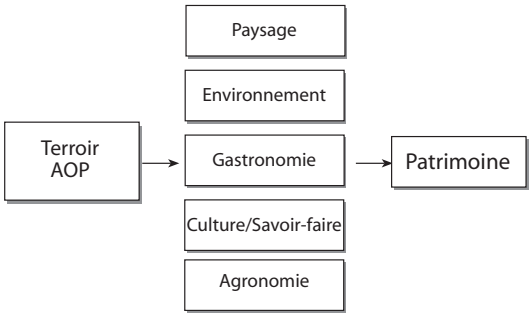


FIG. 10.3 – Les terroirs : un patrimoine culturel et biologique

L'UNESCO a reconnu l'apport des terroirs à la diversité culturelle et biologique lors de la signature de la Charte Internationale de Terroirs (décembre 2005). Depuis l'association Terroirs et cultures[25] a organisé deux forums internationaux "Planète Terroirs" avec l'UNESCO à Laguiole en Aveyron en 2006 et sur les Dentelles de Montmirail dans

[25] `http ://terroirsetcultures.free.fr/forum/plante_terroirs_et_lunesco.html`.

le Vaucluse en juin 2008. L'association se veut également une plateforme d'échange entre chercheurs et professionnels, elle agit pour la reconnaissance des terroirs à l'échelle internationale.

Cette reconnaissance progressive du terroir comme patrimoine culturel peut renforcer l'image de marque et donc la valorisation du territoire qui porte l'appellation.

Un projet pour les territoires ruraux

Le terroir apparaît d'abord comme une ressource naturelle latente que la société locale révèle ou active par l'obtention d'une AOC (Camagni, Maillat et Matteaccioli, 2004 [114]). Il est ensuite valorisé par l'identification à un territoire et la segmentation du marché. Mais la durabilité de ce système, l'avenir de chaque terroir dépend de la capacité des acteurs à le *« faire vivre »* par une *« gouvernance locale »* (Hinnewinkel, 2007 [330]). *« Les appellations d'origine et donc les terroirs sont des constructions "syndicales". Elles sont, avant la lettre, des projets collectifs de développement pour un territoire local de production »* (Hinnewinkel, 2004 [328]).

L'organisation des producteurs apparaît déterminante : après avoir porté et obtenu la reconnaissance de l'appellation, le syndicat de défense de l'AOC en France ou le *consorzio* des DOCG en Italie défend juridiquement l'appellation contre les abus d'usage du nom ou les atteintes matérielles, contrôle le respect du cahier des charges par les producteurs, joue un rôle de promotion du produit. Il est donc le garant du lien au terroir, entretient le capital symbolique lié à l'appellation. L'AOC est en cela un bien "club" (Torre, 2002 [557]) : la construction de la réputation bénéficie aux seuls producteurs membres. Mais le reste de la société peut aussi contribuer au succès du produit (acteurs du tourisme, de la culture).

> *« Promouvoir un terroir (...) doit être un projet global du territoire qui le porte jusqu'à s'identifier à lui. Ainsi considérés, les terroirs, tout à la fois projet de valorisation de la rente, action collective organisée et constructions territoriales (...) sont un modèle d'adaptation non seulement agricole mais aussi sociale à la mondialisation (...). Une solution d'avenir à haute valeur démocratique pour l'agriculture européenne et mondiale »* (Hinnewinkel, 2007 p.21).

Le terroir en vient ainsi à désigner non seulement un agro-terroir ou une aire d'appellation, mais surtout un modèle de gestion des espaces agricoles et un outil voire une stratégie de développement territorial : la région du Chianti a misé sur le vin pour dynamiser l'économie locale. Et le succès de l'appellation viticole Chianti Classico depuis 1990 a contribué à la renommée de la région, attiré les touristes et les investisseurs : le terroir permet bien la distinction de certaines campagnes dans la mondialisation. En Provence, on observe plutôt un simple transfert d'image (et de plus-value) à sens unique du territoire vers le produit : le rosé se vend mieux s'il s'appelle "Rosé de Provence".

L'impact territorial de l'économie culturelle : l'ambition d'un développement local fondé sur l'AOP

Selon Scott et Leriche, l'économie culturelle se situe essentiellement dans les villes parce qu'elle s'appuie sur *« une organisation productive articulant le local (denses réseaux de producteurs agglomérés sous forme de districts industriels) et le global (marchés éventuellement étendus au monde entier) »* (2005 [528]). Pourtant les territoires ruraux peuvent aussi comporter des systèmes productifs locaux.

Les systèmes agroalimentaires locaux (SYAL) sont depuis une douzaine d'années l'objet d'une attention particulière. Sur un territoire spécifique, des exploitations agricoles, des entreprises agroalimentaires, commerciales, de services ou de restauration collaborent et s'organisent en un système, fonctionnant comme un catalyseur de développement d'une filière et du territoire dans son ensemble[26]. Contrairement aux districts industriels, dans les espaces ruraux, la *« densité spatiale »* n'est pas cruciale, il y a rarement des *clusters* ou même une agglomération de producteurs (Muchnik *et.al.*, 2008 [444]). La compétitivité tient plutôt aux ressources spécifiques de certains territoires ruraux.

En effet, *« les ressources patrimoniales naturelles, historiques et socioculturelles peuvent, aussi bien que le progrès technique, générer de nouvelles formes de développement local à long terme et même de développement durable »* (Camagni, Maillat et Matteaccioli, 2004 [114]). Les espaces ruraux disposent de ce point de vue de *« biens originaux qui répondent à une demande sociale en quête d'authenticité »*. *« Le nom d'un lieu ou sa labellisation jouent ainsi pour le territoire un rôle comparable à celui de la marque pour une entreprise »* (Leriche, Daviet, Sibertin-Blanc *et.al.*, 2008 [387] p.21).

Les indications géographiques certifient la qualification territoriale d'un produit, d'une filière. En Europe méditerranéenne, il y a eu depuis la législation européenne de 1992 une multiplication des AOP et des IGP. Dans des pays comme la France, l'Italie mais aussi la Grèce, le Portugal ou l'Espagne, les consommateurs associent spontanément la qualité au terroir et à la tradition parce que le lien entre certains produits agricoles et leur région d'origine s'est relativement bien maintenu (contrairement à la Grande-Bretagne ou aux Etats-Unis offrant un *« univers alimentaire délocalisé »*[27]). Mais toutes ces indications géographiques (IG) n'ont pas engendré un développement local.

[26] Les systèmes agroalimentaires localisés ont été définis en 1996 par le CIRAD-SAR comme des *« organisations de production et de service (unités de production agricole, entreprises agroalimentaires, commerciales, de services, restauration) associées à un territoire spécifique par leurs caractéristiques et leur fonctionnement. Le milieu, les produits, les hommes, leurs institutions, leur savoir-faire, leurs comportements alimentaires, leurs réseaux de relations, se combinent dans un territoire pour produire une forme d'organisation agroalimentaire à une échelle spatiale donnée »* (cité par Muchnik *et. al.*, 2008 [444]).

[27] *« a placeless foodscape »* (expression de Ilbery and Kneafsey citée par Morgan, Marsden et Murdoch, 2006 [432]).

> *« Pour qu'elles voient le jour, se développent et renforcent la durabilité des territoires, la présence préalable d'un dispositif institutionnel et organisationnel s'avère indispensable ; une proximité géographique et organisée entre les acteurs locaux doit déjà être établie. Une IG ne garantit pas l'instauration d'un climat de confiance et de comportements coopératifs »* (tels qu'ils sont observés dans un SYAL). C'est donc combinées à une organisation de type SYAL que les indications géographiques *« peuvent infléchir les relations de concurrence entre acteurs locaux grâce à l'ouverture de nouveaux marchés et renforcer le processus de territorialisation grâce à une délimitation du territoire, une harmonisation des stratégies individuelles, une affirmation de la stratégie collective, et enfin à la mise en place d'un cadre pour l'action collective territoriale »* (Fournier, 2008 [276]).

Cette citation présente à la fois les limites intrinsèques à toute certification et les espoirs mis dans les indications géographiques pour en faire la base d'un développement local durable.

Conclusion

Dans les campagnes provençales et toscanes, le vin, l'huile d'olive et le tourisme représentent ainsi des produits culturels qui peuvent tirer partie de la mondialisation en misant sur l'injonction d'un contenu esthétique et symbolique. L'interprétation par le prisme de l'économie culturelle permet de comprendre la valorisation réciproque du produit et du territoire par l'image et éclaire les stratégies promotionnelles des produits agricoles. La référence à un territoire augmente la plus-value de l'agriculture et la patrimonialisation du produit du terroir, vin ou huile d'olive, renforce en retour l'image positive du territoire.

En y ajoutant les analyses sur les systèmes productifs locaux et notamment les SYAL, on pourrait imaginer que les AOP facilitent la gouvernance non seulement des filières, mais également des territoires. Pourtant, les différentes AOP étudiées autour d'Aix-en-Provence et de Florence montrent que cette certification de l'ancrage territorial est un outil le plus souvent insuffisant pour susciter la coopération entre les acteurs locaux, engendrer un développement local et permettre le maintien de l'agriculture en périurbain.

10.2 L'AOP, un outil limité de maintien de l'agriculture en périurbain

Les aires d'appellation d'origine ne disposent pas d'une protection juridique et réglementaire contre l'urbanisation bien supérieure par rapport aux autres espaces agricoles (*cf. supra*, partie 2). Si les parcelles cultivées en AOP résistent plutôt bien en périurbain,

c'est donc peut-être parce que leur production bénéficie d'une origine et d'une qualité certifiées et grâce à l'organisation collective des producteurs que l'AOP implique.

10.2.1 La certification officielle de l'origine insuffisante

En attribuant une AOP ou une IGP, l'État et l'Europe garantissent l'origine géographique d'un produit et le respect de certaines normes qualitatives. Ces labels sont le seul moyen de faire figurer le nom d'un lieu dans le nom d'un produit : ils confèrent une protection contre la concurrence et le monopole de la rente territoriale. C'est pourquoi le système des indications géographiques européennes a été critiqué comme une forme de protectionnisme déguisé au sein de l'Organisation Mondiale du Commerce.

Pourtant, cette certification officielle de l'origine est souvent insuffisante pour assurer une segmentation efficace du marché, faute de lisibilité pour le consommateur, pour différentes raisons pour le vin et pour l'huile.

Des appellations viticoles trop nombreuses ?

Après plusieurs décennies de contraction du vignoble (*cf.* p. 114), le secteur viticole connaît depuis une quinzaine d'années un renouveau économique partiel autour de Florence et d'Aix-en-Provence grâce aux appellations d'origine.

La quête de l'AOP accompagne une amélioration qualitative

Les vins de Provence ont longtemps été des vins ordinaires, des vins de paysans, dans l'ombre des prestigieuses appellations de la basse vallée du Rhône comme Châteauneuf-du-Pape classé en AOC dès 1936. Seules de très petites appellations, comme Cassis (classée dès 1936) ou Bandol (1941) bénéficiaient avant la Seconde Guerre mondiale d'une reconnaissance extra-régionale[28] (carte 10.2 et tableau 10.2). En Toscane, la plus grande réputation du Chianti reposait en fait sur quelques grands domaines : le Chianti était un vignoble bourgeois voire aristocratique, mais la qualité du vin produit dans l'immense aire délimitée en 1932 (carte 10.3) était très aléatoire.

Depuis les années 1960, les groupements de producteurs ont encouragé une rénovation profonde du vignoble fondée sur l'amélioration des modes de culture et de l'encépagement (extension du Sangiovese dans le Chianti, assemblages à base de Grenache, Syrah,

[28] Selon C. Bromberger, jusqu'au XIX^e siècle, *« ce paradoxe d'un pays viticole à petite tradition vinicole semble reposer sur plusieurs facteurs entremêlés : étroitesse des exploitations, ne disposant pas des capacités techniques et économiques suffisantes pour produire et conserver convenablement le vin, possibilités limitées du négoce, cantonné à la région, en raison des difficultés de transport, subordination de la vigne aux arbres fruitiers (oliviers surtout) et aux céréales dans les ouliero, etc. »* (2002 [68] p.87).

Cinsault, Cabernet-Sauvignon (pour les rouges) en Provence). En Provence, les transformations ont été si importantes depuis 40 ans que l'on peut parler d'une *« nouvelle géographie viticole provençale »* (Durbiano, 1996 [246]). Entre 1964 et 1973, en Toscane eut lieu le *« miracle de la reconstruction »*[29] du vignoble (Cianferroni, 1990 [146]). Après une phase d'expansion jusque dans les années 1960, le vignoble s'est profondément restructuré. Il a répondu à la crise de surproduction par une amélioration qualitative autour des appellations. Dans les deux régions, les exploitations dynamiques ont aussi progressivement investi dans des structures de vinification (caves inox thermorégulées, pressoirs pneumatiques) et de commercialisation (caveau de vente direct).

En Provence comme en Toscane, le développement des appellations traduit autant la reconnaissance officielle de cette nouvelle qualité du vignoble qu'une stratégie collective de pénétration du marché national et international, toutefois inégalement réussie selon les appellations.

Autour d'Aix-en-Provence, des AOC petites ou très récentes

La première AOC reconnue près d'Aix-en-Provence a été l'AOC Palette en 1948. Cette appellation est très exiguë : quatre caves particulières se partagent aujourd'hui 45 ha. Sa réputation repose en fait sur la renommée du domaine de Château Simone (*cf. infra* p. 617) dont le vin blanc et rouge se vend 23 € la bouteille.

Les autres appellations provençales ont un positionnement totalement différent : elles sont beaucoup plus récentes, plus vastes et moins valorisées (*cf.* tableau 10.2). Leur succès s'appuie sur les vins rosés qui profitent depuis 15 ans *« d'un bon rapport qualité-prix en adéquation avec les nouvelles conditions socio-économiques du marché »* (Durbiano, 1996 [246]). La part du rosé dans les achats de vin des ménages français a doublé depuis 1995. En Côtes de Provence, Coteaux d'Aix-en-Provence et Coteaux Varois, les rosés représentent 70 à 90 % de la production et plus de 140 millions de bouteilles par an (selon le CIVP).

Un tiers du rosé est vendu en vrac entre 100 et 130 €/hl selon les années. Les bouteilles s'achètent en moyenne 2,8 € pour le rosé, 3,4 € pour le rouge en grande distribution (GMS). La production, dont les deux-tiers sont vinifiés en cave coopérative, est écoulée à 90 % en France, 37 % en GMS, 24 % en vente directe, 20 % auprès des restaurateurs et le reste par des négociants ou des détaillants et *via* Internet.

Deux sous-appellations ont enfin été récemment délimitées au sein des Côtes de Provence sur le piémont Sud de la Montagne Sainte Victoire et autour de Fréjus (carte 10.2). Ces démarches de hiérarchisation se sont appuyées sur des critères agronomiques (pédologie, climat, cépages, *cf.* Rolley, 2007 [511]). Elles peuvent aider les petits producteurs et les coopératives à justifier une hausse du prix de vente en bouteille de la gamme *premium*

[29] *« il miracolo della riscostruzione »*.

AOC	**Décret de reconnaissance**	**Surface déclarée (ha)**	**Production (hl)**	**Producteurs**
Côtes de Provence	1977	20 300	955 000	380 caves part. 38 coopératives
Coteaux Varois en Provence	1993	2 200	100 000	78 caves part. 12 coopératives
Coteaux d'Aix-en-Provence	1985	4 100	183 000	78 caves part. 12 coopératives
Côtes de Provence "Sainte-Victoire"	2005	2 300	7 000	17 caves part. 5 coopératives
Baux-de-Provence	1995	3 720	150 000	13 caves part.
Palette	1948	45	1 300	4 caves part.

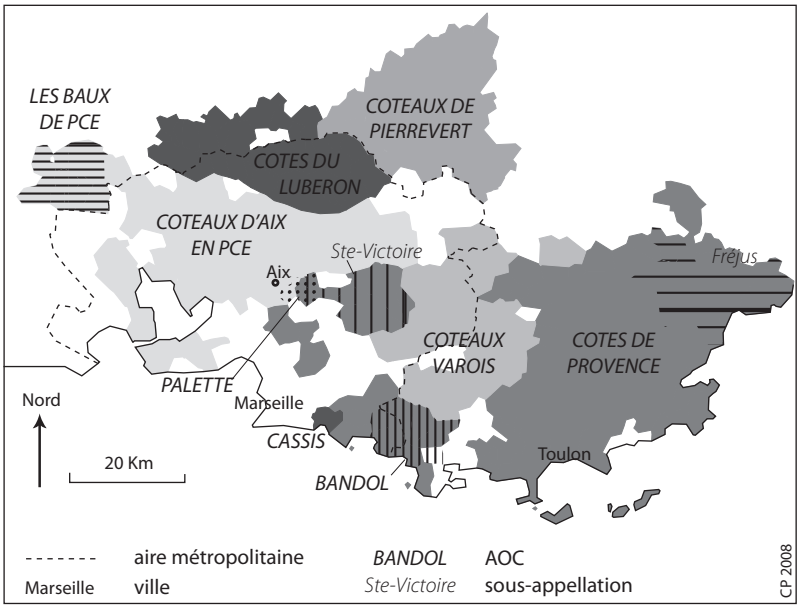
TAB. 10.2 – Quelques AOC viticoles provençales (source : `http ://www.vinsdeprovence.com`, chiffres donnés par les syndicats d'appellation pour 2006)

(2,5 à 4,6 €) à la gamme *super premium* (4,6 à 9,2 €) (Minvielle, 2008 [425]).

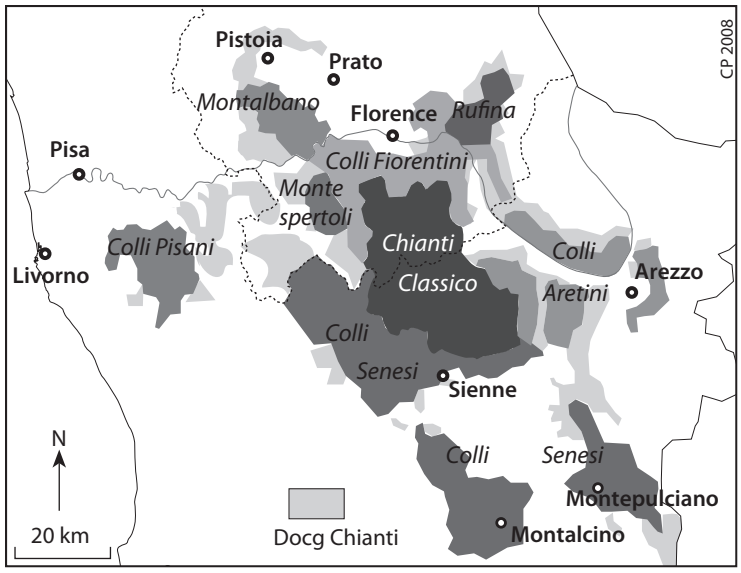
La Provence n'est pas la région viticole française la plus renommée. En dehors du cas particulier de l'AOC Palette, la valeur ajoutée liée à l'AOC n'assure pas au producteur un différentiel de prix très important et n'empêche pas les stratégies de spéculation foncière fondées sur l'étalement urbain. Les différentes appellations provençales reconnues depuis trente ans brouillent de plus l'identification entre un vin et un territoire, la stratégie collective de promotion menée par le comité interprofessionnel des vins de Provence le souligne.

La prolifération des appellations en Toscane

La Toscane est à l'inverse de la Provence considérée comme une région d'excellence de la viticulture italienne avec des appellations d'origine anciennes et réputées. Fin 2006, la Toscane comptait 36 DOC, 6 DOCG et 6 IGT (*indicazione geografica tipica*) et de nouvelles appellations sont reconnues chaque année (ISMEA, 2007 [344] p.64). Les Toscans et l'industrie agro-alimentaire ont en effet compris très tôt l'intérêt de garantir l'origine des produits pour défendre leurs parts de marché : aux 5 appellations historiques reconnues en 1966 et 1967 sont venues s'ajouter 10 appellations dans les années 1970, 12 dans les années 1980 et 12 dans les années 1990.



Carte 10.2: Les appellations d'origine contrôlée viticoles en PACA (source INAO 2007)



Carte 10.3: Les appellations viticoles du Chianti

L'essentiel de la production régionale de qualité se concentre toutefois dans les deux DOCG Chianti et Chianti Classico (*cf.* tableau 10.3). La DOCG Chianti s'étend sur cinq provinces, c'est de loin la plus vaste d'Italie en superficie et la deuxième en production. Elle compte 8 mentions territoriales particulières (carte 10.3).

Depuis 1996, le Chianti Classico est une appellation autonome, dont le plafond de rendement à l'hectare est inférieur aux autres Chianti (75 hl/ha contre 80 hl/ha pour le Chianti générique : ces plafonds sont nettement supérieurs aux AOC provençales, dont la production est limitée à 60 voire 45 hl/ha en Palette). Les prix du Chianti Classico sont

à peu près deux fois plus élevés que ceux du Chianti générique et des vastes appellations provençales (Côtes de Provence, Coteaux d'Aix-en-Provence). Le vrac se négociait en 2008 environ 320 €/hl[30] et les bouteilles de propriétés se vendent entre 12 et 25 €, les plus renommées dépassant les 40 €.

La petite appellation Carmignano a obtenu la DOC en 1975[31] et la DOCG en 1990[32]. Son périmètre est limité aux communes de Carmignano et Poggio a Caiano. L'appellation exige un vieillissement d'au moins deux ans dont un en fûts de chêne. Ses 5 000 hl annuels sont donc commercialisés uniquement en bouteilles : entre 5,5 et 12,3 €/bt (en février 2009, Chambre de Commerce de Prato). Une version "jeune" du Carmignano (sans vieillissement) a été reconnue comme une DOC en 1994 : le Barco Reale di Carmignano, en même temps que le Vin Ruspo (rosé) et le Carmignano Vin Santo[33].

Cette prolifération des appellations viticoles autour de Florence provoque inévitablement une perte de lisibilité et de crédibilité, une diminution de la différenciation des vins. Sur la commune de Carmignano dans le Montalbano par exemple, les vignes peuvent être inscrites à la DOCG Carmignano, à la DOCG Chianti ou dans deux de ses 9 sous-appellations : DOCG Chianti Montalbano et DOCG Chianti Superiore, aux quatre DOC Barco Reale Carmignano, Vin Ruspo, Carmignano Vin Santo et Chianti Vin Santo, ou encore à l'IGT Toscano. Soit huit appellations d'origine et un vin de pays. Seule l'appellation Chianti Classico a réussi à établir une bonne reconnaissance internationale.

Conclusion

Autour d'Aix-en-Provence comme autour de Florence, les AOP viticoles sont ainsi très nombreuses, inégalement valorisées et certaines sont très récentes, autant d'éléments qui provoquent un "brouillage" du lien entre le produit et le territoire. La certification officielle de l'origine n'apporte une plus-value importante que pour le Chianti Classico et Palette. La reconnaissance d'indications géographiques pour l'huile est plus récente.

La distinction réussie des huiles toscanes

La reconnaissance des appellations d'origine pour les huiles d'olive est récente : elle découle de la loi du 2 juillet 1990 en France et de la loi n° 169 du 5 février 1992 en Italie et a été confirmée par le règlement européen n°2081/92[34].

[30] Le Chianti Classico a connu un maximum en 2002 (400 €/hl), le double du Chianti générique), puis une chute importante (autour de 140 €/hl en 2003 et 2005), avant de remonter jusqu'en 2008 (le Chianti générique à 140 €/hl, Agrisole 24 Ore, 2008 [8]).

[31] DPR 28 avril 1975.

[32] DPR 20 octobre 1990.

[33] D.M. 17 octobre 1994.

[34] Le règlement CEE n°2081 du 14 juillet 1992 concerne la protection des indications géographiques protégées (IGP) et des AOP des produits agricoles et des denrées alimentaires.

DOCG	**Reconnaissance** année	**Surface déclarée (ha)**	**Production (hl)**
Chianti	1932	11 300	686 000
Chianti Classico	1996	6 600	291 000
Chianti Colli Senesi	1932	1 900	87 000
Chianti Rufina	1932	702	27 900
Chianti Colli Fiorentini	1932	614	21 300
Chianti Montalbano	1932	190	6 500
Autres Chianti	1932	949	35 221
Carmignano	1990	155	5 000

TAB. 10.3 – Les DOCG Chianti et Carmignano autour de Florence en 2006 (Agrisole, 2007 [7], données élaborées à partir du cadastre viticole)

Pour les oléiculteurs rencontrés en Provence ou en Toscane — comme pour les vins quelques décennies avant — l'appellation est avant tout perçue comme une stratégie commerciale permettant de se différencier des huiles moins chères venues du Sud (des Pouilles, d'Andalousie ou de Tunisie) et des huiles industrielles.

La certification officielle de l'origine pourrait se substituer aux liens ville/campagne

Pour l'huile d'olive florentine, la certification de l'origine semble indispensable.

Jusqu'à récemment, les Toscans obtenaient leur huile par la famille élargie ou s'approvisionnaient une fois par an directement auprès d'un oléiculteur qu'ils connaissaient. Avec l'affaiblissement de ces liens entre les citadins et le monde rural, l'essentiel de l'huile d'olive achetée l'est désormais en grande surface, sans considération de son origine géographique. Les exploitants ont certes pu trouver des nouveaux débouchés pour la vente directe auprès des touristes et sur les marchés urbains : les circuits courts de commercialisation renaissent aujourd'hui sous une autre forme.

Mais les exploitations misent aussi davantage sur la vente aux détaillants et restaurants locaux, à des chaînes de distribution, voire à la vente par correspondance *via* Internet. L'appellation peut alors se substituer aux anciens liens ville/campagne : quand le contact direct entre producteur et consommateur a disparu, la certification officielle de l'origine (par l'IGP, la DOP ou l'AOC) garantit la traçabilité du produit et devient un signe de qualité. La confiance n'est plus dans le producteur, mais dans le label. Un savoir-expert a remplacé le face-à-face (Giddens, 1990 [289]).

Pourtant en Italie, la plupart des consommateurs refusent pour l'instant de payer plus cher l'huile d'olive en IGP ou en DOP : elle se vend bien auprès des touristes et à l'exportation, mais seuls les Italiens les plus aisés et les plus sensibilisés aux produits

du terroir connaissent les avantages des huiles d'appellation et achètent alors deux types d'huiles différentes, une pour la cuisson et l'autre pour l'assaisonnement. L'éducation en matière d'huile d'olive de qualité reste à faire, d'autant que le marché national est important : l'Italie est le premier pays consommateur d'huile d'olive au monde (780 000 t/an).

Une IGP régionale permettant d'éviter la confusion avec l'huile industrielle

L'huile toscane a souffert de la confusion avec les grands groupes industriels : une part importante de l'huile conditionnée dans la région est en fait importée de Tunisie, de Grèce ou d'Espagne. L'industrie agro-alimentaire profite ainsi d'une fausse plus-value territoriale "Made in Tuscany". La marque d'huile la plus connue en Italie, Carapelli, garde même "Florence" sur son étiquette puisque son nom complet est "Carapelli Firenze s.p.a" même si elle n'a plus grand chose de toscan[35] (photo A p. 601). Il a été reconnu en 1997 que l'usage du nom et de l'image de Florence, Lucca ou de la Toscane par les groupes huiliers (Carapelli ou Bertolli notamment) était source de confusion pour le consommateur et de préjudice pour les concurrents. L'*Autorità Garante della concorrenza e del Mercato* a fait arrêter une campagne publicitaire de Carapelli qui associait son huile à la Toscane. Les oléiculteurs virent donc dans l'obtention d'une appellation d'origine protégée (DOP) le moyen de défendre les huiles locales.

Comme en Ombrie, une DOP régionale fut reconnue par le ministère dès 1997, mais le dossier toscan fut refusé par la Commission européenne suite au *lobbying* des entreprises de conditionnement (Belletti, 1998 [52] p.126) et aux pressions du *consorzio* du Chianti Classico qui souhaitait obtenir une DOP spécifique pour l'huile de cette petite région plutôt qu'être intégré dans une DOP régionale (Brunori et Rossi, 2007 [105]).

En 1998, une simple IGP "*olio Toscano*" fut donc approuvée en conservant le cahier des charges prévu pour la DOP : les trois phases de la fabrication — production d'olives, transformation en huile et conditionnement — doivent avoir lieu dans la région. Sans cette précision, exceptionnelle pour une IGP, toute l'huile conditionnée en Toscane à partir d'olives étrangères aurait pu bénéficier de l'IGP.

[35] Cette entreprise de négoce de produits agricoles (grains, huile) est née en 1893. Elle a ouvert un établissement à côté de Florence en 1944 (à Novoli), puis dans le Chianti à Tavernelle Val di Pesa en 1995. Elle est spécialisée dans l'assemblage d'huiles venues du monde entier. Déjà rachetée par un groupe d'investissement en partie italien en 2002, elle a été revendue fin 2005 à un grand groupe alimentaire espagnol, SOS Cuetara (il est cependant impossible de déceler cette dernière étape sur son site internet). Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 263 millions d'euros en 2006 (*cf.* article de *La Repubblica* de Maurizio Bologni, du 30 décembre 2005 et `http ://www.carapelli.it`).

A. Bouteille d'huile vierge extra conditionnée par Carapelli Firenze s.p.a.

B. Bouteille d'huile vierge extra IGP "Olio Toscano".

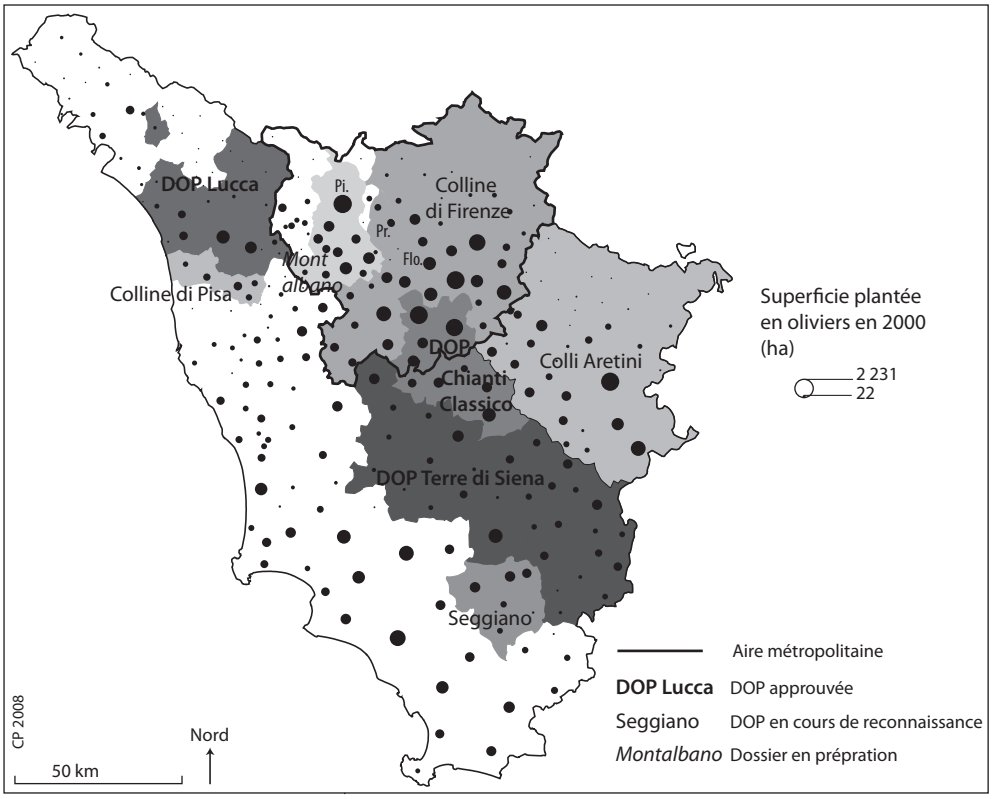
C. Logo de la DOP "Colline di Firenze"

D. Publicité pour la route du vin et de l'huile d'olive "Chianti Classico"

E. Bouteilles de vin et d'huile d'olive "Chianti Classico"

F. Huile produite par la Fattoria de Maiano (Fiesole) et vendue sous la marque collective Laudemio

Photos 10.3: Huiles d'olive conditionnées en Toscane (source : sites Internet)



Carte 10.4: Délimitation des appellations oléicoles toscanes

Après dix ans, cette IGP s'avère un succès.

Le *consorzio* est très dynamique. Son site Internet permet de vérifier la traçabilité de chaque bouteille d'huile. Pour attirer de nouveaux adhérents parmi les petits oléiculteurs, le *consorzio* a réduit le coût de la certification à une somme forfaitaire de 100 € en deçà de 300 kg d'huile produits. Et il fait valoir le fait que *« l'inscription des arbres à la liste des oliveraies du consortium pourrait avec le temps engendrer une valorisation du patrimoine immobilier de l'exploitation agricole concernée »*[36].

L'IGP rassemble déjà 11 000 oléiculteurs et 287 moulins, dont dix réalisent une part importante de la production[37]. Environ 3 000 tonnes d'huile sont certifiées IGP Toscano chaque année (4 000 t en 2008/2009), écoulées pour les deux tiers à l'exportation, notamment aux États-Unis. La différence de prix par rapport à l'huile d'olive vierge extra générique est importante (tableau 10.4). Elle s'est même consolidée depuis cinq ans, signe que la stratégie de segmentation du marché par l'IGP est réussie.

Les campagnes de publicité de l'IGP diffusées dans les aéroports montrent un bel agri-

[36] *« L'iscrizione delle proprie piante all'elenco oliveti del consorzio che nel tempo potrebbe portare un aumento di valore del patrimonio immobiliare della tua azienda »* (`http ://www.oliotoscanoigp.it`).

[37] *L'Azienda Olearia del Chianti* et une grosse coopérative de la province de Grosseto notamment.

Huile	**Vierge extra**	**IGP Olio Toscano**	**DOP Chianti Classico**
Oliveraie	97 000 ha	42 000 ha (6,7 Mo pieds)	4 000 ha (400 000 pieds)
Oléiculteurs	50 000	11 000	260
Huile certifiée (2006/07)	17 000 tonnes	3 800 tonnes	140 tonnes
Prix en vrac (2008)	3 €/litre	7,35 €/litre	8,15 €/litre
Prix en bouteille	5,5 €/litre	11 €/litre	18 €/litre

TAB. 10.4 – La certification des huiles toscanes (source : ISTAT et Agrisole 24 Ore, 2007 [7])

culteur[38] sous lequel on peut lire : *« authentique, équilibré, véritablement toscan »*[39] (photo 10.3.B) : l'IGP mise sur l'image de la Toscane authentique pour vendre à l'international. Pour gagner des parts de marché en Italie, le *consorzio* a organisé durant l'hiver 2009 des dégustations gratuites dans le train rapide entre Rome et Milan et des interventions dans les écoles primaires de Rome.

Des petites DOP infrarégionales positionnées en niches de haute qualité

Trois DOP infrarégionales ont été approuvées depuis 2000 et d'autres sont en cours de reconnaissance (carte 10.4).

La DOP Huile "Chianti Classico" a été approuvée en 2000. Elle bénéficie d'un différentiel de prix supplémentaire de près de 1 € le litre (en vrac) par rapport à l'IGP pour écouler ses 140 tonnes d'huile (tableau 10.4). Mais les bouteilles conditionnées par les exploitations viticoles sont vendues autour de 18 € le litre auprès des touristes en vente directe ou par les canaux de distribution déjà en place pour le vin. Le périmètre de la DOP huile est en effet le même que la DOCG du vin, les exploitations productrices également et le logo reprend pour l'huile l'emblème du Coq Noir sur fond vert. Le *consorzio* fait des campagnes de publicité conjointes (photo 10.3.D et E). L'huile n'est qu'un produit d'accompagnement pour le vin, un élément dans un *« panier de biens et de services de qualité territorialisée »* (Hirczak *et.al.*, 2004 [331]) associant le vin, l'huile d'olive et souvent l'agritourisme. Elle profite de la notoriété du vin (capital symbolique) et de la structuration de la filière viticole (capital social).

La DOP "Colline di Firenze" mise sur une autre rente territoriale : elle utilise l'image de la ville pour séduire les touristes, elle crée un parallèle entre patrimoine architectural urbain et patrimoine oléicole rural en faisant figurer sur le logo la coupole du dôme de Florence construit par Brunelleschi, véritable symbole de la ville, entourée d'un rameau d'olivier stylisé et d'une colline plantée de trois cyprès, symbole de la campagne toscane (photo 10.3.C). Cette DOP a été reconnue par le Ministère en

[38] *Olio* est un nom masculin en italien.

[39] genuino, equilibrato, vero toscano

Huile	**Vierge extra**	**IGP Olio Toscano**	**DOP Chianti Classico**
Variétés		31 variétés locales	frantoio, correggiolo, moraiolo, leccino (80 % min)
Récolte		mécanique ou manuelle	manuelle ou peigne
Rendements			650 kg d'huile/ha
			3,25 kg/pied
Acidité	$\leq$ 0,8	$\leq$ 0,6 %	$\leq$ 0,5 %
Peroxydes	$\leq$ 20 mEq/kg	$\leq$ 16 mEq/kg	$\leq$ 12 mEq/kg
K232	2,5	2,5	2,1
K270	0,2	0,2	0,2
Polyphénols		$\geq$ 60 mg/kg	$\geq$ 150 mg/kg
Tocophérols		$\geq$ 40 mg/kg	$\geq$ 150 mg/kg

TAB. 10.5 – La qualité des huiles toscanes (source : décrets d'appellation)

2006[40] et dispose depuis d'une protection nationale transitoire, mais elle n'a toujours pas été validée par la Commission européenne.

Dans une démarche de hiérarchisation par rapport à l'IGP, les DOP constituent ainsi pour l'huile d'olive en Toscane de très petites niches de production haut de gamme. Plusieurs dossiers peinent toutefois à aboutir : l'organisation des producteurs, l'homogénéisation des modes de culture et des standards de qualité sont souvent difficiles à obtenir du fait du fractionnement de la filière (Belletti, 1996 [51]).

Avec la DOP, les prix pratiqués chez le producteur sont élevés car l'huile est vendue en bouteille de 250 à 750 ml. Les coûts de production sont importants, de l'ordre de 5 ou 6 € le litre. On peut donc considérer qu'un litre d'huile rapporte réellement au producteur entre 10 et 14 €. Les rendements plafonds de la DOP sont de 3,25 kg d'huile par arbre (650 kg par hectare, les nouvelles plantations comptant généralement 200 arbres par hectare). Le revenu net est donc d'environ 6 500 €/ha en DOP (moins pour les vieilles oliveraies). L'IGP apparaît encore rentable avec de tels coûts de production, mais pas l'huile d'olive vierge extra (tableau 10.4).

Conclusion

Les certifications officielles de l'origine géographique ont ainsi réussi à distinguer les huiles toscanes de l'huile conditionnée en Toscane. Les différences objectives de qualité chimique et organoleptique entre l'extra vierge, l'IGP et la DOP existent (tableau 10.5) mais l'essentiel de la valorisation commerciale est obtenue par la rente territoriale à différentes échelles. L'IGP mise sur le "made in Tuscany", la DOP Chianti Classico sur la

[40] DM du 22 octobre 2006

renommée du vin et des paysages du Chianti et la DOP Colline di Firenze sur l'image de la ville. Étant donné leur prix, toutes ces huiles certifiées sont pour l'instant écoulées pour l'essentiel auprès des touristes et à l'exportation. La conquête du marché national reste à faire.

Les AOC oléicoles françaises sont-elles indispensables ?

Par rapport aux 17 000 tonnes d'huile annuelles de la Toscane, la production française d'huile d'olive est restreinte : entre 3 200 et 4 500 tonnes selon les années, et elle est rentable, même sans indication géographique, grâce aux circuits courts (*cf. supra* p. 537). L'AOC a toutefois permis une amélioration de la qualité et la consolidation de nouveaux marchés à l'échelle nationale.

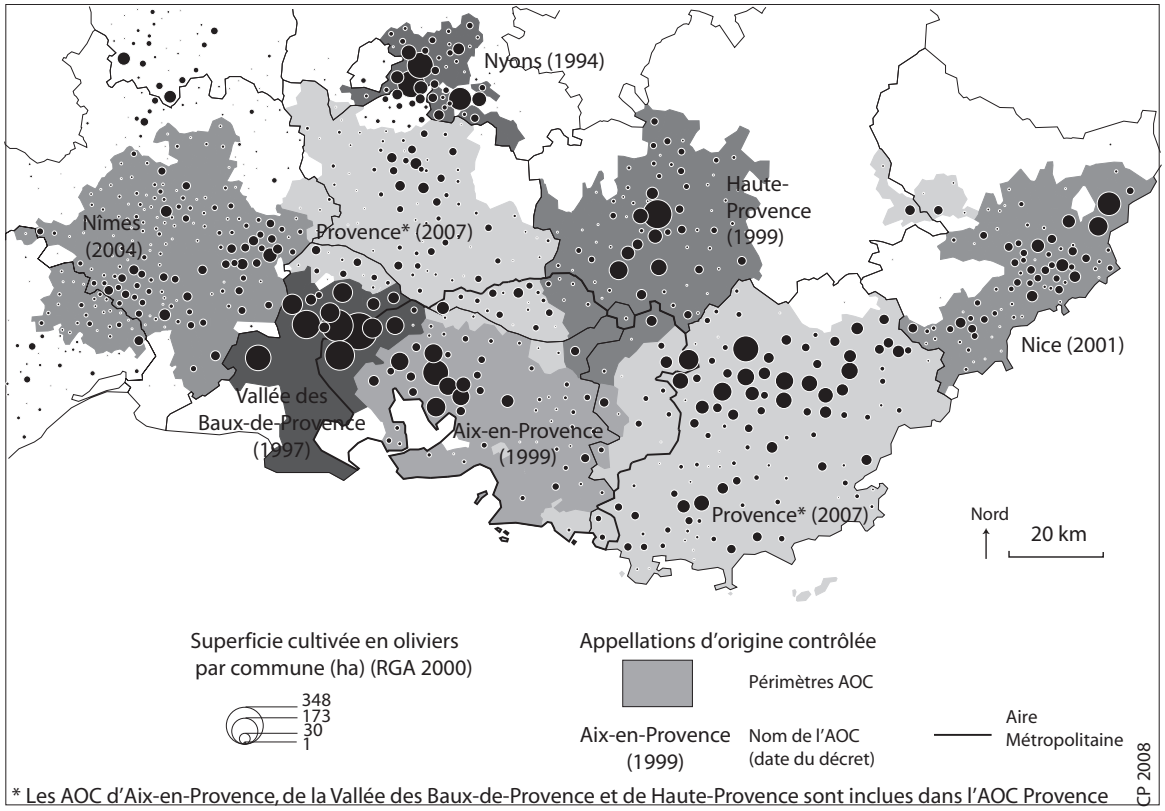
La garantie de l'origine est un signe ambigu de qualité

Pour les consommateurs, la mention de l'origine est assimilée à un signe de qualité, d'autant qu'elle garantit la traçabilité du produit. Les cahiers des charges des AOP pour l'huile traduisent en fait une conception variable de la qualité selon le pays.

Les appellations oléicoles espagnoles exigent une qualité objective de l'huile, quantifiable par la notation organoleptique mais aussi par la qualité chimique et sanitaire, avec le taux d'acidité libre, l'indice de peroxyde et le taux d'absorbance aux ultraviolets (K 270). Cette *« approche huilière »* garantit donc une qualité optimale mais *« aboutit à une certaine homogénéisation gustative »* (Angles, 2007 [18]). En France au contraire, ces critères figurent rarement sur les bouteilles d'huile et ne sont pas mentionnés dans les cahiers des charges des AOC qui précisent en revanche les caractéristiques de l'oliveraie (variétés, taille, densité de plantation, mode de récolte). Pour les huiles d'olives françaises, l'AOC ne garantit donc pas une qualité supérieure d'huile, qui peut par exemple être vierge mais pas forcément vierge extra (c'est-à-dire avoir un taux d'acidité libre inférieur à 1,5 % mais supérieur à 0,8 %). Cette *« approche oléicole »* favorise en France la diversité des huiles et permet de *« sauvegarder une oléiculture traditionnelle »* (*ibid.*), qui, à cause d'un climat moins favorable, aurait plus de difficultés à atteindre la même qualité objective. Les DOP oléicoles italiennes combinent critères oléicoles et huiliers (*cf.* tableau 10.5).

Pour l'oléiculture française, la récente démarche d'AOC a correspondu à un processus global d'organisation et de modernisation technique de la filière. La concertation au sein des syndicats puis de l'AFIDOL[41] a favorisé la diffusion de nouvelles pratiques culturales, a indéniablement amélioré la qualité de l'huile et a abouti à la reconnaissance de huit AOC.

[41] Association Française Interprofessionnelle de l'Olive



Carte 10.5: Délimitation des appellations oléicoles provençales (la huitième AOC oléicole est l'huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica reconnue en 2004)

Les huit AOC oléicoles françaises

En France, depuis 1994, huit appellations d'origine contrôlées ont été reconnues pour l'huile d'olive (dont certaines valables également pour les olives de table). L'aire métropolitaine d'Aix-Marseille est au centre des appellations provençales : elle comprend toutes les communes de l'AOC huile d'olive d'Aix-en-Provence, une partie de l'AOC Vallée des Baux et une partie de l'AOC de Haute Provence. Ces trois AOC sont inclues dans l'AOC Provence reconnue en 2007 qui couvre aussi le département du Var, dont la production d'huile est importante mais peu homogène (carte 10.5). Comme en Toscane, il y a donc une hiérarchisation des huiles, mais la reconnaissance de l'AOC Provence après les AOC locales a été difficile et elle s'est finalement faite sur des critères un peu différents, reflétant un compromis entre critères oléicoles et huiliers[42]. La rente territoriale liée au nom

[42] L'AOC Provence autorise plus de variétés et des dates de récolte plus souples que les AOC locales mais doit être une huile vierge extra à l'acidité inférieure à 0,8 % et avoir un taux de peroxyde inférieur à 15 mEq/kg (proche de l'IGP Olio Toscano). Le décret de l'AOC Huile d'Aix-en-Provence précise au contraire les variétés (aglandau, cayanne, salonenque à 80 % minimum), des conditions d'entretien du verger et de récolte des olives strictes, mais autorise un taux d'acidité libre de 1,5 % et ne mentionne aucun autre critère chimique.

Provence se trouve comme pour les vins brouillée entre quatre appellations oléicoles.

Les AOC françaises correspondent approximativement aux petites DOP toscanes : la quantité d'huile certifiée est équivalente (de l'ordre de 130 tonnes d'huile certifiée pour l'AOC huile d'olive d'Aix-en-Provence par exemple) et le prix de vente au détail par les domaines similaire (entre 17 à 27 € le litre en bouteille). Comme les petites DOP toscanes, et contrairement aux autres DOP italiennes (régionales), les huiles AOC françaises constituent donc une petite niche de production haut de gamme, fortement valorisée.

Une certification officielle pour protéger l'avenir ?

Pour les oléiculteurs et les mouliniers, l'intérêt de l'AOC est double. D'une part, la structuration de la filière autour des démarches AOC a permis une hausse des prix très importante depuis dix ans qui s'est répercutée sur l'huile locale non AOC. L'oléiculture provençale est donc désormais rentable avec ou sans AOC, mais en partie grâce à la démarche d'AOC.

D'autre part, depuis quinze ans, de nombreux vergers ont été réhabilités et de nouveaux oliviers ont été plantés grâce à des subventions européennes : la production française devrait donc augmenter dans les prochaines années et il n'est pas sûr que les marchés locaux suffiront à absorber cette offre croissante : la production d'huile d'olive française a doublé entre 1980 et 2000, et devrait encore doubler d'ici 2015. Par anticipation, l'AOC constitue donc une stratégie de positionnement sur le marché national face à la concurrence des huiles italiennes ou espagnoles de qualité équivalente ou supérieure (sur critères chimiques).

Si dans le Sud-Est de la France l'huile d'olive locale se vend bien par les circuits courts sans AOC, dans les autres régions françaises la mention de l'AOC est en effet plus importante. Le consommateur français accepte de payer une *« rente de qualité territoriale »* (Lacroix *et al.*, *op.cit.*) parce que l'huile d'olive est généralement pour lui un produit culturel consommé en petite quantité. En dehors du Sud-Est, les huiles d'olive françaises AOC sont vendues dans les épiceries fines (chez *Fauchon, Hédiard*, à l'*Épicerie du Bon Marché* par exemple à Paris) et dans les magasins spécialisés sur l'huile d'olive qui se sont multipliés, prenant exemple sur *Oliviers & Co.* créé par Olivier Baussan[43].

Le dossier de demande de l'AOC Provence a été porté par les oléiculteurs du Var. Le plateau varois autour de Cotignac est un bassin de production d'olives important mais la diversité des variétés et des savoir-faire micro-régionaux hypothéquait une éventuelle AOC spécifique pour le Var. La création d'une appellation générique "huile d'olive de Provence" incluant les trois AOC provençales était plus logique mais les oléiculteurs des AOC déjà reconnues craignaient une confusion des consommateurs et donc une concurrence des huiles d'olive varoises dont ils critiquaient la qualité. Cela explique peut-être la fixation de critères chimiques plus stricts.

[43] Cet entrepreneur de Manosque a fait fortune en montant l'*Occitane en Provence*. Pour *Oliviers & Co.*, il achète de l'huile en vrac directement au producteur qu'il conditionne et revend souvent plus de

Conclusion

Les indications géographiques sont des outils majeurs pour la spécification territoriale d'un produit alimentaire, pour attester du lien entre un produit et un territoire. Toutefois la certification officielle a un impact différent pour chaque appellation. Le différentiel de prix est variable, de même que les normes de qualité garanties par le cahier des charges. Et la valorisation croisée entre un produit et un territoire est souvent brouillée par l'existence de plusieurs appellations concurrentes autour du même territoire. En fait, la réussite des produits du terroir assortis d'une indication géographique tient probablement autant au signe lui-même qu'à l'organisation des producteurs qu'elle implique.

10.2.2 L'action collective des producteurs déterminante

La visibilité d'un produit AOP sur le marché international et la réussite de la segmentation du marché exigent la construction progressive d'une réputation par l'action collective des producteurs. L'histoire de l'obtention de la certification officielle et de la délimitation du périmètre d'AOP est déterminante.

> *« Nous avons pu constater les effets structurants d'une protection : elle incite les acteurs locaux, ayant pour habitude d'agir de façon individualiste, à travailler ensemble autour de la caractérisation d'un produit, de ses modes d'obtention, de sa mise en valeur. Des producteurs qui s'ignoraient apprennent à travailler autour d'un projet commun »* (Bérard et Marchenay, 2004 [94] p.127)

Avoir obtenu l'AOP est insuffisant : il faut ensuite la faire vivre. L'entretien et la protection de la réputation, du capital symbolique lié à l'AOP exigent une gouvernance interne, une organisation efficace des producteurs permettant l'affirmation d'une stratégie collective. Les syndicats ou *consorzi* incarnent cette dimension sociale de l'AOP et reflètent une coordination des producteurs très inégale selon les appellations.

La construction de la renommée de l'appellation viticole Chianti Classico : la défense d'un capital symbolique

70 ans d'action collective pour obtenir une DOCG Chianti Classico autonome par rapport au Chianti générique

À partir du XVI^{e} siècle, l'essor du vin rouge "Chianti" fut la conséquence de la fortune de Florence, ville industrielle et commerçante, et de ses banquiers (Braudel, 1979 [96]

30 € le litre, pas forcément en AOC, dans 92 points de vente dont la moitié à l'étranger (États-Unis, Canada, Brésil, Japon, Corée, Taiwan, Grande-Bretagne, Norvège, Danemark, Belgique, Suisse, Lettonie, Roumanie et Arabie Saoudite). Il a profité et contribué à la diffusion de la consommation d'huile d'olive de qualité.

p. 340-342), puis de l'investissement des citadins dans les campagnes au moment où le pouvoir économique de Florence déclinait (Pazzagli, 1973 [464]).

Le succès commercial du vin provoqua un élargissement spatial de l'appellation Chianti du XVIII^e^ au XX^e^ siècle. Au XIX^e^ siècle, le vin produit dans le Chianti était de qualité généralement médiocre malgré les encouragements de l'académie agricole de Géorgophiles (*cf. supra* p. 132) et malgré l'exemple donné par quelques exploitations dynamiques comme celle de Bettino Ricasoli (Biagioli, 2000 [71]). De plus, malgré le décret grand-ducal de 1716, de nombreux vins étaient exportés dans des fiasques avec le nom "Chianti" sans même avoir été produits dans cette région. À la fin du XIX^e^ siècle, le marché viticole connut une crise de surproduction importante suite au rétablissement des vignobles français après le phylloxera.

En réponse à cette détérioration de l'image et de la qualité du vin, 33 producteurs fondèrent en 1924 à Radda le *consorzio per la difesa del vino tipico del Chianti e della sua marca di origine*. Il adoptèrent l'emblème du Coq Noir (*Gallo Nero*[44]) et s'accordèrent sur un périmètre de production et un cahier des charges susceptible de garantir une qualité homogène du vin. Ils furent rapidement rejoints par de nombreux viticulteurs tandis que dès 1927, les producteurs de 27 autres communes toscanes exclues de ce périmètre se réunissaient en un *« consorzio del Putto »*[45] concurrent. En 1932, le ministère délimita une très vaste zone de production du Chianti (d'Arezzo à Pise, carte 10.3 p. 597). La zone historique de production, désignée dès lors comme "Chianti Classico", fut simplement distingué par une des sept mentions spécifiques de Chianti[46] ce que le *consorzio del Gallo Nero* considéra comme *« un vol de l'appellation Chianti »*. En minorité, le *consorzio del Gallo Nero* devint une association privée à laquelle les producteurs étaient libres d'adhérer pour bénéficier du label du Coq Noir en acceptant de se soumettre à un contrôle et à des normes spécifiques. Le Gallo Nero se considérait comme le "véritable" Chianti, le seul historiquement légitime.

Malgré l'absence de reconnaissance publique, le Chianti Classico réussit à maintenir sa distinction : en 1941, son prix fut fixé à un niveau supérieur à celui de tous les autres Chianti. En 1963, la loi sur les DOC engendra la multiplication des appellations en Italie

[44] C'était le symbole de la *lega del Chianti*, une ligue militaire sous juridiction florentine comprenant les communes actuelles de Radda, Gaiole et Castellina au début du XIV^e^ siècle. La légende raconte que pour délimiter l'hégémonie territoriale respective de Florence et de Sienne sur le Chianti, les deux villes envoyèrent chacune un cavalier le matin au chant du coq. Leur point de rencontre déterminerait la frontière. Un coq noir ayant chanté avant le lever du jour à Florence, l'essentiel du Chianti passa sous domination florentine. On retrouve ce symbole peint par Giorgio Vassari sur le plafond du Salon *dei Cinquecento* du *Palazzo Vecchio* de Florence.

[45] Le petit angelot (*putto*, *putti* au pluriel) est un des symboles de l'art florentin.

[46] Colli Aretini, Colli Fiorentini, Colli Senesi, Colline Pisane, Rufina, Chianti Classico et Montalbano. La sous-zone de Montespertoli fut ajoutée en 1997.

Année	Étape institutionnelle
1924	Fondation du *consorzio per la difesa del vino tipico del Chianti e della sua marca di origine*.
1932	Le Chianti Classico est une des sept mentions spécifiques de l'appellation Chianti. Le *consorzio del Gallo Nero* devient une association privée de producteurs.
1963	La loi sur les DOC confirme le décret de 1932.
1967	Reconnaissance de normes de production plus strictes pour la sous-appellation Chianti Classico DOCG. L'association devient l'organisme officiel de gestion de la sous-appellation, sous le nom *consorzio del vino Chianti Classico*.
1987	Scission au sein du *consorzio*. Recréation d'une association de droit privé *consorzio del Gallo Nero* par les producteurs souhaitant mener une action promotionnelle collective.
1992	Le *consorzio del Gallo Nero* est renommé *consorzio del Marchio storico – Chianti Classico*. Il conditionne l'attribution de la marque privée *Gallo Nero* au respect de normes qualitatives de plus en plus strictes et contrôlées.
1996	Le Chianti Classico obtient une DOCG distincte des autres Chianti.
2003	L'organisme officiel de gestion de l'appellation *consorzio del vino Chianti Classico* obtient la mission publique de contrôle sur l'ensemble de la filière (*erga omnes*).
2005	Le *consorzio del Marchio Storico Gallo Nero* est réintégré dans le *consorzio del Vino Chianti Classico*.

TAB. 10.6 – Évolution de l'organisation des producteurs du Chianti Classico (1924-2009)

et confirma la vaste zone Chianti délimitée en 1932. D'excellents vins restèrent en dehors du système d'appellation (le Carmignano par exemple) et le Chianti Classico n'obtint qu'en 1967 des normes de production plus strictes que le Chianti générique. Le *consorzio del Gallo Nero* fut alors renommé *consorzio del vino Chianti Classico*. C'est la première étape de reconnaissance du Chianti Classico.

À la fin des années 1970, le Chianti connut une crise de surproduction importante liée à la baisse de la consommation et à la compétition croissante des marchés étrangers. La différence de prix entre le Chianti et le Chianti Classico s'estompa (Dini, 1997 [221] p.15). Après l'obtention de la DOCG pour le Chianti en 1984 et le scandale du vin frelaté au méthanol en 1986, la stratégie de différenciation qualitative du *consorzio del vino Chianti Classico* s'avéra toutefois déterminante : les prix du Chianti Classico remontèrent tandis que ceux du Chianti stagnèrent jusqu'en 1990, puis de nouveau, les deux marchés se rapprochèrent, le Chianti générique étant assimilé au Chianti Classico à l'étranger. La spécificité du Chianti Classico fut enfin reconnue officiellement par l'obtention d'une DOCG distincte des autres Chianti en 1996, après plus de soixante-dix ans de lutte en ce sens du *consorzio*.

Pérenniser l'action collective par le consorzio

L'appellation viticole Chianti Classico a ainsi trouvé une reconnaissance institutionnelle et acquis une renommée internationale mais le *consorzio* s'en est trouvé fragilisé de l'intérieur : il a subi plusieurs réorganisations internes successives.

En 1987, le *consorzio del vino Chianti Classico* se scinda en deux organismes distincts suite à des dissensions internes sur ses missions. Les grands groupes viticoles n'avaient pas besoin des activités de communication du *consorzio*. Le *consorzio* laissa la mission de promotion du vin et l'emblème du Coq Noir à une association de droit privé qui reprit l'ancien nom de *consorzio del Gallo Nero*, anticipant la loi n°164 dite "Gloria" de 1992 qui interdisait aux *consorzi* officiels des DOCG de gérer des marques collectives ou des activités commerciales ou promotionnelles pour les seuls adhérents.

Tandis que la DOCG et le *consorzio del vino Chianti Classico* assuraient un cadre légal minimum (activités de contrôle et d'agrément), les producteurs qui adhéraient au *consorzio del Gallo Nero*, renommé en 1992 *consorzio del Marchio storico – Chianti Classico*, s'engageaient en plus à produire un vin de qualité supérieure en échange d'une promotion collective sous le label du Coq Noir. À l'étranger, le Gallo Nero devint synonyme de Chianti Classico de qualité.

> *« Dans une législation italienne jugée encore trop laxiste, ce sont les viticulteurs eux-mêmes qui s'imposent des normes de gestion extrêmement contraignantes pour assurer à leur production la réputation synonyme de valorisation satisfaisante »* (Hinnewinkel, 2002 [327] p.232).

Chaque année, ce *consorzio* prélevait des échantillons et fixait un standard minimum de qualité que chaque lot devait respecter pour être mis sur le marché avec le Coq Noir. Les producteurs soumettaient donc leur vin à des analyses spécifiques complémentaires. Le *consorzio* s'équipa pour cela d'un système informatique assurant la traçabilité de toute la production. Il fut le premier *consorzio* viticole italien à recevoir la certification européenne ISO en 2000. Il fixa aussi des normes pour la rénovation de tout le vignoble (projet Chianti Classico 2000).

Cette stratégie efficace favorisa à partir de 1994 un véritable boom du Chianti Classico. Après l'obtention d'une DOCG distincte en 1996, le *consorzio del Marchio Storico* poursuivit la promotion de la marque collective Gallo Nero rassemblant des petits exploitants dynamiques visant la valorisation par la qualité tandis que les grands groupes viticoles écoulaient des volumes importants à l'étranger, contribuant aussi à la reconnaissance de la DOCG, mais sans faire partie de ce *consorzio*. En 2002, le Chianti Classico culminait à près de 400 €/hl ; 60 % de la production était exportée, essentiellement aux Etats-Unis, en Allemagne, au Royaume-uni, en Suisse et au Japon.

En 2001 et 2002, deux décrets[47] confièrent sous certaines conditions aux *consorzi* des fonctions de contrôle sur l'ensemble de la filière (*erga omnes*, envers tous[48]), obligeant tous les opérateurs à cotiser au *consorzio* officiel pour obtenir l'agrément avant mise sur le marché. Le *consorzio del vino Chianti Classico* obtint cette mission en 2003[49].

En 2005 le *consorzio del Marchio Storico Gallo Nero* disparut comme marque collective privée : il fut réintégré dans le *consorzio del vino Chianti Classico*. Le symbole du Coq Noir fut dès lors inséré dans le logo même de l'appellation Chianti Classico DOCG (*cf.* publicités p. 587). Les petits producteurs visant la qualité craignirent le retour des grands groupes viticoles dans le *consorzio*. Comme souvent, *« les producteurs artisanaux protestèrent contre l'entrée de producteurs plus gros, plus industriels, parce que ces derniers étaient vus comme des "passagers clandestins" (free riders) susceptibles de capturer la rente accumulée grâce aux efforts et aux ressources déjà engagés par les producteurs artisanaux »*[50] (Tregear *et al.*, 2007 [560]). En fait, la fusion renforça plutôt la visibilité de l'appellation et les moyens d'action et de promotion du *consorzio*.

Le *consorzio* assure donc désormais la gestion juridique et la défense de l'appellation, la traçabilité et le contrôle de tout le vin Chianti Classico. Il favorise la diffusion des innovations techniques grâce à un laboratoire de recherche expérimentale très avancé dans le système de certification des produits alimentaires. Il mène enfin des campagnes de promotion de grande ampleur, en Italie et à l'international : sponsorisation de courses cyclistes (*Chianti Classico Rolf Sorensen, L'Eroica*), course de voitures d'époque (*Coppa del Chianti Classico*), dégustation une fois par mois dans des théâtres (*Il canto del Gallo Nero*), rencontre annuelle *Chianti Classico Collection* qui a rassemblé en février 2009 plus de 1 300 opérateurs du secteur, 148 domaines viticoles et 200 journalistes dans l'ancienne gare Leopolda de Florence. Des événements similaires ont aussi été organisés à l'étranger en 2008 dans l'objectif de mieux faire connaître le Chianti Classico (*cf.* publicités p. 588). Le *Chianti Classico Magazine* diffuse l'actualité du *consorzio*[51] sur Internet. En mars 2009, le *consorzio* a lancé toute une ligne de produits siglés avec le Coq Noir : parfums d'ambiance, verres à vin, carnets, cartes et guides touristiques du Chianti, souris pour ordinateur, chapeaux, ligne de vêtements, tire-bouchons et prochainement des vêtements

[47] D.M. 29 mai 2001, D.D. 21 mars 2002 remplacés par le D.M. 29 mars 2007 et le D.M. 13 juillet 2007.

[48] À l'inverse, en France, chaque signe de qualité ou d'origine est géré par un seul organisme de défense et de gestion (ODG), tandis que les missions de contrôle sont obligatoirement confiées à un organisme externe certificateur. Les missions de valorisation/promotion sont des missions facultatives des ODG, ne pouvant être financées par la cotisation obligatoire.

[49] DMipaf 28 octobre 2003, publié sur la *Gazzetta Ufficiale* n.259 du 7 novembre 2003.

[50] *« Artisan producers resisted the inclusion of larger, more industrial producers, as the latter were seen as 'free-riders' able to capture the rent accumulated* via *the efforts and resources already expended by the artisans »*.

[51] `http ://www.chianticlassicomagazine.it`.

faits à la main et de la maroquinerie pour valoriser l'artisanat local.

Le *consorzio* est ainsi un acteur essentiel d'animation, de défense et de promotion de l'appellation Chianti Classico. Il réussit à articuler un vaste réseau de producteurs (597 dont 345 embouteilleurs) et des contacts à l'international pour consolider le capital symbolique du nom Chianti Classico.

La réussite d'une action collective localisée des viticulteurs à Puyloubier

À Puyloubier, l'AOC des Côtes de Provence est rentable (*cf.* calculs p. 535). Le marché foncier agricole, peu actif, reste dominé par les agriculteurs et peu influencé par les prix du foncier constructible[52] (tableau 7.9 p. 407). La réussite économique semble protéger le foncier agricole de Puyloubier de la pression urbaine. La résistance et même la progression des vignes à Puyloubier s'explique aussi par l'organisation des viticulteurs pour la modernisation de la cave coopérative et l'obtention de la sous-appellation Sainte-Victoire.

La modernisation de la coopérative "les Vignerons du Mont Sainte-Victoire"

Créée en 1924, la coopérative de Puyloubier est l'une des plus prospères de la région : elle vinifie le raisin issu de 700 ha, elle compte 130 coopérateurs dont une cinquantaine de gros apporteurs. La cohésion des adhérents a été confortée par la modernisation de la cave depuis 2000, un projet d'abord controversé. Les jeunes coopérateurs dynamiques souhaitaient engager des actions de promotion et de marketing et mettre la cave aux normes d'hygiène, de sécurité et de traçabilité tandis que les viticulteurs plus âgés n'étaient prêts à investir que pour acheter de nouvelles machines. La cave a finalement été modernisée et certifiée. Elle fonctionne grâce à 8 salariés. Elle produit désormais 37 000 hl/an, dont 90 % en AOC, qu'elle écoule en vente directe et par la grande distribution : elle a été agréée Filière Qualité Carrefour en 2004[53]. Enfin, la plupart des coopérateurs ont récemment conformé leurs pratiques à l'agriculture raisonnée. D'autres exemples autour de Montpellier confirment que les caves coopératives qui ont *« une politique innovante de gestion de la qualité et de la commercialisation des produits »* (Jarrige, 2004 [351]) se maintiennent très bien en périurbain.

Après avoir trouvé un consensus pour la modernisation et la promotion de la cave, la solidarité des viticulteurs du Haut Val de l'Arc s'est manifestée par leur mobilisation pour

[52] Le foncier viticole se négocie autour de 38 000 € pour un hectare AOC en bon état, la moitié sinon.

[53] Bérard et Marchenay constataient pourtant que cette filière qualité avait tendance pour les fromages à se substituer à l'AOC en proposant son propre cahier des charges et qu'elle concernait rarement des produits déjà AOC parce que leurs conditions de production pouvaient difficilement être resserrées et parce que ces filières ne pouvaient offrir de volumes suffisants (2004 [94] p. 150). La coopérative de Puyloubier montre le contraire.

la reconnaissance de l'AOC Sainte-Victoire et contre le tracé de la future ligne TGV.

L'union des producteurs pour la sous-appellation AOC Sainte-Victoire

Cinq caves coopératives et 28 domaines viticoles répartis sur sept communes du Haut-Val de l'Arc ont porté le projet de sous-appellation Sainte-Victoire. La Montagne Sainte-Victoire est célèbre dans le monde entier grâce aux tableaux de Cézanne. L'adjonction de ce nom à forte valeur culturelle sur les bouteilles devait permettre une distinction par rapport aux Côtes de Provence génériques dont les volumes sont importants (955 000 hl/an, *cf.* tableau 10.2 p. 596). La sous-appellation avait aussi trouvé des justifications dans les spécificités agronomiques du terroir du Haut-Val de l'Arc. Elle a été reconnue par l'INAO en 2004. Après quelques années, le différentiel de prix avec les Côtes de Provence génériques reste toutefois peu important (0,5 €/bouteille environ). Mais la dynamique collective a continué.

Les coopérateurs de Puyloubier et le syndicat de l'AOC Côte de Provence Sainte-Victoire jouent actuellement un rôle moteur dans la protestation contre la construction d'une ligne ferroviaire à grande vitesse dans la Vallée de l'Arc (nombreuses manifestations depuis juillet 2008). Les viticulteurs-coopérateurs forment désormais un groupe, un *lobby* qui s'exprime comme un acteur collectif à l'échelle locale.

Le succès de la viticulture à Puyloubier s'explique ainsi à la fois par la rentabilité actuelle des Côtes de Provence, par la modernisation réussie de la cave coopérative et par la création de la sous-appellation Sainte-Victoire. Des facteurs externes et internes se combinent pour assurer la valorisation du produit phare. Parmi eux, la cohésion des viticulteurs-coopérateurs semble déterminante pour le maintien des terres cultivées.

En l'absence de coopération des producteurs, la dynamique des autres appellations viticoles reste individuelle.

Les Coteaux d'Aix-en-Provence : une AOC divisée entre les stratégies différentes des grands domaines et des coopérateurs

L'échec de la coordination au sein du syndicat

L'AOC des Coteaux-d'Aix-en-Provence a été reconnue en 1985. Cette appellation n'a eu longtemps de qualité que d'être d'Aix-en-Provence, capitale historique de la Provence. Le vin faisait partie du patrimoine de la ville par les liens ville/campagne traditionnels et les anciennes bastides sont aujourd'hui les grands domaines viticoles, fers de lance de l'appellation.

Toutefois, la forte opposition entre caves coopératives et caves privées a conduit à une scission du syndicat de défense en 1989 avec la création temporaire du Syndicat des

Vignerons, puis de nouveau en 1996 avec la création d'Aix-en-Vignes, une association qui rassemble dix domaines viticoles qui étaient insatisfaits de la politique du syndicat de défense où le nombre de voix dépend de la quantité de vin produite. Ils se sont engagés à respecter une charte de qualité plus stricte que l'AOC fondée sur l'agriculture raisonnée[54]. À une échelle beaucoup plus restreinte, cette démarche est assez similaire à celle du *consorzio del Gallo Nero* entre 1987 et 2005, si ce n'est qu'Aix-en-Vignes n'a pas mené une action collective suffisante pour attirer d'autres adhérents ni infléchir la politique du syndicat officiel de l'AOC comme a su le faire le *consorzio del Gallo Nero*.

L'absence de solidarité des viticulteurs à l'échelle communale à Eguilles et à Eygalières

À Eguilles et à Eygalières, les potentialités de valorisation du terroir ne sont exploitées que par quelques grands domaines possédant leur propre cave de vinification et un caveau de dégustation/vente directe. Ces exploitations de type entrepreneurial sont dynamiques, rentables même si elles changent parfois de propriétaire. Elles illustrent les capacités d'adaptation des exploitations au contexte périurbain (*cf. supra* p. 533). Mais elles n'engendrent pas la stabilisation globale du foncier agricole sur la commune car le manque de cohésion des agriculteurs empêche les démarches collectives de valorisation et de défense de l'appellation.

À Eguilles, les agriculteurs sont essentiellement polyculteurs et mal représentés politiquement. Les viticulteurs sont partagés entre caves particulières et caves coopératives et, même à l'intérieur de ces deux ensembles, les logiques semblent surtout individuelles. Tous reconnaissent qu'ils sont *« montés les uns contre les autres »*. La plupart étant propriétaires fonciers, ils vivent davantage de la valorisation de leur patrimoine (vente de parcelles constructibles, locations immobilières) que de leur activité agricole. L'histoire du Cellier d'Eguilles peut être vue comme représentative de cette évolution (p. 526).

À Eygalières, nous avons souligné l'opposition entre la Mairie et les maraîchers, et la marginalisation des viticulteurs/oléiculteurs par rapport à ce groupe agricole dominant : l'assimilation agriculture/maraîchage est si forte que les espaces cultivés en oliviers ou en vigne ne sont pas considérés comme agricoles. Leur rentabilité est négligée, jugée incertaine. La plupart des maraîchers n'ont pas pris conscience des potentialités d'une agriculture fondée sur la valorisation des produits du terroir et l'orientation vers la qualité. Ils qualifient d'*« utopie »* ou de *« lubie »* les politiques d'encouragement menées par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général ou le Parc Naturel régional en faveur de la vigne et l'olivier. Il n'y a plus de cave coopérative et la plupart des petits ateliers viticoles ont disparu (seuls 9 viticulteurs sont comptabilisés par le RGA, *cf.* tableau 4.3 p. 197). Les

[54] `http ://www.aixenvignes.com/` consulté le 31 janvier 2009.

caves particulières ont des positionnements assez différents : le domaine de la Vallongue sur le haut de gamme (*cf.* p. 580), le domaine de Costebonne - Mas de Longchamp sur la quantité (*cf.* p. 513).

La commune d'Eygalières aurait pu être intégrée dans l'AOC des Baux-de-Provence reconnue comme une appellation autonome par rapport aux Coteaux d'Aix-en-Provence en 1995 (pour les vins rouges et rosés). Mais seule une portion minime de la commune d'Eygalières est classée, au Sud, sur la route de Mouriès pour le domaine de la Vallongue, suite à des désaccords entre les producteurs portant la nouvelle appellation et les autres viticulteurs d'Eygalières. Elle a toutefois été intégrée en 2006 dans le périmètre du Vin de pays (de petite zone) des Alpilles"[55].

Vin de Pays, AOC ou Interprofession : quelle échelle pour la rente territoriale ?

Les domaines profitent certes de l'engouement pour les vins de Provence, mais misent donc sur l'amélioration de la qualité, la réduction des rendements, l'embouteillage et l'acquisition progressive d'une réputation individuelle plus que sur l'appellation pour valoriser leur vin.

La question de la plus-value liée à l'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence se pose donc plutôt pour les petits producteurs coopérateurs et quelques caves particulières avec des stratégies quantitatives. Mais avec un prix en vrac autour de 100 €/hl et des rendements plafonnés à 60 hl/ha en AOC et à 90 hl/ha en vin de pays, le vin de pays s'est parfois révélé plus rentable que l'AOC. Ces dernières années, le différentiel de prix s'est toutefois consolidé[56], peut-être grâce à l'action de l'interprofession.

Depuis 2004, l'interprofession viticole de Provence (Conseil Interprofessionnel des vins de Provence, CIVP) réunit les trois appellations Côtes de Provence, Coteaux d'Aix-en-Provence et Coteaux Varois en Provence. Elle représente 583 caves et 68 entreprises de négoce et a permis de mieux gérer la filière AOC (contrôle du marché, réalisation ou financement d'études marketing et d'expérimentations) et d'organiser des actions de promotion et de communication sur le nom de Provence (Moustier, 2008 [443]).

L'action collective qui n'avait pas réussi à se mettre en place à l'échelle de l'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence émerge ainsi progressivement à l'échelle de l'interprofession. Face au brouillage entre les différentes appellations provençales, ce regroupement des moyens semble le mieux à même d'aider les petits viticulteurs. On comprend dès lors mieux les publicités analysées plus haut (p. 587) : le vin promu est celui vendu par les coopératives et les grandes surfaces entre 2 et 4 € la bouteille, pas celui des caves particulières.

[55] Décret du 18 octobre 2006 publié au JORF du 20 octobre 2006.

[56] Le vin de pays des Bouches-du-Rhône se négociait en vrac en moyenne 44 €/hl en 2007, 37 €/hl en 2007 et 51 €/hl en 2008 en rouge et rosé (75 €/hl en blanc). L'AOC Coteaux d'Aix-en-Provence était vendue en rosé en vrac en moyenne 70 €/hl en 2006, 86 €/hl en 2007 et 106 €/hl en 2008.

La réussite de l'AOC Palette repose sur la réputation d'un seul domaine

L'appellation Palette est étroitement liée à l'histoire du domaine de Château Simone (Moustier, 2007 [439]). Les Grands-Carmes d'Aix-en-Provence cultivaient déjà la vigne au XV^e^ siècle sur ces pentes aux portes de la ville. La famille Rougier acheta le domaine en 1838 à une famille de la noblesse aixoise (les Pascalis), reconstitua le vignoble après la crise phylloxérique à partir d'une sélection de cépages locaux et développa sa propre structure de vinification dès 1919, ce qui ne se pratiquait alors dans la région que sur deux propriétés à Bandol et à Cassis. L'INAO refusa d'accorder une AOC pour la seule propriété des Rougier en 1946 mais accepta en 1948 une aire d'appellation étendue sur des critères géo-pédologiques et historiques à une partie des communes de Meyreuil et du Tholonet et à une fraction de la commune d'Aix-en-Provence. La surface du vignoble resta toutefois stable jusqu'aux années 1980, avec seulement deux domaines revendiquant l'appellation : le domaine de la Crémade au Tholonet et Château Simone (17 ha). Ce dernier acquit progressivement une très bonne réputation pour ses vins blancs et rouges, ce qui a engendré depuis quinze ans une nouvelle dynamique viticole au Tholonet.

Alors que les vignes en AOC Côtes de Provence ont pratiquement disparu au Tholonet, plusieurs petits domaines se développent donc depuis 15 ans dans l'AOC Palette avec d'excellentes perspectives économiques : nous avons déjà évoqué le projet de création du domaine de château Vaillant par un ancien président de l'INAO dans un massif boisé (p. 513) et un jeune viticulteur sorti de la cave coopérative de Rousset pour vinifier lui-même ses 43 ha et mieux valoriser ses 14 ha d'AOC Palette (p. 535). En 2005, ce dernier a obtenu une étoile au guide Michelin pour son vin rouge et a conclu un contrat avec un grand cru classé des Côtes de Provence pour la commercialisation. La bouteille est passée de 7 à 19 € : sa stratégie s'est révélée la bonne.

> De riches entrepreneurs fondateurs des enseignes *Leader Price* ont aussi racheté en 1997 le domaine de la Crémade situé près du chef-lieu dont le précédent propriétaire avait vendu toutes les terres constructibles et laissé les vignes à l'abandon (cadre 5.3 p. 237). Avec l'aide d'un œnologue externe, ils ont remonté l'exploitation viticole de 9 ha. La petite production de vin est presqu'entièrement écoulée hors de la région, notamment dans les épiceries fines parisiennes, autour de 20 € la bouteille.

Cette petite appellation à l'interface avec la ville est ainsi dynamique malgré l'urbanisation : le propriétaire de Château Simone a récemment demandé de reclasser en zone agricole des vignes que la commune de Meyreuil avait placées en zone constructible. Au Tholonet, les surfaces cultivées en AOC Palette augmentent aujourd'hui. Toutefois, plusieurs parties de l'aire d'appellation qui n'étaient pas plantées en vigne ont été urbanisées par le passé, et ce malgré l'intervention du syndicat de défense de l'AOC Palette. Son président, le propriétaire de Château Simone, s'était par exemple élevé contre l'extension

des zones constructibles en 1969 (*cf.* p. 230).

L'AOC a ainsi été demandée, gérée et défendue par un seul producteur et les viticulteurs du Tholonet sont tous dans son sillage. On ne peut donc pas parler d'une action collective au sein de l'appellation. Au contraire, le propriétaire de Château Simone perçoit aujourd'hui les nouveaux producteurs de Palette comme des concurrents illégitimes, des "passagers clandestins" récupérant grâce à l'appellation la plus-value liée à sa réputation individuelle et non à une rente territoriale.

La petite appellation Carmignano DOCG manque de visibilité

L'appellation Carmignano s'enorgueillit d'être parmi les plus anciennes de Toscane : aux XVI^e^ et XVII^e^ siècles, le vin de Carmignano issu des propriétés de la famille Medici était plus réputé en Europe que le Chianti qui désignait alors un vin blanc produit dans la région de Castellina (au Sud de la zone Chianti Classico). Dès cette époque, sa spécificité était d'ajouter au Sangiovese le cépage Carbernet, appelé par les paysans *uva francesca*. Selon la légende, des ceps auraient été importés du Bordelais à la demande de Catherine de Medici. Au XVIII^e^ siècle, le vin de Carmignano était exporté vers l'Angleterre et l'Amérique du Nord (grâce à des Italiens émigrés).

Le Carmignano a été reconnu officiellement par le décret du Grand-Duc de Toscane de 1716 (en même temps que le Chianti). Mais en 1932 comme en 1967, la région fut englobée dans la sous-appellation Chianti Montalbano. Une association de producteurs de Carmignano fut créée en 1971. Pour attester la spécificité du vin, elle organisa des dégustations avant la mise sur le marché. Et elle obtint la reconnaissance de la DOC (1975) puis de la DOCG (1990). Elle produit actuellement autour de 5 000 hl de vin par an sur 155 ha (+ 50 % depuis 10 ans). Malgré une bonne image parmi les œnophiles, peut-être plus à l'étranger qu'en Italie, cette petite appellation manque de visibilité sur le marché et les grands domaines d'Artimino (*supra*, p. 558) ou de Capezzana sont plus connus par leur nom propre que par la DOCG.

> Le domaine de Capezzana est un des plus gros producteurs de Carmignano DOCG (700 hl) et de Barco Reale (2000 hl). Le grand-père Ugo a beaucoup œuvré pour l'obtention de la DOC en 1975 et le domaine a alors acquis une bonne réputation dans le monde viticole grâce à son vin *Ghiaie della Furba* créé en 1979 avec des cépages bordelais[57]. L'exploitation de 670 ha fonctionne avec 19 employés ; 70 % du vin est exporté (30 % aux Etats-Unis, 11 % en Grande-Bretagne, 7 % au Canada). La crise de 2002-2005 a été beaucoup moins sensible pour le Carmignano DOCG

[57] Aujourd'hui ce vin (classé IGT), dont le nom reprend celui d'un torrent local, est un *blend* de Cabernet Sauvignon (60%), Merlot (30%) et Syrah (10%) vendu autour de 40 € la bouteille. Le Carmignano DOCG Villa di Capezzana est vendu autour de 20 €.

que pour le Chianti.

Cette grande exploitation viticole et oléicole s'est donc maintenue en périurbain grâce à la valorisation du vin (par la DOCG et un *super tuscan*) mais aussi grâce à l'urbanisation d'une partie importante de la propriété (*cf.* cadre 4.2 p. 203 et p. 528).

Le jeune président du *consorzio*, E. Pierazzuoli, souligne que la DOCG Carmignano, même "première au monde", est très petite. Le *consorzio* rassemble seize viticulteurs au positionnement si différent qu'il n'est pas vraiment possible de mener une politique de valorisation efficace. Les grands domaines misent sur leur nom (vin *made by*) et n'ont pas vraiment besoin du *consorzio*, quelques petits viticulteurs se contentent de l'appellation pour valoriser leur vin (vin *made in*). Les exploitations *« agissent encore avant tout de façon individuelle, avec leur propre approvisionnement, communication graphique et marketing »*[58] (Tregear *et al.*, 2007 [560]). Et l'avenir de l'appellation reste précaire face à la pression immobilière.

L'indication géographique, une stratégie productive parmi d'autres ?

Les oléiculteurs

De nombreux oléiculteurs ont fait le choix de ne pas suivre la démarche AOP — alors qu'ils sont dans une aire d'appellation et ont les bonnes variétés d'arbres —, soit que leur production est destinée à l'autoconsommation, soit qu'ils écoulent déjà toute leur production à un prix convenable et ne veulent pas s'imposer le respect d'un cahier des charges. Ces deux cas ne sont pas marginaux : rappelons que la moitié de la production d'huile d'olive n'est pas officiellement commercialisée en Provence, les trois quarts autour de Florence (Belletti, 1998 [52]).

Les petits *hobby farmers* se sont peu impliqués dans les démarches de qualification : comme pour les producteurs de la cerise de Lari, *« la plupart d'entre eux n'étaient pas conscients de la signification d'une AOP et étaient plutôt sceptiques sur son efficacité pour une si petite quantité de production et des circuits courts de commercialisation »*[59] (Tregear *et al.*, 2007 [560]). Ces petits producteurs majoritaires en périurbain sont difficilement mobilisables pour une action collective de type filière, sectorielle. Ils s'impliquent plus facilement dans des démarches territoriales comme nous l'avons déjà évoqué à Eguilles (p. 520).

En Provence, des exploitants professionnels choisissent aussi d'autres stratégies productives que l'AOC : l'oliveraie en "haute densité" à Eygalières (*cf. supra* p. 538) ou le fruité mûr. Le fruité mûr, ou noir, correspond à des olives qui ont été stockées quelques

[58] *« still act very much as individuals, with their own sourcing, branding and marketing ».*

[59] *« most were not aware of the meaning of the PDO, and were rather sceptical about its effectiveness for such small quantity of production and short marketing channels »*

jours en milieu confiné avant d'être triturées. L'huile obtenu est très douce, elle a un goût de beurre. Cette huile a beaucoup de succès chez les consommateurs provençaux traditionnels (elle dominait le marché il y a 30 ans), mais aussi chez les nouveaux consommateurs qui ont du mal à adopter d'emblée le fruité vert, plus ardent. Bien que correspondant à un savoir-faire traditionnel, le fruité mûr n'est pas compatible avec les décrets des AOC provençales. L'huile est moins bonne pour la santé, plus acide. Mais cela n'empêche pas une excellente rentabilité pour certains oléiculteurs. Au Moulin de Coudoux par exemple, cette huile est en rupture de stock chaque année dès le printemps.

En Toscane, l'obtention de la DOP Chianti Classico pour l'huile d'olive a l'intérêt de pouvoir faire figurer le logo et le nom réputé de la DOCG viticole. Ailleurs, la DOP et même l'IGP ne semblent pas indispensables pour les grands domaines qui misent davantage sur la réputation de leur nom propre, la vente directe ou une marque collective.

> En 1986, une trentaine d'oléiculteurs toscans décidèrent de créer une marque collective afin de valoriser l'huile de qualité produite sur leurs exploitations. L'initiative aboutit en 1990 avec la création de Laudemio, marque détenue par la Société pour la valorisation de l'oléiculture de qualité toscane[60] : toutes les bouteilles commercialisées ont la même forme et le même logo (photo 10.3.F p. 601). La marque garantit le respect d'un cahier des charges précis concernant la conduite du verger, la taille, le mode de récolte, la trituration et la conservation.
>
> On aurait pu penser qu'une telle marque perdrait de son intérêt avec le développement des appellations d'origine, mais tel n'est pas le cas, parce que les périmètres des DOP toscanes sont encore restreints et parce que, depuis près de vingt ans, Laudemio a acquis une certaine notoriété. Elle rassemble donc encore 21 exploitations recherchant toutes l'innovation et misant sur le marketing des produits. Parmi elles, on compte les grandes familles Antinori, Frescobaldi, Guicciardini, mais aussi les *fattorie* Cantagallo à Carmignano (p. 561), Baggiolino à San Casciano et Maiano à Fiesole (p. 557).
>
> Les bouteilles de 500 ml se vendent entre 11,5 € et 20 €. Certaines huiles ont été primées par le Gambero Rosso, Slow food ou le Premio Ercole Olivario. La renommée de cette marque collective et le prix de vente sont donc pour l'instant nettement supérieurs à la DOP (presque le double).

Dans le secteur vitivinicole également, on observe des stratégies productives parallèles aux AOC, notamment chez les viticulteurs étrangers.

Les viticulteurs étrangers et les appellations

Tous les viticulteurs étrangers rencontrés ont adopté les logiques productives des AOC et DOCG malgré les contraintes administratives imposées. Comme d'autres domaines

[60] *Società per la Valorizzazione della Olivicoltura di Pregio Toscana srl* (`http ://www.laudemio.it`).

viticoles, ils observent même souvent des règles plus strictes pour améliorer la qualité. Mais ils ont un rapport pragmatique au terroir et à la mondialisation. Ils assument l'héritage de la culture locale et certains sont même cités comme les meilleurs ambassadeurs du Chianti Classico et des Côtes de Provence. Parallèlement, ils modernisent les structures de production, introduisent des innovations techniques et commerciales et diversifient leur gamme hors des appellations pour répondre à la demande des marchés internationaux.

En Toscane, les viticulteurs étrangers proposent du Chianti Classico DOCG à dominante de Sangiovese, parfois à 100 % car ce cépage est perçu comme l'expression de la typicité du Chianti, et du Chianti Classico Riserva, qui s'en distingue par une plus longue durée d'élevage en fûts. Mais tous produisent aussi des assemblages haut de gamme de cépages internationaux (Merlot, Cabernet Sauvignon) en vins de pays (IGT). Tels les *Supertuscans*, ces vins sont vendus cher et sont appréciés sur les marchés internationaux. Témoins du succès des vins de Provence, plusieurs domaines étrangers développent aussi depuis peu un vin rosé.

En Provence, les domaines étrangers produisent tous du vin AOC en respectant la tradition locale d'assemblage de cépages méditerranéens[61]. Les cahiers des charges ne permettent pas de planter des cépages internationaux prisés sur le marché mondial comme le Merlot ou le Chardonnay, ce que les viticulteurs étrangers regrettent.

> Un Allemand qui avait enseigné le droit à l'université d'Aix-en-Provence a acquis en 1972 un domaine à Puyloubier. La production de vin ne releva pendant les premières années que d'une logique de *hobby farming* avec l'aide de techniciens locaux. Son fils Sylvain décida de se lancer dans la viticulture. Après des études en œnologie, il fut stagiaire en Californie et en Australie dans les domaines Rige Vineyards et Penfolds. Le domaine Richeaume de 25 ha propose aujourd'hui un vin rouge de grande qualité entièrement certifié agriculture biologique. Sylvain s'accommode parfois difficilement avec le caractère administratif des AOC françaises et avec les viticulteurs provençaux. En 2003, il déclarait même dans une interview[62] : *« tout ce que je sais d'important en tant que vigneron, je l'ai appris en Californie et en Australie »*.

En Provence et en Toscane, les viticulteurs étrangers soulignent souvent le repli sur soi défensif des viticulteurs locaux et l'opposent à la collaboration qu'ils ont connue dans les régions viticoles du Nouveau Monde. L'individualisme des viticulteurs tient selon eux autant à la petite taille des exploitations et à l'orientation vers la qualité qu'à la conjoncture économique incertaine du marché viticole et à des facteurs culturels. Mais cet individualisme est probablement renforcé par la situation périurbaine.

[61] Grenache, Syrah, Cinsault, Carignan, Mourvèdre pour les vins rouges et rosés, Rolle pour les Blancs.

[62] http ://www.viamichelin.com/viamichelin/fra/tpl/mag3/art20030801/htm/int_hoesch.htm consulté le 15 mai 2008

Conclusion

L'AOP est ainsi un outil limité de préservation de l'agriculture en périurbain. La certification officielle conforte généralement la rentabilité du produit et le lien au territoire, mais pour faire de l'AOP un outil de promotion efficace du produit sur le marché international, l'action collective des producteurs est déterminante. L'AOP doit compter un nombre de producteurs suffisant pour avoir les moyens d'une stratégie collective. L'image de l'AOP dépend aussi de l'histoire de son obtention, analysée comme la construction d'une réputation, un moment-clef où les producteurs sont souvent motivés pour collaborer. L'impact d'une appellation est enfin conditionné par la pérennisation d'une dynamique collective.

Or les démarches collectives de valorisation des produits agricoles par les AOP se heurtent fréquemment à l'hétérogénéité des stratégies productives individuelles au sein d'un même bassin de production. L'AOP est souvent portée et défendue par les petits producteurs artisanaux n'ayant pas les moyens d'assurer eux-mêmes un marketing efficace de leur produit. Les grands domaines et les *hobby farmers* nombreux en périurbain sont souvent moins impliqués *a priori* dans la démarche de qualification mais peuvent *a posteriori* en profiter en réintégrant une partie de la plus-value engendrée par l'AOP.

Au-delà de la dimension institutionnelle et économique de l'AOP, sa construction sociale, l'action collective organisée au sein de la filière est ainsi essentielle. Elle se concrétise parfois à l'échelle d'une appellation (Chianti Classico), d'une sous-appellation (Côtes de Provence – Sainte-Victoire), d'une interprofession (CIVP) ou pas du tout, les logiques demeurant individuelles, malgré l'existence d'une AOP (Palette, Carmignano).

Le positionnement en périurbain nous semble enfin accentuer les stratégies individuelles des exploitants, par les opportunités de valoriser le produit agricole autrement que par l'AOP (circuits courts, *etc.*), par la diversification des sources de revenus et par les stratégies foncières et patrimoniales toujours sous-jacentes. Plutôt qu'à une logique de filière, le périurbain se prêterait à une stratégie intersectorielle de développement territorial ?

10.3 Le terroir à la base de reconstructions territoriales en périurbain ?

Conçue comme une stratégie sectorielle de valorisation des produits agricoles, l'AOP peut être mobilisée par les acteurs locaux dans des stratégies de reconstructions territoriales. L'enjeu est de passer du produit au territoire, du terroir au projet agri-urbain. Mais cela semble particulièrement difficile en périurbain. Après avoir réévalué l'impact du tourisme en périurbain et avoir insisté sur le rôle des institutions, nous montrerons avec

l'exemple du district du Chianti Classico comment les acteurs locaux peuvent s'opposer sur des conceptions différentes du développement durable.

10.3.1 Nuancer le rôle du tourisme et des "étrangers" en périurbain

La Provence et la Toscane attirent des visiteurs du monde entier pour un tourisme d'abord urbain, culturel ou balnéaire. Avec la saturation du littoral et le stress de l'environnement urbain, une partie des touristes se tournent vers les campagnes proches des villes qui permettent de combiner tourisme urbain et résidence rurale, tourisme urbain et rural, voire tourisme agri-urbain (*cf.* l'agritourisme, *supra*, p. 542). Dans les communes périurbaines étudiées, les résidents secondaires et d'étrangers aisés sont assez peu nombreux, sauf à Eygalières et à San Casciano, mais ils reflètent un nouveau rapport de l'individu au territoire.

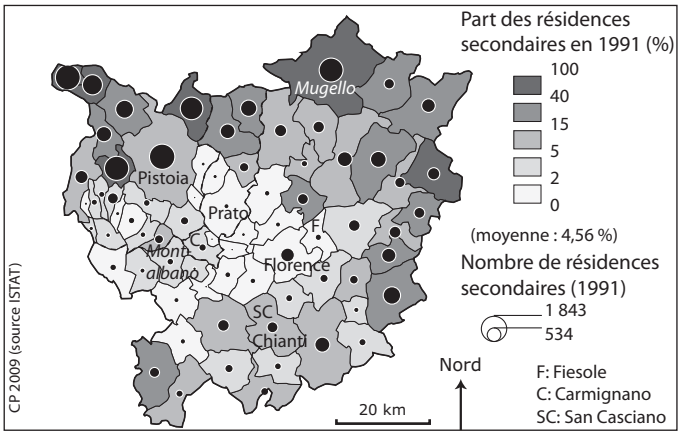
Des résidents secondaires repoussés en deuxième couronne

Autour d'Aix-Marseille depuis 40 ans, on observe une disparition des "maisons de campagne" proches des villes face l'avancée de la périurbanisation. En 1968, les résidences secondaires étaient nombreuses sur le littoral, mais aussi dispersées dans toutes les petites communes de la périphérie marseillaise (Aubagne, Auriol). En 1982, elles étaient plus nombreuses aux périphéries Nord et Est de l'aire métropolitaine (cartes 10.7). Avec l'éloignement du front de périurbanisation, de nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales jusqu'aux confins de l'aire métropolitaine. En 1999, les résidences secondaires étaient désormais très concentrées sur le littoral (de la Côte Bleue à La Ciotat) et secondairement dans quelques communes du Haut-Var, du Sud Luberon et dans les Alpilles, c'est-à-dire dans les mêmes massifs où nous avions trouvé de nombreux agritourismes (*cf.* carte 9.4 p. 551). À Eygalières en particulier, le nombre de résidences secondaires a plus que doublé depuis 1968 (de 123 à 295 unités) : un logement sur quatre est désormais une résidence secondaire. Le massif des Alpilles est en effet très accessible depuis la gare TGV d'Avignon ou l'aéroport de Marseille. Les autres communes provençales étudiées comptent entre 4 et 8 % de résidences secondaires (131 à Eguilles, 46 au Tholonet, 51 à Puyloubier).

Autour de Florence, les résidences secondaires étaient en 1991 concentrées dans la chaîne des Apennins au Nord de la plaine centrale et dans la Province de Pistoia (carte 10.6). Peut-être parce que dans ces régions moins touristiques (*cf.* carte 10.1 p. 574), elles ont été conservées par les Toscans et pas encore réinvesties par de nouveaux résidents (pendulaires ou étrangers). Les communes du Chianti ont aussi un nombre de résidences

secondaires important (647 à Grève, 332 à San Casciano soit 5,4 % des logements). En première couronne, Fiesole et Carmignano n'en compte respectivement que 112 (1,9 %) et 155 (4,2 %)[63].

Les résidents secondaires sont ainsi globalement moins nombreux autour de Florence qu'autour d'Aix-en-Provece et ils se concentrent dans les deux cas à la périphérie de l'aire métropolitaine, dans des massifs relativement préservés de l'étalement urbain plutôt qu'en périurbain proche. Dans les communes étudiées, les riches résidents étrangers sont de même assez peu nombreux.



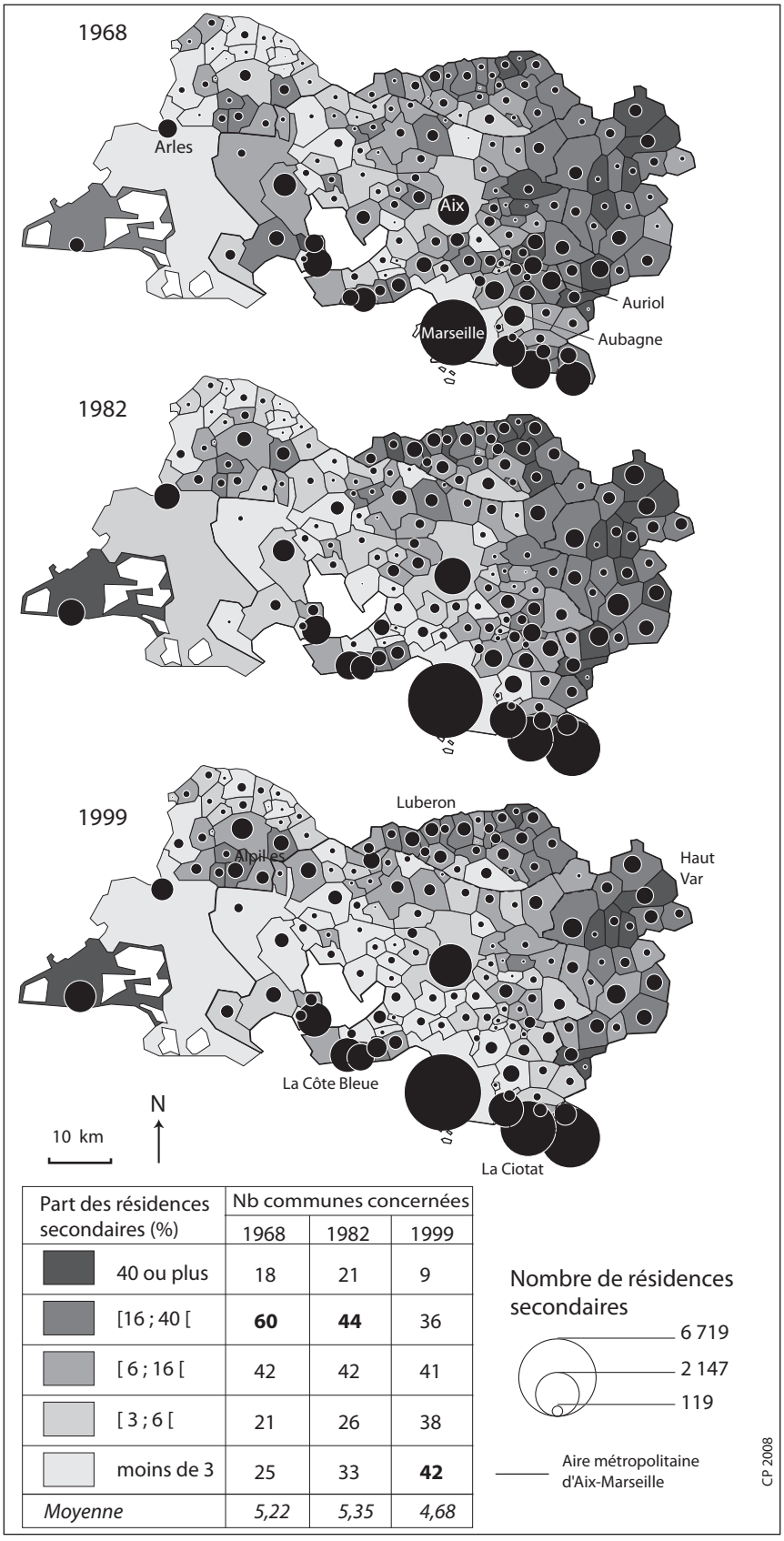
Carte 10.6: Les résidences secondaires de l'aire métropolitaine florentine se concentrent dans les Apennins

Les résidents étrangers en périurbain : immigration de travail ou immigration résidentielle choisie ?

L'immigration résidentielle choisie des étrangers dans les campagnes est peu importante comparée à l'immigration de travail, mais c'est la visibilité sociale de ces personnes qui importe.

Dans l'aire de Florence-Prato-Pistoia, le nombre d'étrangers a été multiplié par plus de six depuis 1991 (tableau 10.7) ; la part des étrangers dans la population est passée de 1 à 3,86 % (carte 10.8). Cela traduit avant tout l'afflux de main d'œuvre étrangère employée dans le district industriel textile de Prato (Asiatiques), dans l'agriculture (prioritairement des Albanais, suivis par les Roumains et les Marocains) et les services aux personnes (Asiatiques et Sud-Américaines, *cf.* tableau 10.8).

[63] Le recensement de 1991 est le seul recensement italien qui distingue les usages des maisons non occupées, dont un usage pour les "vacances".

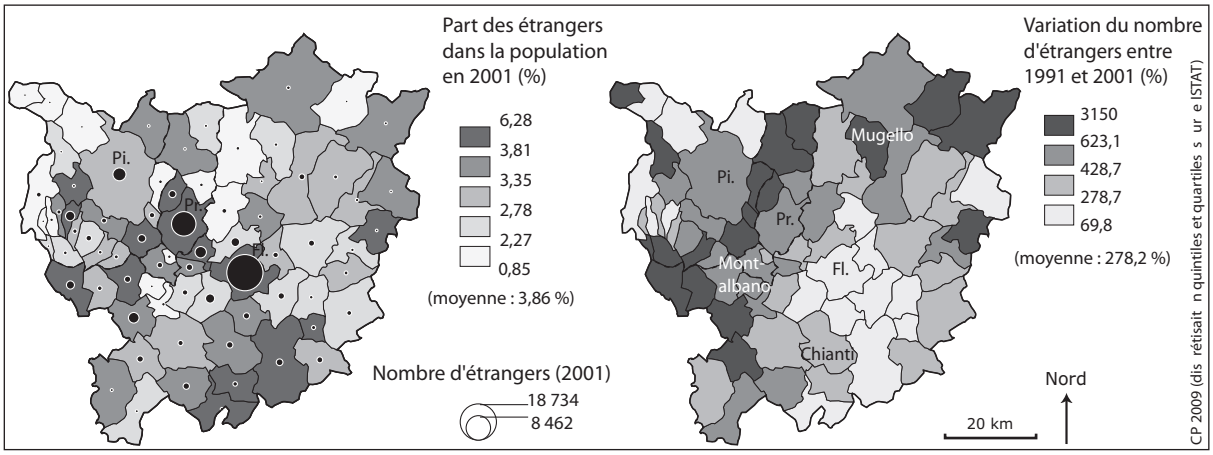


Part des résidences secondaires (%)	Nb communes concernées		
	1968	1982	1999
40 ou plus	18	21	9
[16 ; 40 [	**60**	**44**	36
[6 ; 16 [	42	42	41
[3 ; 6 [	21	26	38
moins de 3	25	33	**42**
Moyenne	*5,22*	*5,35*	*4,68*

Carte 10.7: L'éloignement progressif des résidences secondaires autour d'Aix-Marseille

Nb d'étrangers	Carmignano	Fiesole	San Casciano	aire FPP
1991	68	245	156	14 606
1999	353	452	476	49 962
2001	435	416	601	55 244
2004	726	700	838	98 555
2006	766	713	938	

TAB. 10.7 – Les étrangers dans les communes toscanes depuis 1991 (source : Recensements ISTAT pour 1991 et 2001, région Toscane pour 1999, 2004 et 2006). Aire FPP : les trois provinces de Florence-Prato-Pistoia



Carte 10.8: Les étrangers dans l'aire métropolitaine florentine

L'hypothèse d'une immigration résidentielle choisie vers les campagnes en provenance d'Europe du Nord et des Etats-Unis est peu visible dans les statistiques globales des étrangers, mais la ventilation par nationalité permet pour la Toscane de la confirmer. Les Allemands et les Britanniques sont particulièrement représentés dans les trois communes étudiées[64].

Autour d'Aix-Marseille, cette immigration résidentielle choisie est beaucoup plus difficile à confirmer. En 1990, les étrangers étaient huit fois plus nombreux qu'en Toscane centrale, employés dans l'industrie dans les principales villes de l'aire métropolitaine et autour de l'Étang de Berre, ouvriers agricoles à l'Ouest des Bouches-du-Rhône. Mais contrairement à la région florentine, leur nombre a baissé entre 1990 et 1999 dans les deux-tiers des communes (carte 10.9).

[64] À Fiesole, une part non négligeable des Européens résidents comptabilisés travaillent à l'Institut Universitaire Européen.

Nombre d'étrangers	Immigration de travail	Immigration résidentielle
Carmignano : 766	Chine (274), Albanie (225), Maroc (61), Roumanie (39), Philippines (12).	Allemagne (11), Suisse (7), Royaume-Uni (6), Autriche (4), France (4).
Fiesole : 713	Philippines (112), Albanie (79), Roumanie (55), Sri Lanka (44), Maroc (32), Pérou (26).	France (36), Allemagne (31), Royaume-Unis (28), Pays-Bas (15), États-Unis (15), Suisse (12).
San Casciano : 938	Albanie (178), Roumanie (136), Pologne (48), Sri Lanka (42), Sénégal (41), Philippines (33), Maroc (29), Pérou (18).	Allemagne (53), Royaume-Unis (33), Suisse (22), France (13), Belgique (10), Pays-Bas (10), Autriche (8).

TAB. 10.8 – Principales nationalités des étrangers des communes toscanes en 2006 (région Toscane)

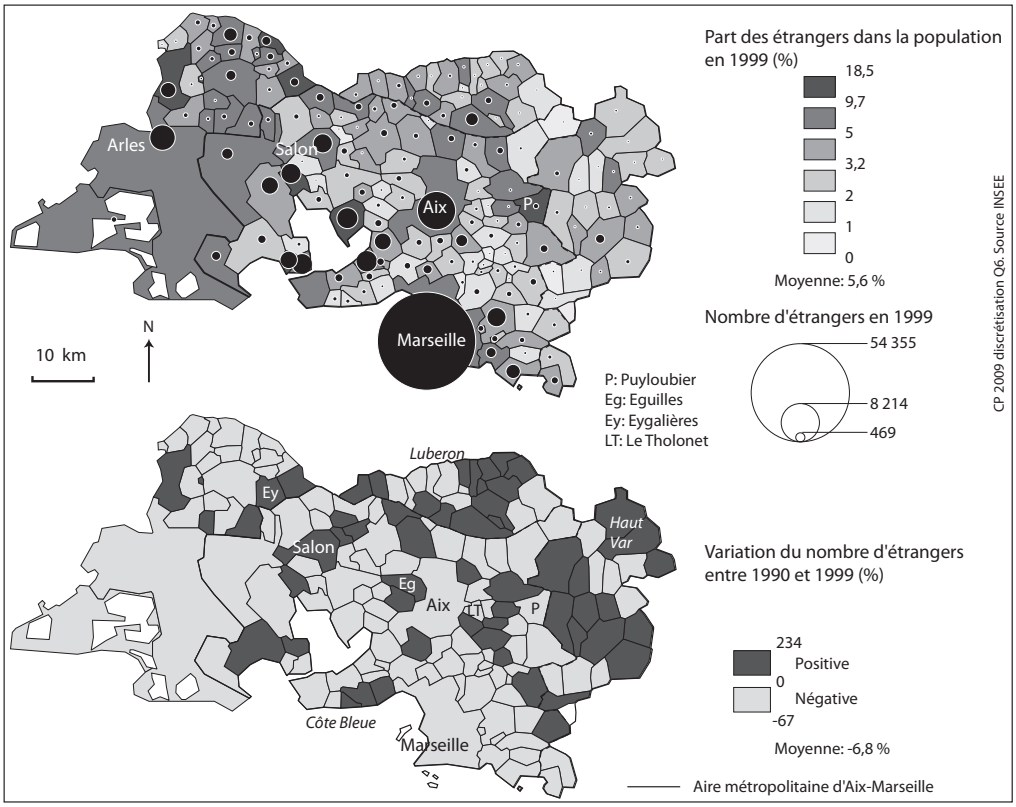
Le nombre d'étrangers a augmenté dans des espaces où ils étaient jusque-là peu nombreux : dans des communes rurales à la périphérie Nord et Est de l'aire métropolitaine et dans des communes périurbaines aisées proches d'Aix-en-Provence (Eguilles, Ventabren, Venelles, Vauvenargues) et de Marseille (Côte Bleue). On pourrait donc penser qu'une partie de cette augmentation est liée à une immigration résidentielle choisie d'étrangers aisés[65]. À Eguilles, la seule des quatre communes étudiées où nous disposons de quelques données par nationalité, les étrangers étaient un peu plus nombreux en 1999 qu'en 1990 (tableau 10.9), notamment en provenance d'Europe du Sud : Portugal (18 ménages), Espagne (12 ménages), Italie (8 ménages). À Puyloubier, le nombre d'étrangers est lié à la maison de retraite de la Légion étrangère[66]. En fait, les riches résidents étrangers sont probablement bien présents dans le Luberon ou dans les Alpilles, mais probablement moins dans les communes périurbaines d'Eguilles, du Tholonet et de Puyloubier.

Un nouveau rapport des individus au territoire

Étrangers et résidents secondaires sont des marqueurs de l'internationalisation des campagnes mais ils reflètent aussi un nouveau rapport des individus au territoire : la diffusion de l'interterritorialité.

[65] Mais elle pourrait aussi s'expliquer par des déménagements d'étrangers déjà présents dans la région en 1990.

[66] C'est la seule des quatre communes étudiées où le sex ratio des étrangers est déséquilibré : 111 hommes pour 48 femmes en 1999.



Carte 10.9: Les étrangers dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille

Nb d'étrangers	Eguilles	Eygalières	Puyloubier	Le Tholonet	RMM + BDR
1990	141 (82 UE)	67	175	70	116 804
1999	187 (122 UE)	90	149	67	108 835

TAB. 10.9 – Les étrangers dans les communes provençales depuis 1990 (INSEE). RMM + BDR : la région métropolitaine marseillaise (définie ch.1) élargie à l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône. UE : Union Européenne.

Avec la déhiérarchisation des lieux de résidence et le développement des transports rapides (compagnies aériennes *low cost* notamment), la résidence "secondaire" devient résidence temporaire, multirésidence voire résidence principale. L'intégration, la sédentarisation et l'assimilation des anciens "résidents secondaires" progressent (Bachimon, 2008 [30]). Les bastides et cabanons en Provence, les villas en Toscane étaient déjà des résidences secondaires, occupées le week-end ou l'été par les citadins de la ville proche. *« La multirésidentialité est vieille comme l'aristocratie terrienne. (...) D'un côté l'ancrage terrien et patrimonial, de l'autre, le réseau des appuis et des alliances : l'interterritorialité est, historiquement, la forme la plus aboutie de spatialité des groupes dominants »* (Vanier, 2005 [572]). Elle s'est ensuite diffusée dans la population avec le tourisme, les facilités de transport et de communication à distance, modifiant le rapport de l'individu au territoire.

> *« Les territoires n'ont pas disparu. Au contraire, ils se sont multipliés en tant que représentations, identités, espaces appropriés. Mais ils traduisent de moins en moins l'existence d'un groupe dont ils seraient à la fois la matrice et le produit et de plus en plus les pratiques passagères d'individus qui s'y croisent, s'y retrouvent, s'y mêlent, avant de poursuivre leur journée, leur semaine, leur vie, par d'autres regroupements porteurs d'autres territorialités. Si l'individu prend le pas sur le groupe, alors la multi-territorialité de chacun devient plus organisatrice de société que le paysage des territoires »* (Vanier, 2008 [573] p.18-19).

> *« Chaque lieu devient ainsi espace d'un enjeu relationnel complexe entre des habitants, des résidents, des passants et des imaginants au moment même où chacun d'entre nous s'identifie à partir d'un territoire unique, original, morcelé et mobile »* (Viard, 1990 [589] p.20).

Le foncier agricole des campagnes aixoises et florentines est ainsi pris entre les usages des locaux, les attentes des citadins et des nouveaux résidents, et celles des *« passants et des imaginants »*. Les communes périurbaines ne sont donc pas réductibles à leurs rapports avec la ville proche. Et l'installation de résidents secondaires et d'étrangers renforce peut-être la difficulté à faire territoire.

Conclusion : la difficulté à faire territoire en périurbain

Le rôle du tourisme apparaît ainsi à relativiser en périurbain : les communes sont traversées par les touristes de passage, Le Tholonet et Fiesole qui disposent d'un patrimoine culturel sont même visitées, mais en Provence seule la commune d'Eygalières attire réellement les résidences secondaires et des étrangers, à cause des Alpilles et, en Toscane, la commune de San Casciano à cause du Chianti. Ce n'est donc pas la situation périurbaine de ces communes rurales qui est déterminante, bien qu'elle permette une excellente accessibilité, mais plutôt leur positionnement à l'entrée d'espaces ruraux valorisés. En outre,

en dehors du cas particulier d'Eygalières, résidents secondaires ou étrangers représentent une part très faible de la population.

Les étrangers aisés et les résidents secondaires sont en fait plus visibles qu'ils ne sont nombreux. Ces multirésidents contribuent à l'ouverture de la société locale sur l'extérieur, à une forme de mixité culturelle mais ne facilitent ni le développement touristique ni un éventuel projet de territoire.

La société locale est souvent divisée. Nous avons déjà évoqué le manque de solidarité fréquent au sein des agriculteurs et l'opposition classique entre anciens et néo-résidents d'origine citadine. Les multirésidents ajoutent à ce schéma une nouvelle catégorie sociale avec un impact sur le foncier agricole : ils acquièrent des propriétés à des prix parfois élevés. Ils contribuent à l'entretien du patrimoine bâti et paysager (*cf. supra* p. 577), deviennent *hobby farmers* voire de véritables exploitants agricoles, mais tiennent surtout à leur tranquillité : ils ne souhaitent ni tourisme ni urbanisation.

La diversité des intérêts et des enjeux coexistant en périurbain rend en fait particulièrement difficile l'établissement d'une cohésion sociale locale autour d'un projet de territoire, malgré les actions en ce sens des pouvoirs publics.

10.3.2 Le rôle des acteurs publics dans la mise en réseau du terroir

Après avoir présenté l'exemple de Puyloubier, nous évoquerons le modèle institutionnel toscan puis ses limites avec le cas de Carmignano.

Puyloubier : un succès s'appuyant sur la synergie entre la viticulture AOC et la politique municipale d'urbanisme

Puyloubier est la seule des sept communes comparées où la dynamique de développement sectoriel agricole (ici viticole) est explicitement soutenue par la municipalité qui s'en est saisie comme une opportunité pour refonder la cohésion sociale locale, rétablir le dialogue entre agriculteurs et nouveaux résidents. La défense économique et politique de la viticulture a permis l'établissement d'une gouvernance locale. Depuis 1995, le maire a "fait campagne" pour la viticulture et le blocage du POS (*cf.* p. 492). Les viticulteurs au départ divisés sont aujourd'hui confiants dans l'avenir de leur activité et dans la stabilité du zonage, prêt à investir dans la cave coopérative (*cf.* p. 613) et la nouvelle AOC Sainte-Victoire qui constituent deux cadres pour l'action collective agricole. La rentabilité du vin, la coordination des viticulteurs et la sécurisation foncière ont donc contribué ensemble au maintien des terres agricoles.

D'autres études ont trouvé les mêmes facteurs interdépendants de pérennisation de

l'agriculture périurbaine, même sans produit du terroir : la solidarité entre exploitants, une politique municipale active en faveur du développement agricole et un rapport identitaire à l'agriculture, conçue comme un élément de distinction du territoire entraînent le maintien des exploitations par des innovations et des adaptations à la proximité urbaine (Rouget, 2003 [518]).

La réussite communale de Puyloubier ne constitue toutefois pas un projet agri-urbain car les liens avec la ville se limitent pour l'instant à la vente directe. Le périmètre de la sous-appellation Sainte-Victoire semble d'autant plus pertinent pour construire un projet de territoire qu'il réactive d'anciennes solidarités entre les communes du Haut-Val de l'Arc (*cf.* p. 495), mais les initiatives à cette échelle sont encore rares. On peut citer le "Rallye découverte des vins de la Sainte-Victoire" :

> En 2002 la première édition du rallye avait attiré 75 personnes. Le 18 octobre 2008, la septième édition a rassemblé 523 personnes et 20 caves produisant du Côtes-de-Provence Sainte-Victoire. Chaque équipe s'est rendue successivement dans quatre caves pour une visite commentée, une dégustation ou un déjeuner champêtre avant de se retrouver en fin de journée pour un apéritif et l'attribution des lots. Grâce à des annonces dans les quotidiens régionaux (*La Provence, La Marseillaise*), le rallye a attiré des citadins et de nombreux nouveaux résidents des communes viticoles dans une ambiance populaire.

Dans les autres communes périurbaines provençales étudiées, on ne retrouve jamais la combinaison de ces facteurs de succès : rentabilité agricole, cohésion des agriculteurs autour d'une filière AOC fortement structurée, politique municipale volontariste en matière d'urbanisme et dialogue entre agriculteurs et nouveaux résidents. La dynamique agricole reste donc individuelle et ne se traduit pas en un projet de territoire.

Le modèle institutionnel toscan

Une différence essentielle entre la Provence et la Toscane réside dans le soutien apporté par la région Toscane à l'agriculture de qualité et au développement rural par la législation, différentes institutions spécialisées et la captation des fonds européens.

En France, les principales décisions de la politique agricole sont centralisées et coordonnées localement par la DDA et la Chambre d'Agriculture, généralement présidée dans les Bouches-du-Rhône par la FNSEA. En Italie en revanche, la politique agricole est décentralisée et la Toscane a favorisé dès le début des années 1990 l'agriculture de qualité, les produits locaux, typiques et traditionnels, plutôt que l'agriculture conventionnelle et l'industrie agro-alimentaire. Ces choix se sont trouvés confortés et accentués par la réorientation de la PAC dans ses objectifs (le deuxième pilier de l'environnement et du développement rural) et son mode de fonctionnement (privilégiant les actions régionales).

Pour accompagner cette nouvelle stratégie, la région Toscane a fondé une agence régionale pour le développement et l'innovation dans le secteur agricole et forestier (ARSIA)[67]) en 1993. Cette agence publique doit servir de plateforme d'intégration entre les scientifiques et le monde agricole. Elle contribue à la promotion, à la diffusion et au transfert d'innovations. Elle assure aussi des formations et fournit une assistance technique spécialisée aux exploitations.

L'ARSIA a ainsi effectué en collaboration avec les chercheurs de l'Université de Florence le recensement de tous les produits régionaux traditionnels[68] (Azzari, Cassi et Meini, 2007 [27]). Un atlas de 398 produits a été mis en ligne[69] (Capineri et Cresti, 2004 [118]).

L'ARSIA aide les groupements de producteurs à monter des dossiers pour la reconnaissance des indications géographiques (AOP/IGP). Elle a aussi travaillé pour renforcer les liens avec les marchés locaux et améliorer le marketing des produits. Et elle s'intéresse actuellement aux innovations permettant la préservation de l'environnement et les économies d'énergie, tentant à chaque fois de coordonner les activités de recherche et d'attirer les fonds européens. Parallèlement, la région Toscane a aussi créé l'ARTEA, une agence spécialisée pour gérer la distribution des fonds européens (*Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura*).

Le plan régional de développement rural adopté en 2000 (PSR[70]) a confirmé le passage d'un développement sectoriel agricole à un développement territorial intersectoriel, mentionnant dans ses objectifs la qualité des produits, la sécurité sanitaire, la préservation des paysages et de l'environnement mais laissant dans le détail à chaque Province la possibilité de choisir des axes prioritaires pour l'attribution des subventions. Les investissements dans l'agritourisme bénéficiaient par exemple de subventions de 20 à 50 % avec un plafond de 100 000 € sur trois ans. Le nouveau plan signé pour 2007/2013[71] soutient notamment le développement des certifications de l'origine ou de la qualité et subventionne l'agriculture biologique et raisonnée.

---

[67] *Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo-forestale*, fondée par la LR 37/1993.

[68] La région Toscane a défini en 2000 les produits traditionnels comme ceux obtenus par *« des méthodes d'élaboration, de conservation et d'affinage consolidés dans le temps, homogènes pour tout le territoire concerné, selon des règles traditionnelles, pour une période d'au moins 25 ans »* (*« con metodi di lavorazione, conservazione e stagionatura consolidati nel tempo, omogenei per tutto il territorio interessato, secondo regole tradizionali, per un periodo non inferiore ai venticinque anni »*) (DM 18 juillet 2000).

[69] `http ://www.qualivita.it/New/prodotti.aspx`

[70] *piano di sviluppo rurale* : `http ://www.artea.toscana.it/sezioni/servizi/introPsr.asp?varTipo=1` (consulté le 20 avril 2009).

[71] `http ://www.artea.toscana.it/sezioni/servizi/introNewPsr.asp?varTipo=1` (consulté le 20 avril 2009).

Conclusion

Le modèle institutionnel toscan s'appuie ainsi sur une approche systémique et territoriale du développement, fondée sur la subsidiarité des décisions (prises par la région ou la Province) et la consultation afin de favoriser l'appropriation des stratégies par les acteurs locaux (Morgan *et al.*, 2006 [432]). Et la décentralisation de la politique agricole a contribué à la reconnaissance et à la valorisation des produits du terroir (Rocchi et Romano, 2006 [506]).

La reconnaissance institutionnelle des routes et des fêtes du terroir en sont un exemple.

Les Routes et les Fêtes du vin et/ou de l'huile d'olive : une mise en réseau

Les Routes

Les Routes du vin et/ou de l'huile d'olive apparaissent comme un moyen simple de transformer une dynamique sectorielle agricole en une dynamique territoriale intersectorielle. La mise en réseau des exploitations agricoles, des agritourismes, des producteurs d'autres produits traditionnels, restaurants et hôtels favorise la promotion du produit phare (le vin et/ou l'huile), la vente directe sur les exploitations, mais elles peuvent aussi stimuler les ventes de l'ensemble des biens et services locaux (*cf.* figure 10.1 p. 581).

Les pays du Nouveau Monde viticole ont été les premiers à développer avec succès l'œnotourisme (Afrique du Sud, Australie, Californie), intégrant la visite d'un vignoble et de ses caves dans l'offre touristique de la région toute entière (Lignon-Darmaillac, 2008 [392]). Dans les pays viticoles d'Europe méditerranéenne (Espagne, France, Italie), les routes du vin sont devenues un outil commercial mais aussi un outil d'aménagement du territoire : les politiques nationales et régionales et les interprofessions les encouragent pour consolider l'économie viticole et engendrer un développement territorial. Les itinéraires balisés associant découverte des paysages du vignoble, visite de caves, de musées, de monuments, de villages en fêtes ou de foires locales se multiplient.

L'Italie a été la première à légiférer en la matière, dès 1980 dans le Piémont. L'association des villes du vin *Città del Vino* fondée en 1987 forme aujourd'hui un réseau de 600 entités locales autour de l'œnotourisme (communes, provinces, parcs et *comunità montane*). Plus de 1 000 caves ouvrent leurs portes chaque année pour un week-end de mai, une initiative nommée *Cantine aperte* (caves ouvertes) et coordonnée par le *Movimento Turismo del Vino* depuis 1993.

En France, le développement de l'œnotourisme est beaucoup plus récent. Le réseau associatif des villes touristiques du vin (RAVIVIN) a été créé en 1997. Autour d'Aix, des panneaux signalent une Route des vins des Coteaux d'Aix-en-Provence. Mais les Routes françaises consistent souvent en un simple annuaire des producteurs et transfor-

mateurs. *« Une majorité de caves et de coopératives sont ouvertes au public mais principalement pour une visite rapide et une dégustation pouvant favoriser l'achat de quelques bouteilles. Peu de musées ou d'aménagements touristiques se sont spécifiquement intéressés aux vins »* (Lignon-Darmaillac, 2007 [391]).

La Toscane a reconnu officiellement les routes des vins dès 1996[72], trois ans avant la législation nationale[73], dans l'objectif de promouvoir des parcours touristiques centrés sur le vin mais intégrant aussi des activités complémentaires et elle offre un portail Internet commun[74]. Les 14 routes du vin de la région sont toutefois inégalement dynamiques.

Autour de Montalcino, *« le vin est devenu un catalyseur de croissance économique dont les bénéfices profitent à l'ensemble du territoire de production et concernent des secteurs non directement liés à l'activité vitivinicole (tourisme, services, etc.) »*[75] (Capineri et Cresti, 2004 [118]).

Dans la province de Livorno, la route de la *costa degli Etruschi* a accru la rentabilité économique des exploitations viticoles de l'ordre de 30 % (Brunori et Rossi, 2000 [104]). Une véritable synergie dynamique s'est établie entre les partenaires du réseau offrant des services et des produits complémentaires. La route a attiré la clientèle, favorisé l'adaptation productive des exploitations (plus d'embouteilleurs), l'amélioration de l'accueil (création d'espaces de dégustation, de parkings, de jeux pour enfants), la diversification des activités. La route a aussi réorienté l'ensemble du secteur viticole vers la qualité et la valorisation de la rente territoriale (*ibid.*). La dynamique du secteur viticole a engendré grâce à la Route le développement du tourisme rural sur l'ensemble du territoire. Et en retour la réputation croissante de la route a conforté la valorisation des produits.

Les Fêtes

Dans le même esprit, les fêtes autour du vin et de l'huile d'olive se sont récemment multipliées dans les deux régions : fête de l'huile nouvelle dans les Alpilles, fête du vin (*sagre*) dans la plupart des villages du Chianti. On pourrait aussi y adjoindre les lieux de vente temporaires : foires, salon de l'agriculture du Pays d'Aix ("Terres de Provence").

Alors que les anciennes fêtes avaient traditionnellement pour but d'entretenir les relations sociales locales mais ne se souciaient pas de développement ou de profit, ces manifestations se sont patrimonialisées et sont devenues des outils de développement territorial. Les visiteurs y trouvent des stands de vente de produits locaux, des dégustations et des

[72] LR n°69 du 13 août 1996.

[73] DM n°268/1999.

[74] `http ://www.terreditoscana.regione.toscana.it/stradedelvino/fra/index-fra.html`.

[75] *« il vino diventa un catalizzatore di crescita economica i cui benefici ricadono all'interno del territorio di produzione e interessano settori non direttamente legati all'attività vitivinicola (turismo, servizi, ecc.). »*

animations (musique, *etc.*). C'est l'occasion de faire se rencontrer le producteur et le consommateur. La fête est désormais *« construite comme une véritable ressource locale, un emblème culturel, un moyen de construire l'identité et le territoire provençal et de le proposer aux touristes »* (Fournier, 2008 [275]) : c'est une vitrine identitaire, un autre outil du marketing territorial. *« Elles jouent en cela un rôle important en termes d'action publique et participent à la cohérence des projets territoriaux »* (*ibid.*).

Conclusion

La création d'une Route ou d'une Fête autour d'un produit du terroir est fondée sur une synergie potentielle entre l'agriculture, le tourisme et les autres activités locales. Toutefois, cette mise en réseau institutionnelle des acteurs locaux ne se traduit pas toujours par une synergie effective, seule susceptible d'avoir un effet multiplicateur sur le développement économique local.

Carmignano entre deux Routes : quelle échelle pour un projet de territoire ?

L'exemple de Carmignano souligne que les actions institutionnelles (*top down*) ne remplacent pas une véritable synergie locale (*bottom up*). Au lieu de s'intégrer au projet de territoire du Montalbano (autour de la figure de Léonard de Vinci), la commune privilégie aujourd'hui la valorisation de la petite DOCG Carmignano et l'héritage des Medici.

La Strada Medicea dei Vini di Carmignano

La *Route Medici des vins de Carmignano* a été créée en 1998 par le syndicat d'initiative de la commune et le jeune président du *consorzio* viticole. Elle est aujourd'hui soutenue par les deux communes de Carmignano et Poggio a Caiano et la Province de Prato. Elle rassemble 21 exploitations agricoles, une agence de voyage, deux restaurants, un bar à vins, un boulanger et une manufacture de cuir.

Le président du *consorzio* déclare avoir beaucoup de peine à entraîner derrière lui les autres viticulteurs, restés dans une logique essentiellement productive. Il explique que parmi les exploitations qui figurent sur les dépliants, certaines ne sont pas vraiment ouvertes au public, qu'il s'agit d'un simple annuaire des producteurs. Un petit musée "du vin et du territoire" a ouvert en 1999 dans le centre de Carmignano. Mais par rapport à l'offre de musées exceptionnels de la région, ce musée modeste est plutôt conçu pour accueillir des groupes scolaires locaux, leur expliquer l'histoire de l'appellation, leur montrer les anciens outils et les anciennes bouteilles de vin. Le président du *consorzio* a aussi organisé une fois une fête du vin : *« Piccoli ma buoni »*[76].

[76] "Petits mais bons".

> *« En dépit de ces initiatives, un manque de coordination existe entre les producteurs et les autres entreprises des Routes. Même au sein du consorzio la coordination est très faible et toutes les initiatives prises ces dernières années sont étroitement liées à l'artisan qui a (...) agit aujourd'hui comme président du consorzio »*[77] comme le note Tregear *et al.* pour l'appellation Culatello di Zibello (2007 [560]).

Le soutien institutionnel peut ainsi renforcer la cohérence interne du territoire, encourager une approche intersectorielle du développement, favoriser la promotion de la Route vers l'extérieur, mais ne peut pas se substituer aux acteurs locaux pour l'animer.

Alors que personne n'en parle à Carmignano, la commune fait aussi partie de la route des vins et de l'huile du Montalbano.

La Strada dell'Olio e del Vino del Montalbano - Le colline di Leonardo

En 2000, les maires des neuf communes du Montalbano (dont Carmignano) ont signé un pacte pour la préservation de l'environnement et le développement touristique du massif (*Patto per lo sviluppo del Montalbano*). La première réalisation a été la *Route de l'huile et du vin du Montalbano - Les collines de Léonard* reconnue en octobre 2004[78] sur la base d'une autre législation que les Routes des vins. Dans le cadre du plan de développement rural (PSR), la région Toscane a co-financé la signalétique, le matériel promotionnel, l'aménagement des exploitations pour l'ouverture au public[79].

La route rassemble aujourd'hui 140 adhérents autour du Chianti Montalbano DOCG, de l'huile d'olive IGP Toscano mention "Montalbano", mais aussi du vin blanc et du *vin santo* Valdinievole DOC, du Bianco Empolese DOC, des vins en IGT de Cerreto. Un "Multiguide" propose quatre parcours détaillés"[80], des descriptifs touristiques des lieux traversés, une carte de réduction pour acheter des produits chez les partenaires. Il est téléchargeable sur un portail Internet régulièrement mis à jour[81] qui sert de vitrine à la route. Une fête (*sagra*) de la Route est enfin organisée chaque année sur trois jours fin juillet à Monsummano Terme (province de Pistoia).

La route du Montalbano rassemble officiellement toute les communes du massif mais toutes les initiatives proviennent en fait de la Province de Pistoia et aucune exploitation agricole de Carmignano et Poggio a Caiano n'en fait partie. Le Carmignano DOCG n'est pas cité puisqu'il dispose de sa propre route des vins à une échelle plus réduite, soutenue

[77] *« In spite of these initiatives, a lack of coordination exists between the producers and the other firms of the 'Routes'. Even inside the Consortium coordination is very weak, and all initiatives taken in the last few years have depended strongly on the artisan who began the PDO application, and who now acts as Consortium president ».*

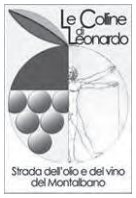
[78] Delibera G.R. n°973 du 4 octobre 2004.

[79] LR 45/2003, art.07. Décret d'application du 16 mars 2004.

[80] Le sommet du Montalbano", "Les terres de Léonard", "Bien-être et Nature", "Territoire et Histoire".

[81] `www.stradadileonardo.org`.

par la Province de Prato. Il est dans un gamme de prix supérieur et mise sur la renommée des Medici.



Photos 10.4: Logos de la Route de l'huile et du vin du Montalbano (Les collines de Léonard) et de la route Medici des vins de Carmignano (source : sites Internet)

La route du Montalbano a choisi un logo très proche de la route des vins de Carmignano (photo 10.4) et le personnage de Léonard de Vinci : *« la valorisation de cette figure héroïque et semi-légendaire comme totem identitaire pour tout le Montalbano »*[82] semble effectivement judicieuse (Chiesi et Costa, 2005 [142] p.81) : sa mère serait de Bacchereto, il aurait vécu à Vinci. Il pourrait rassembler les différents villages, mais le massif manque d'unité :

> *« Le Montalbano n'existe pas : il en existe plutôt plusieurs. (...) On doit penser à une identité* patchwork *»*[83]. *« L'unité du Montalbano est paradoxalement plus lisible pour l'*outsider *qui le parcourt que pour l'*insider *qui le vit au jour le jour »*[84] (*ibid.*).

En effet, de l'extérieur, le Montalbano apparaît comme un seul massif avec une cohérence paysagère et des éléments d'histoire partagés. Mais l'habitant, vivant à une échelle plus locale, tend à en accentuer les différences et les inflexions de relief. Les villages anciennement rivaux ont toujours vécu de manière indépendante. Jusqu'aux années 1970, les habitants se mariaient rarement avec ceux du village voisin : le Montalbano est *« un monde de microcosmes »* (Gisotti, 2005 [293] p.123). Sur les routes, les pancartes indiquent le Montalbano plus loin, plus haut, en direction de la crête, comme si les villages situés sur les pentes n'étaient pas déjà dans le massif. En fait, chaque versant est tourné vers la plaine qui lui fait face et la division entre trois Provinces renforce cette fragmentation du massif dans les représentations (y compris cartographiques).

---

[82] *« la valorizzazione di questa figura eroica e ormai semi-legendaria come totem identitario per tutto il Montalbano »*.

[83] *« Il Montalbano non esiste : ne esistono, piuttosto, molti. (...) Si deve pensare ad una identità a patchwork »*.

[84] *« Il Montalbano è paradossalmente più leggibile come unitario per l'*outsider *che lo percorre che per l'*insider*, che lo vive giorno per giorno »*.

Conclusion

Ni la route des vins de Carmignano, ni celle du Montalbano ne suffisent à faire un véritable projet de territoire pour la commune de Carmignano. Le Montalbano est un massif enclavé dans l'aire métropolitaine, entre la plaine de Florence-Prato-Pistoia et la vallée de l'Arno allant d'Empoli à Pise. Il pourrait devenir un cœur vert des villes qui l'entourent comme l'avaient suggéré les chercheurs dans le projet de parc agricole (*cf. supra* p.563). La Province de Prato prévoit dans son PTC un district agro-alimentaire de qualité (Magnaghi, 2004 [400]). Le massif du Montalbano semble ainsi un espace ouvert périurbain stratégique.

Pourtant, ces projets de territoire pensés comme une construction volontariste exogène depuis les villes peinent à se concrétiser en l'absence de mobilisation de la société locale et même d'une conscience identitaire commune. Comme souvent, on a une volonté d'aménagement du territoire *top down* et d'origine urbaine, différents types d'exploitations viticoles dynamiques, mais pas vraiment de fonctionnement en district. L'émergence d'une synergie locale nécessiterait plus de relations transversales entre acteurs locaux, des processus d'apprentissage et un dépassement des limites provinciales (Leblanc arrivent aux mêmes conclusions pour le district culturel du Sud-est de la Sicile, 2006 [381] et 2008 [382]). En outre ces deux routes à différentes échelles, issues de deux législations régionales différentes, multiplient les acteurs institutionnels et accentuent la superposition des compétences, l'hésitation entre un projet de massif et un projet centré sur l'AOC viticole de Carmignano.

Conclusion

L'engagement des collectivités locales semble ainsi essentiel pour qu'une dynamique agricole sectorielle se transforme en projet de territoire, que le terroir favorise, comme à Puyloubier, le maintien de l'agriculture en périurbain. Elles l'ont compris en multipliant les routes et les fêtes autour des produits du terroir.

Toutefois, les institutions, même bien conçues comme en Toscane, ne peuvent pas compenser un manque de synergie entre les producteurs, ou entre les agriculteurs et le reste de la société locale. Il en va différemment dans le Chianti.

10.3.3 Le projet de district rural du Chianti Classico remis en cause par la périurbanisation

Contrairement au Montalbano, la région du Chianti possède une image forte liée au vin du même nom. Un peu comme en Champagne, le vin *« s'est vu doté non seulement d'une force économique considérable mais aussi d'une image sociale, culturelle et symbolique*

très forte qui est aujourd'hui au fondement de la vision identitaire régionale » (Brochot, 2003 [99]). En outre le Chianti est devenu un des symboles de la cuisine et des paysages toscans, attirant chaque année environ 700 000 touristes (selon l'IRPET) : *« le tourisme œnogastronomique (...) devient une véritable forme de tourisme dans la mesure où, pour certains usagers, la typicité de la cuisine devient la motivation principale du déplacement à but recréatif »* (Azzari, Cassi et Meini, 2007 [27]). Le vin constitue un produit phare permettant une valorisation croisée du terroir et du territoire, renforcée par l'existence d'un panier de biens et de services de qualité territorialisée. Les acteurs locaux sont conscients de ces atouts. Dans une véritable logique *bottom up*, ils se sont mobilisés pour que le Chianti soit reconnu comme un district rural, mais le projet a échoué suite à l'impossibilité d'un consensus entre le *consorzio* et les municipalités.

Le district rural du Chianti Classico dans l'impasse

Du district industriel au district rural

Le terme de district rural a d'abord émergé chez les économistes dans les années 1990 comme une adaptation de celui de district industriel. Dans les districts industriels de la Troisième Italie, des petites entreprises en réseau, le sentiment partagé d'appartenance au territoire local et le soutien des collectivités locales favorisent l'innovation et un développement économique flexible. Les districts ruraux ajoutent à ces critères des interactions avec l'environnement et le milieu naturel (Becattini, 2000 [49]). L'Etat italien a inscrit ce concept de district rural dans la loi en 2001, confiant aux régions le soin d'identifier

> *« les systèmes productifs locaux (...) caractérisés par une "identité" historique et territoriale homogène dérivant non seulement de l'intégration entre l'activité agricole et les autres activités locales, mais aussi de la production de biens et de services particulièrement spécifiques, cohérents avec les traditions et les vocations naturelles et territoriales »*[85] (Décret-loi n°228 du 6 avril 2001).

En Toscane, la loi régionale 21/2004 fit du district rural un instrument de consultation et de coordination des politiques rurales sectorielles. Pour être reconnu, un district doit démontrer la forte homogénéité du territoire proposé et identifier des ressources culturelles, naturelles et économiques spécifiques. Les collectivités locales doivent présenter un plan stratégique de développement liant les activités économiques à ces ressources[86].

[85] *« Si definiscono distretti rurali i sistemi produttivi locali (...) caratterizzati da un'identita' storica e territoriale omogenea derivante dall'integrazione fra attivita' agricole e altre attivita' locali, nonche' dalla produzione di beni o servizi di particolare specificita', coerenti con le tradizioni e le vocazioni naturali e territoriali ».*

[86] La mise en place d'un district nécessite en effet, outre des opérateurs privés, l'adhésion des Provinces concernées et de la majorité des collectivités locales (donc des communes) (LR 21/2004, art.4). Les maires du Chianti peuvent donc bloquer un projet de district porté par le *consorzio*.

Le cas du Chianti

Les campagnes toscanes semblaient *a priori* particulièrement bien adaptées à ce dispositif : elles ont des paysages culturels, des produits du terroir et un important patrimoine rural à valoriser, plus une expérience ancienne des districts industriels. Les acteurs locaux sont déjà parvenus à s'accorder sur des principes de développement concerté dans le cadre des programmes européens LEADER. Les districts ruraux sont donc rapidement apparus comme une opportunité pour obtenir des financements supplémentaires, gagner en visibilité sur le marché ou la scène politique. Dans le Chianti, les acteurs locaux se mobilisèrent pour l'obtention de ce label avant même l'adoption de la loi à l'échelle régionale. Par rapport à toutes les autres appellations prises en considération ici, l'appellation Chianti Classico DOCG a même un double avantage pour être à la base du développement durable du territoire : elle est plus ancienne, plus renommée et elle dispose d'une organisation de producteurs puissante, le *consorzio*, qui continue de défendre ce capital symbolique accumulé. Pourtant le dossier est actuellement bloqué à cause de l'opposition entre les huit communes du Chianti et le *consorzio*.

Légitimé par soixante-dix ans de lutte pour la reconnaissance de la spécificité du vin Chianti Classico et par ses 600 adhérents (dont 350 viticulteurs avec étiquette propre), le *consorzio* est un acteur important du territoire. Le vin est un moteur économique en même temps qu'un patrimoine historique, culturel et agronomique. Le Chianti Classico est également essentiel pour l'image de la région : la réputation du vin entretient la rente territoriale et l'attrait touristique, favorise la vente d'autres produits et services. Depuis les années 1980, la plupart des exploitations viticoles ont développé la production d'huile d'olive et l'agritourisme. Le *consorzio* voulait donc que l'appellation viticole Chianti Classico serve de périmètre au district rural et que le projet économique soit fondé sur le vin, l'huile d'olive et le tourisme.

Mais les huit maires du Chianti Classico virent dans le district rural une opportunité de développement rural et pas seulement agricole du territoire. Ils défendirent donc un périmètre plus large, intégrant l'ensemble du territoire des huit communes du Chianti Classico[87]. Exclure une partie de certaines communes risquait pour eux d'en faire des espaces de moindre valeur, un Chianti de second rang sur lequel se reporteraient les pressions d'urbanisation. Par exemple, à San Casciano, le tiers Ouest de la commune appartient à l'appellation moins renommée Chianti Colli Fiorentini qui dispose de sa propre route des vins.

[87] Le périmètre de l'appellation viticole comprend tout le territoire des communes de Castellina, Gaiole, Grève et Radda in Chianti mais seulement en partie le territoire des communes de Barberino Val d'Elsa, Castelnuovo Berardenga, San Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa et Poggibonsi. La portion concernée de la commune de Poggibonsi est si réduite qu'on parle généralement des "huit" communes du Chianti Classico au lieu de neuf.

Outre cette question du périmètre, les deux parties représentaient des conceptions différentes de la ruralité et du développement durable. Elles s'appuyaient sur des réseaux politiques et économiques différents (Brunori et Rossi, 2007 [105]).

Le rôle croissant des collectivités locales

Les communes à gauche, le consorzio à droite

Après la Seconde Guerre mondiale, le parti communiste obtint une très forte majorité dans toutes les communes du Chianti grâce aux voix des métayers. Les municipalités devinrent donc une institution locale de défense des couches populaires rurales contre les grands propriétaires (Pazzagli, Cianferoni et Anselmi, 1987 [466]).

Après l'exode agricole, la base sociale de la gauche évolua : les anciens métayers étaient devenus de petits entrepreneurs, des employés, une classe populaire urbaine, plus préoccupée par l'industrie et les services que par l'agriculture. Comme on l'a vu pour San Casciano, les municipalités de gauche encouragèrent le développement des districts industriels, cherchèrent à fournir des emplois et des logements aux travailleurs. Elles furent soutenues par la région Toscane (à partir de 1972) et la banque Monte dei Paschi di Siena (longtemps liée au parti communiste). Elles s'appuyèrent aussi sur les syndicats des petits exploitants propriétaires indépendants[88] en favorisant la création de quelques coopératives[89] et une production viticole de masse de Chianti permise par la modernisation de l'appareil de production.

Les grands propriétaires, plutôt de droite, avaient restructuré les anciennes *fattorie* en grandes exploitations de type entrepreneurial et étaient représentés par l'*Unione Agricoltori*. Dans le Chianti, ce sont eux qui défendirent à travers le *consorzio del Vino Chianti Classico* l'amélioration qualitative et la "tradition" pour se distinguer de la production de masse.

Au début des années 1980, les petits viticulteurs furent touchés par la crise de surproduction de 1979-1984. De nombreuses surfaces en vigne furent arrachées, les coopératives fermèrent ou fusionnèrent. La stratégie de différenciation qualitative des grands propriétaires s'avéra gagnante et le *consorzio* s'affirma comme le *leader* du secteur viticole.

[88] *Coldiretti* (proche des partis catholiques) et *Confcoltivatori* (proche des partis socialiste et communiste).

[89] Outre *Castelli del Grevepesa*, l'autre grande coopérative du Chianti Classico est *Le Chiantigiane - Cantine sociali del Chianti* dont le système d'embouteillage est situé à Tavernelle et dont le rayon d'approvisionnement est plutôt au Sud du Chianti Classico. C'est une association de coopératives qui fonctionne depuis 1975, soutenue par les communes et les partis de gauche, les syndicats des petits exploitants et des financements européens. Avec une stratégie plus quantitative que qualitative, elle vend essentiellement en grandes surfaces, en Italie et à l'exportation.

La coordination des communes du Chianti Classico

Avant les années 1990, les petites municipalités du Chianti n'avaient pas beaucoup d'autonomie administrative ni même politique face aux syndicats et aux organes du parti communiste à l'organisation très hiérarchisée. De plus, les tentatives de collaboration institutionnelle entre les communes du Chianti se heurtaient à la division entre les deux Provinces de Florence et de Sienne. Même en 1999, les *circondari* reprirent les périmètres des associations intercommunales des années 1970 séparant le Chianti florentin du Chianti siennois.

Dans les années 1990, l'affaiblissement du parti communiste, le processus de décentralisation et les fonds structurels européens permirent le dépassement de cette limite provinciale, une coordination des communes du Chianti et la formation d'un consensus entre acteurs publics et privés en faveur d'un développement de type rural.

En 1994, le Chianti fut classé parmi les régions éligibles à l'objectif 5B visant à promouvoir le développement des "zones rurales vulnérables", un résultat étonnant étant donné la forte densité de population de ces campagnes et le revenu par habitant[90].

En 1995, douze municipalités du Chianti furent à l'initiative d'un Groupe d'Action Locale baptisé GAL Eurochianti dans le cadre du programme européen LEADER 2. Ce programme est fondé sur un fonctionnement *bottum-up* et des partenariats publics/privés : les Groupes d'Action Locale fédèrent les acteurs locaux et proposent des projets systématiquement co-financés par la Commission européenne[91], l'État, la région et les partenaires privés. Ils assurent la participation aux décisions d'une majorité de partenaires privés (représentants d'organismes socioprofessionnels, d'associations, d'entreprises). Le GAL Eurochianti[92] rassembla douze communes, de nombreux syndicats[93] et des acteurs privés parmi lesquels le *consorzio del Marchio Storico Chianti Classico*, la *Fondazione per la Tutela del Territorio del Chianti Classico*, les banques *Monte dei Paschi di Siena* et *Banca di Credito Cooperativo del Chianti Fiorentino*, le grand groupe oléicole *Carapelli Firenze S.p.A.* et quelques entreprises de services[94]. La coordination réussie permit la

[90] L'objectif 5b concerne les zones présentant un faible niveau de développement socio-économique et qui répondent à deux des trois critères suivants : taux élevé d'emplois agricoles, bas niveau de revenus agricoles, faible densité de population ou tendance au dépeuplement. L'éligibilité du Chianti a notamment été défendue par le maire de Grève, *assessore* (adjoint) à l'agriculture du gouvernement régional à partir de 1990.

[91] Fonds structurels européens (FEOGA orientation essentiellement).

[92] `http ://www.leader.toscana.it/index.php?idDocumento=2858`

[93] Les syndicats agricoles des grands et petits exploitants : *Unione Provinciale Agricoltori* (de Florence et de Sienne), *Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Firenze*, *Confederazione Italiana Agricoltori* (de Florence et de Sienne), des syndicats industriels : *Associazione degli Industriali* (province de Florence et de Sienne), de l'artisanat : *Confederazione Nazionale Artigianato*, *Confederazione Nazionale Artigianato* (union provinciale de Florence et de Sienne).

[94] *AGAF Agenzia Ambiente Fauna S.r.l., La Spinosa S.c.r.l., Promochianti S.c.r.l., STRA.T.O.S. &*

reconduction du GAL en 2001[95] avec le programme LEADER+.

La collaboration intercommunale fut formalisée par la signature du pacte de Pontignano en 1997, dans lequel les huit maires s'engagèrent à protéger l'environnement, le paysage et l'identité du Chianti Classico et à valoriser son patrimoine culturel[96]. Ce pacte trouva un large consensus et fut prolongé en 1999 par la création de la *Conférence permanente des maires du Chianti*, organe de concertation qui adopta pour logo un Coq Noir entouré de huit tours médiévales.

Malgré ces signes répétés en faveur de la préservation de la ruralité et de l'environnement, le *consorzio* doutait de la volonté réelle des municipalités à mettre en œuvre réellement le pacte de Pontignano. Il se plaça comme le défenseur réel de l'environnement contre des communes comme San Casciano menaçant les paysages du Chianti par leur développement industriel et résidentiel de type périurbain.

La cristallisation de l'opposition entre les communes et le *consorzio*

Le consorzio contre les communes = le terroir patrimoine contre l'urbanisation ?

Le *consorzio* créa en 1991 la *Fondation pour la préservation du territoire du Chianti Classico*[97] avec deux objectifs : défendre le patrimoine environnemental et valoriser le patrimoine artistique et culturel.

Du côté de l'action culturelle, la fondation monta la candidature du territoire du Chianti Classico au patrimoine mondial de l'UNESCO (pour la préservation du paysage). Le dossier est actuellement bloqué faute de collaboration suffisante avec les collectivités locales dans l'élaboration du plan de gestion. La fondation a remis en état un couvent de plus de 2 000 m^2 à Radda grâce à des financements du *consorzio* et de la *Cassa Risparmio di Firenze* (5 Mo €). Le couvent Santa Maria al Prato deviendra le siège de la fondation. Il abritera un musée d'art sacré et des expositions temporaires d'art moderne. Il proposera aux visiteurs une librairie, une œnothèque et des itinéraires de découverte du Chianti (art, histoire, archéologie, paysages, domaines viticoles, *etc.*). Il s'agit de créer un centre culturel d'envergure pour rayonner dans le Chianti.

C. S.a.s.

[95] Les mesures financées dans la première phase devaient favoriser le développement économique et la compétitivité du Chianti, celles de la seconde phase montrent une orientation nette vers la préservation de l'environnement et de la qualité de vie. On peut citer par exemple : le financement de mesures agro-environnementales, la certification des exploitations agricoles, l'amélioration des services de base à la population (transports, crèches, *etc.*), la création d'itinéraires touristiques.

[96] Il s'agissait notamment d'éviter l'extension des zones constructibles, de favoriser les matériaux de construction traditionnels, de protéger les systèmes d'exploitation traditionnels et d'adopter des instruments de promotion touristique communs.

[97] *Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico Onlus.*

Du côté de la défense du territoire et de l'environnement, la fondation mène une politique offensive et médiatique contre la "bétonisation" et l'industrialisation du Chianti à travers le contrôle des documents d'urbanisme. En dénonçant publiquement et parfois juridiquement quelques projets emblématiques (*cf. supra* p. 276), l'objectif est de démontrer que les maires du Chianti ne souhaitent pas réellement la préservation du territoire : les projets de croissance soutenus par les municipalités satisfont leur base électorale mais vont à l'encontre de l'objectif de développement agricole et touristique du Chianti porté par le *consorzio* et annoncé dans le Pacte de Pontignano.

Pour s'opposer au *« parti de la brique »* et *« mettre les menottes aux maires »*[98], la fondation s'est alliée à *Legambiente*, *Italia nostra* et WWF et à des experts scientifiques sur le paysage. Ces collaborations avec des organisations nationales et internationales dont certaines sont liées à la gauche (*Legambiente*) ont permis de conforter la légitimité du *consorzio* (jusque-là plutôt ancré à droite) et d'obtenir de nouveaux soutiens politiques (Brunori et Rossi, 2007 [105]).

En réponse, les maires ont critiqué la durabilité du modèle de développement rural proposé par le *consorzio*.

Les communes contre le consorzio = un développement rural durable et équitable contre la domination du secteur viticole

Pour le *consorzio*, le district devait conforter la préservation du paysage, renforcer le réseau de producteurs et devenir un instrument de marketing territorial pour les entreprises du Chianti Classico. Au contraire, pour les huit municipalités, le vin et les paysages viticoles sont devenus un symbole trop dominant du Chianti et le district rural ne pouvait pas se limiter au secteur agricole et touristique, il devait permettre un développement économique global du territoire à travers la valorisation de toutes les ressources rurales.

Les municipalités ripostèrent dans le domaine culturel en programmant des manifestations intercommunales, notamment une semaine alliant festival de musique sacrée, parcours gastronomique (dans des domaines agricoles et 58 restaurants) et rencontres scientifiques (*Chianti d'Autunno*[99]). Contre l'image idyllique du Chianti diffusée par le *consorzio*, les maires soulignèrent aussi les problèmes environnementaux, économiques et sociaux du modèle de développement agro-touristique proposé.

À propos de la durabilité environnementale d'abord, la monoculture viticole sur de vastes parcelles à *rittochino* provoque une banalisation des paysages agraires du Chianti, accentue l'érosion et diminue la biodiversité. Les municipalités défendent une agriculture plus diversifiée et plus multifonctionnelle, des pratiques culturales plus respectueuses de l'environnement. Elles soutiennent les petites exploitations en polyculture susceptibles

[98] Selon les mots de G. Ricasoli-Firidolfi, l'ancien président de la fondation.

[99] En 2005 la semaine était sur le Vin Santo, en 2006 sur le Chianti Classico, en 2007 sur l'huile d'olive.

de répondre aux demandes de services et de produits frais des habitants. Les maires du Chianti ont ainsi trouvé des alliances dans le mouvement altermondialiste et auprès de nouveaux syndicats agricoles (l'association pour l'agriculture biologique, *Foro Contadino*) et ils conservent le soutien de la région Toscane. Les maires ont aussi cherché une légitimation scientifique de leur politique : ils ont financé une étude paysagère menée par des experts et signé une *Charte pour l'usage agricole durable du sol dans le Chianti*[100] (Baldeschi et Zanchi, 2007 [36]). Comme ils s'y étaient engagés à Pontignano, ils ont entrepris la restauration du petit patrimoine rural et favorisé les certifications environnementales des entreprises.

Les maires soulignèrent aussi la fragilité économique d'un développement étroitement lié au dynamisme du secteur viticole et donc très sensible aux fluctuations du marché du vin.

Les maires évoquèrent enfin la question de l'équité sociale de ce projet de territoire. La valorisation du terroir, des paysages et du patrimoine culturel bénéficie essentiellement aux propriétaires fonciers, aux agriculteurs, aux riches étrangers et aux professionnels du tourisme. Mais la majorité des résidents se plaint de ne plus pouvoir accéder à la propriété suite à la hausse des prix du foncier et souhaite améliorer le niveau de services publics, les conditions d'accès à la ville (transports en commun, aménagements routiers) et conserver les sources d'emploi locales.

Le *consorzio* et les communes jouent ainsi sur les ambiguïtés et les différentes dimensions de la notion de développement durable. Le premier insiste sur les enjeux paysagers et économiques, les secondes sur des enjeux économiques différents, les enjeux sociaux et environnementaux.

Du district rural au district agro-alimentaire de qualité

Le Chianti Classico fonctionne ainsi comme un district, mais n'est pas parvenu à être reconnu comme tel.

Le vin a été le moteur du renouveau économique depuis 25 ans. Avec l'attrait des paysages, il a permis de développer le tourisme (œnogastronomie et agritourisme) qui a en retour fait vendre des produits associés (huile d'olive, artisanat), renforçant la dynamique économique initiée par le vin, la transformant en un véritable développement territorial intersectoriel. Les nombreuses entreprises en réseau disposent du capital humain, financier et culturel pour faire un district, d'une organisation productive avec le *consorzio* et d'une intégration institutionnelle avec la coordination intercommunale et le GAL Eurochianti. Tous les éléments du district sont réunis.

Une tension forte existe cependant autour du contenu du nom de Chianti. Au sein de

[100] *Carta per l'uso sostenibile del suolo in agricoltura nel Chianti.*

la filière viticole, le périmètre de l'aire d'appellation était en question jusqu'à la reconnaissance de l'autonomie de la DOCG Chianti Classico en 1996 (*cf. supra* p. 611). Dans le projet de district rural, la question du périmètre a de nouveau cristallisé l'opposition entre le *consorzio* et les communes du Chianti Classico. Le Chianti est aujourd'hui un nom réputé, une ressource fondamentale pour la compétitivité de ce territoire dans la mondialisation. La construction de ce capital symbolique est étroitement liée à l'action du *consorzio* viticole depuis 1924, mais le modèle de développement agro-touristique qu'il soutient, assimilant le Chianti Classico à un terroir viticole, est remis en cause par les municipalités, qui font valoir les autres enjeux de ces territoires périurbains. Les deux parties aux affiliations politiques opposées n'ont pas réussi à trouver un consensus malgré une concertation importante depuis 1995.

Faute de pouvoir intégrer tous les acteurs du territoire dans un district rural, une *« Route du vin et de l'huile du Chianti Classico »*[101] a été reconnue en 2008. Les neuf communes y ont adhéré ainsi que 204 opérateurs locaux dont 114 exploitations viticoles et oléicoles.

> Comme le souligne le président du *consorzio* Marco Pallanti, *« avec l'institution de la route du Vin et de l'huile d'olive naît enfin un organisme unique capable de dépasser les divisions anciennes et anachroniques entre les territoires florentin et siennois, des faiblesses structurelles qui ont trop souvent conduit à une action promotionnelle localiste et fragmentée »*[102].

Et le *consorzio* parle aujourd'hui d'un district agro-alimentaire de qualité[103]. En février 2009, le président du *consorzio* annonçait que le Chianti Classico était même le *« terroir italien le plus rentable »*[104] : 500 000 millions d'euros facturés, soit 360 000 millions pour le vin en bouteille (Chianti Classico et IGT), 15 millions pour l'huile d'olive, 50 millions

[101] La délibération n°173 du 10 mars 2008 reconnaît la *Strada del Vino e dell'Olio Chianti Classico* en application de la LR 45/2003.

[102] *« Con l'istituzione della Strada del Vino e dell'Olio nasce finalmente un soggetto unitario capace di superare le antiche ed anacronistiche divisioni tra il territorio fiorentino e quello senese, troppo spesso causa di debolezze strutturali rappresentate da un'azione promozionale localistica e frammentata »* (`http ://www.chianticlassicomagazine.com`).

[103] La même loi 228/2001 qui reconnaissait les districts ruraux a créé les districts agro-alimentaires de qualité : des *« systèmes productifs locaux (...) caractérisés par une présence économique significative et des interrelations et une interdépendance productive entre les entreprises agricoles et agro-alimentaires et par au moins une production certifiée et protégée par la réglementation européenne ou nationale, ou bien par des productions traditionnelles et typiques. »*

(*« Si definiscono distretti agroalimentari di qualita' i sistemi produttivi locali (...) caratterizzati da significativa presenza economica e da interrelazione e interdipendenza produttiva delle imprese agricole e agroalimentari, nonche' da una o piu' produzioni certificate e tutelate ai sensi della vigente normativa comunitaria o nazionale, oppure da produzioni tradizionali o tipiche. »*)

[104] « terroir *italiano a maggiore redditivitá* ».

pour les autres productions agricoles et 75 millions pour l'agritourisme. Faute d'avoir pu s'accorder sur une stratégie commune de développement territorial avec les collectivités locales, le *consorzio* du Chianti Classico se replie sur une stratégie de type SYAL mettant la DOCG viticole au centre du projet.

Conclusion

Cet échec du district rural du Chianti Classico nous semble en fait emblématique de la difficulté à adapter le modèle terroir au contexte périurbain. Le système productif local qui s'est consolidé depuis vingt ans combinant économie viticole, patrimonialisation du terroir et tourisme est tourné vers l'extérieur : les touristes, les marchés internationaux, les acteurs mondialisés. C'est un exemple de terroir touristique qui a réussi dans la mondialisation.

Toutefois, il ne parvient pas à rassembler la société locale périurbaine car les acteurs non agricoles ont d'autres pistes de développement économique concurrentes pour leur territoire. Et parce que les résidents et les citadins proches cherchent une autre forme d'agriculture de proximité, multifonctionnelle, renouant les liens entre la ville et la campagne, refondant l'identité des territoires périurbains non plus simplement comme des espaces productifs agricoles mais comme des campagnes urbaines intégrées à l'aire métropolitaine. Et le modèle de développement proposé par le *consorzio* ne correspond pas à cette demande de projets agri-urbains. Il fonctionne comme s'il n'était pas en périurbain.

Conclusion

Valoriser le terroir semble ainsi insuffisant pour reconstruire les territoires périurbains comme des campagnes méditerranéennes solidaires de la ville.

Les exploitations valorisent le terroir à leur échelle, elles s'adaptent bien simultanément à la proximité urbaine et à la mondialisation par les appellations d'origine ou d'autres positionnements productifs. Les pouvoirs publics de leur côté tentent bien de promouvoir les terroirs périurbains par des initiatives législatives et par des subventions. Et les chercheurs justifient cette politique et en offrent un cadre conceptuel séduisant. De nouvelles territorialités se dessinent à différentes échelles : une commune (Puyloubier), une aire d'AOP (Chianti Classico), une sous-appellation (Côtes de Provence Sainte-Victoire), un massif (le Montalbano).

Toutefois, un hiatus demeure entre la validité du modèle de développement à l'échelle individuelle de l'exploitation et sa transposition à l'échelle d'un territoire. La pérennisation de l'agriculture dépend notamment de la solidarité entre exploitants, de l'existence d'une volonté politique et d'un consensus social pour le maintien de l'agriculture, conçue comme un élément de distinction du territoire. Transformer en projet cohérent les différents visages de l'agriculture périurbaine et les attentes sociales contradictoires s'avère

particulièrement difficile en périurbain. La figure vague du terroir fait davantage consensus que les démarches de développement qui s'en revendiquent.

Conclusion du Chapitre 10

Le terroir offre ainsi une stratégie de développement séduisante pour les campagnes méditerranéennes, combinant perspectives économiques, préservation et mise en valeur des ressources naturelles et culturelles spécifiques du territoire. Le terroir peut engendrer une valorisation croisée produit/territoire et, entrant en synergie avec le tourisme, favoriser un développement rural durable et la distinction des campagnes dans la mondialisation. Pour réussir dans cette stratégie, les campagnes proches d'Aix-en-Provence et de Florence disposent de plusieurs appellations d'origine protégées (AOP) et d'autres indications géographiques.

Toutefois, la certification officielle du terroir par l'AOP s'avère insuffisante pour empêcher le recul de l'agriculture en périurbain. La multiplication des AOP depuis trente ans — avec de surcroît des noms très similaires et des territoires adjacents ou imbriqués — brouille la synergie potentielle produit/territoire et limite la rente territoriale que les viticulteurs et les oléiculteurs en attendaient. La réussite inégale des AOP tient certes à l'ancienneté de l'aire d'appellation, à sa taille et à la qualité du produit mais surtout à la coordination des producteurs au sein du syndicat (ou du *consorzio*) pour affirmer une stratégie collective cohérente, l'exemple de Puyloubier le souligne. Or le positionnement en périurbain a tendance à accentuer les stratégies individuelles des producteurs parce que ces derniers disposent avec la proximité urbaine d'autres opportunités pour valoriser leurs produits ou leur patrimoine foncier.

Un terroir touristique comme le Chianti Classico réussit indéniablement dans la mondialisation. Dans une gamme de prix inférieure, les rosés de Provence sont relativement bien positionnés sur le marché, mais aucune des autres AOP analysées ne forme un système productif local aussi performant. *« La variation des compétences et des préférences individuelles (les exploitations et leurs familles) ainsi que la diffusion subséquente de certaines stratégies sont certes en cause. Mais d'autres facteurs interviennent, notamment la dynamique des "communautés" (agricoles et non agricoles), elle-même liée à celle des collectivités locales, ainsi qu'aux liens de la localité avec l'extérieur »* (Bryant, 1997 [106] p.127). Au-delà des seuls agriculteurs, les communes périurbaines se heurtent en effet à la difficulté à faire s'accorder la société locale sur un projet de territoire et ce, malgré la valorisation du terroir, malgré l'ouverture internationale favorisée par les résidents étrangers et malgré le soutien des acteurs et des financements publics (régionaux, étatiques et européens). Les concepts et les stratégies de développement imaginés par les chercheurs et les acteurs publics autour du terroir s'avèrent difficiles à mettre en œuvre en périurbain.

Conclusion de la Troisième partie : un modèle terroir spécifique en périurbain ?

Entre métropolisation et mondialisation, la valorisation des terroirs périurbains articule des logiques locales et globales.

D'un côté, la proximité de la ville offre des opportunités nouvelles de commercialisation des produits et de diversification des exploitations agricoles. Et les citadins soulignent l'intérêt paysager et environnemental des vignes et des oliveraies. Ce terroir en cours de patrimonialisation constitue un écrin pour la ville durable. La vigne et l'olivier, par l'engouement culturel qu'ils suscitent, peuvent même aider à refonder l'identité des territoires périurbains en favorisant l'ancrage local des nouveaux résidents et les liens entre ruraux et citadins. Que les produits soient ou non AOP importe peu dans ce cadre local de proximité.

De l'autre, comme d'autres campagnes d'Europe méditerranéenne, les campagnes aixoises et florentines jouent la carte terroir pour attirer des touristes et des investissements et distinguer leurs produits agricoles dans la mondialisation. Sur le marché national ou international, l'AOP garantit la traçabilité du vin ou de l'huile et permet d'envisager des stratégies collectives de promotion. L'AOP permet enfin une valorisation économique et culturelle croisée produit/territoire *via* l'image, une synergie plus ou moins efficace selon les appellations.

Les produits du terroir vin et huile d'olive peuvent ainsi ou bien être une composante de projets agri-urbains renouant le lien ville/campagne, ou bien être à la base d'une démarche de développement de type districal articulant agriculture et tourisme autour des appellations d'origine.

Ces deux perspectives sont-elles compatibles ? Existe-t-il un "modèle terroir" spécifique au contexte périurbain ?

L'étude de la vigne et de l'olivier autour d'Aix-en-Provence et de Florence souligne que ces deux stratégies contribuent en fait au maintien en périurbain d'une agriculture diversifiée, d'une mosaïque de structures, de paysages et d'acteurs agricoles différents. La proximité urbaine et les aménités attendues de l'agriculture expliquent la résistance d'espaces agricoles inégalement rentables du point de vue strictement agricole en périurbain, notamment des oliveraies. Ces espaces sont entretenus par de nombreux *hobby farmers* (anciens agriculteurs, nouveaux résidents parfois étrangers), des financements publics et des exploitants professionnels misant sur la vente directe ou de nouvelles activités pour les citadins. Le bon positionnement de certaines AOP dans la mondialisation explique plutôt la pérennité de vastes superficies agricoles rentables en périurbain, notamment des

vignes. Ces espaces sont entretenus par des exploitants professionnels tirant grâce aux AOP des revenus agricoles suffisants et par des grands domaines s'appuyant sur l'acquisition progressive d'une réputation individuelle et des réseaux internationaux pour trouver des débouchés plus que sur leur localisation périurbaine. Cette hétérogénéité agricole, déjà constatée dans d'autres espaces périurbains, rend plus difficile l'établissement d'une gouvernance du terroir ou d'une politique agricole cohérente.

Ces deux perspectives de valorisation des terroirs traduisent en effet des conceptions différentes du développement durable et de la multifonctionnalité agricole. Les stratégies fondées sur les AOP dans la mondialisation défendent une agriculture productive de qualité. Les acteurs insistent dans ce cas sur la nécessité de préserver les ressources naturelles et culturelles spécifiques du territoire (paysages, image, art et histoire) pour les marchandiser et entretenir les perspectives économiques de l'agriculture et du tourisme. Les stratégies fondées sur la proximité urbaine sont plus attentives aux attentes des citadins en matière d'environnement, d'emplois, de loisirs et de produits locaux et sains. Même avec des cultures comme la vigne et l'olivier, articuler les fonctions économiques, paysagères, environnementales et sociales de l'agriculture est donc difficile. Les stratégies individuelles comme les politiques publiques se concentrent généralement sur certaines de ces fonctions. Les acteurs sont même parfois opposés au sein même du parti de la protection de l'agriculture car ils diffèrent sur les objectifs de la protection. Différents espaces agricoles périurbains se trouvent en concurrence entre eux et avec les espaces naturels. Quelques exploitations montrent toutefois les voies possibles de l'adaptation du "modèle terroir" au contexte périurbain en associant la production de vin et d'huile d'olive —éventuellement transformés sur l'exploitation et respectant les principes de l'agriculture biologique ou raisonnée—, la vente directe, l'agritourisme et des formes innovantes d'activités culturelles attirant les citadins.

Entre périurbanisation et tourisme, les campagnes aixoises et florentines attirent les citadins, les nouveaux résidents, et les investisseurs parfois étrangers. Le terroir permet d'améliorer la rentabilité de l'agriculture périurbaine, de conforter sa patrimonialisation et par là d'accroître sa résistance face à l'urbanisation. Autour d'Aix-en-Provence et de Florence, le terroir est toutefois rarement au centre d'un projet de territoire, qu'il soit agriurbain ou de type district rural. Ce serait pourtant la condition pour que la dynamique sectorielle agricole débouche sur une meilleure gestion du foncier agricole, évitant que les perspectives d'urbanisation ne soient à l'horizon des stratégies d'exploitation.

Conclusion

Ce travail a mis en évidence les relations entre l'urbanisation, les modalités de gestion et les stratégies de valorisation du foncier agricole périurbain. La comparaison a permis d'identifier des similitudes et des différences dans les manifestations et les interactions de ces processus dans les campagnes provençales et toscanes.

Provence – Toscane, miroirs croisés de l'urbanisation du foncier agricole

La comparaison des modalités d'urbanisation des espaces agricoles a souligné la ressemblance des processus à l'échelle des deux aires métropolitaines, les différences importantes dans la morphologie de la périurbanisation à l'échelle communale et d'étonnantes similarités dans les stratégies individuelles autour du foncier agricole.

Une métropolisation, une périurbanisation et une restructuration agricole similaires mais décalées dans le temps

Les processus de métropolisation, de périurbanisation et de restructuration agricole observés autour d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia sont similaires mais un peu décalés dans le temps.

Dans les deux cas, l'étalement urbain a produit à cette échelle une agglomération à la morphologie très indentée et digitée, multipliant les interfaces avec les espaces ouverts. Le rôle structurant des autoroutes, des villes secondaires et des zones commerciales rapproche ces deux exemples de métropolisation du modèle californien. En Toscane centrale, la croissance démographique a été toutefois beaucoup moins forte qu'en Provence, et la périurbanisation, qui a concerné non seulement les logements mais aussi les emplois, y a été un peu plus tardive.

Le processus de restructuration agricole est de même moins abouti en Toscane qu'en Provence où la baisse de la SAU semble avoir atteint un seuil, mais dans les deux cas, l'olivier et la vigne en AOP sont parmi les cultures qui se sont le mieux adaptées à la métropolisation. L'idéal de la ville dense et du village méditerranéens ancrés dans une belle

campagne environnante perdure dans les représentations et encourage à préserver l'agriculture périurbaine qui valorise aujourd'hui Aix et Florence, d'autant que ces campagnes ont participé de l'invention du paysage méditerranéen.

Les dynamiques spatiales des régions urbaines d'Aix-Marseille et de Florence-Prato-Pistoia ont ainsi plusieurs points communs, sans toutefois permettre de conclure à une forme de métropolisation spécifiquement méditerranéenne à partir de ces deux seuls cas. Ces processus similaires ont d'ailleurs produit une morphologie différente de l'urbanisation des espaces agricoles à l'échelle locale.

Une urbanisation des espaces agricoles plus dispersée en Provence

En Provence comme en Toscane, l'urbanisation contemporaine des communes périurbaines s'est appuyée sur l'extension des centres urbains, le développement de zones d'activités dans les espaces plans, la reconversion du bâti rural dispersé et une certaine diffusion de l'habitat. Les espaces agricoles se sont rétractés face à l'urbanisation et face à la forêt.

La démarche chorématique a mis en évidence le parallélisme de ces dynamiques spatiales liées tant à la périurbanisation qu'aux mutations socio-économiques du secteur agricole. Toutefois, elle a aussi souligné que ces dynamiques spatiales n'avaient pas eu dans chaque commune la même importance respective depuis les années 1950 et que la distribution de la propriété ainsi que la structure historique des paysages agraires et de l'habitat étaient déterminants.

En Provence, l'habitat rural traditionnellement groupé s'est dispersé. Le vieux noyau villageois au tissu très dense qui regroupait les paysans est entouré de quartiers pavillonnaires au maillage très lâche. Sauf à Puyloubier, on observe au-delà de cette couronne un essaimage de maisons individuelles construites sur les parcelles de l'ancienne petite propriété villageoise. Les terres des bastides à la périphérie du finage forment des îlots de résistance agricole, avec des fronts de reconquêtes de la vigne et de l'olivier vers les massifs boisés.

En Toscane, les constructions récentes ont été concentrées autour des villages et dans les vallées, lesquelles ont aussi attiré les infrastructures et plus d'industries et de logement collectif qu'en Provence. Dans les collines, on n'observe un essaimage de nouvelles maisons qu'à Carmignano et au nord de San Casciano. Quelques lotissements ont aussi été construits sur les grandes propriétés. L'important patrimoine bâti dispersé hérité de la *mezzadria* a été récupéré par des citadins.

Le desserrement des espaces bâtis a ainsi produit une morphologie urbaine moins dispersée en Toscane, tant pour des raisons démographiques (croissance moins forte) qu'économiques (importance de l'industrie diffuse) et culturelles (rapport à l'urbanité, sociabilité

villageoise) que parce que les espaces ouverts avaient une configuration différente (massifs naturels moins nombreux qu'en Provence).

À l'échelle locale, certaines de ces différences s'estompent devant la similarité des jeux d'acteurs autour du foncier agricole.

« Jouer au foncier » en périurbain

Les campagnes aixoises et florentines sont des espaces propices pour *« jouer au foncier »*[105]. Jusqu'au XIX^e^ siècle, les notables et les bourgeois d'Aix et de Florence aimaient détenir des terres dans la campagne. Le foncier agricole confortait leur statut social et leur procurait une rente régulière découlant de l'exploitation agricole du domaine.

Depuis 1950, le foncier agricole périurbain a trouvé une nouvelle rentabilité grâce aux perspectives d'urbanisation. *« Jouer au foncier »* a donc changé de sens. Les propriétaires cherchent à obtenir le classement de leurs terres en zone constructible dans les plans d'urbanisme — ou à construire malgré le classement agricole —, pour pouvoir ensuite revendre le foncier constructible ou bâti. Les investisseurs spéculent en achetant du foncier agricole susceptible de devenir un jour constructible. La forte demande de maisons individuelles isolées conforte ces stratégies. Les élus locaux détiennent avec le plan d'urbanisme un pouvoir fort d'allocation de richesses.

Enfin, depuis une vingtaine d'années, le foncier agricole des campagnes aixoises et florentines a retrouvé pour des résidents secondaires et des étrangers un rôle de distinction sociale. *« Jouer au foncier »* par l'acquisition d'une belle demeure entourée de vignes et d'oliviers — voire jouer à l'agriculture en *hobby farming* — permet à ces nouveaux propriétaires d'affirmer leur statut économique, social et même culturel. Ces pratiques des multirésidents croisent les deux valeurs du foncier agricole évoquées précédemment : elles ressemblent aux anciens investissements fonciers des citadins par leur fonction de prestige (et parfois l'entretien de la fonction productive) mais elles n'excluent pas toujours les perspectives de plus-value à la revente, de valorisation économique du patrimoine foncier à long terme par l'urbanisation.

Analyser les stratégies foncières, patrimoniales et productives des propriétaires et les différentes valorisations du foncier s'avère ainsi essentiel pour comprendre l'urbanisation des terres agricoles tout comme la résistance des cultures de terroir à forte valeur symbolique telles que la vigne et l'olivier.

[105] L'expression est utilisée en français par Bortolotti et De Luca à propos des investissements fonciers des citadins en Toscane centrale au début du XIX^e^ siècle (2000 [86] p.21). Les auteurs l'explicitent en italien par la formule *« recitare la parte del proprietario fondiario »*.

Le terroir valorise plus qu'il ne stabilise le foncier agricole

Face aux stratégies foncières, le terroir constitue un atout des campagnes aixoises et florentines : il conforte la rentabilité des produits agricoles et attire les touristes. Toutefois, les trajectoires agricoles des différentes communes étudiées soulignent que le terroir valorise plus qu'il ne stabilise le foncier agricole.

« Le terroir fait vendre » : des stratégies individuelles et collectives de valorisation du terroir

Le terroir peut contribuer à la résistance de l'agriculture périurbaine à deux échelles : celle de l'exploitation et celle de l'aire d'AOP.

À l'échelle de l'exploitation, le terroir entre dans les stratégies d'adaptation à la proximité urbaine et à la mondialisation. Dans les deux régions, des agriculteurs utilisent la vigne et l'olivier pour répondre au désir de campagne des citadins et misent sur les AOP pour promouvoir leurs produits sur les marchés nationaux et internationaux.

Les exploitations agricoles les plus solides sont dans toutes les communes les domaines viticoles en faire-valoir direct, situés dans des espaces peu susceptibles d'être classés constructibles. Les propriétaires sont généralement des entrepreneurs aisés ayant hérité de l'exploitation ou y ayant investi des capitaux extérieurs. La valorisation du terroir à l'échelle de l'exploitation se fait par la transformation et la vente directe des produits agricoles et parfois par une diversification vers l'agritourisme pour les citadins et les touristes de passage (hébergement, restauration, activités récréatives). Parallèlement, le terroir favorise les pratiques de *hobby farming*, notamment autour de l'olivier, et un attachement affectif et culturel au foncier non réductible à une logique économique. L'agriculture périurbaine hésite ainsi autour d'Aix et de Florence entre la monoculture viticole et des petites exploitations diversifiées répondant aux attentes des citadins.

L'accumulation de telles stratégies individuelles entretient un archipel d'îlots agricoles intensifs et dynamiques d'une part et des petites parcelles éventuellement moins productives au sein du tissu périurbain d'autre part, mais elle ne stabilise pas le foncier agricole dans son ensemble puisque les logiques agricoles de certains propriétaires peuvent être contrariées par les stratégies foncières de leurs voisins. Cette valorisation agricole, culturelle et éventuellement touristique du foncier par le terroir est plus durable (pour le propriétaire, la société et l'environnement) mais reste moins rentable financièrement que l'urbanisation, même en AOP.

À l'échelle d'une aire d'AOP, l'action collective des producteurs peut pérenniser l'usage agricole des terres au-delà du noyau entretenu par les stratégies individuelles. La réussite économique du Chianti Classico tient notamment au *consorzio* qui a, depuis 1924,

construit et défendu le capital symbolique de l'appellation. Il l'entretient aujourd'hui par une politique efficace de promotion fondée sur la valorisation croisée produit/territoire et sur l'affirmation du vin comme un produit culturel. Cette rentabilité du Chianti Classico, dont profite désormais la DOP huile du même nom, contribue au dynamisme agricole d'une commune comme San Casciano. Toutefois, l'organisation des producteurs au sein du *consorzio* n'a pas suffi à empêcher, du moins à San Casciano, le recul des espaces agricoles face à l'urbanisation tant résidentielle qu'industrielle parce que cette dynamique agricole n'était pas soutenue par la politique locale d'urbanisme.

Le terroir et les AOP valorisent donc l'usage agricole du foncier mais ils ne le protègent pas nécessairement de l'urbanisation. *« Le terroir fait vendre »* (Pitte, 2007 [481]) le vin, l'huile d'olive et par extension les autres produits locaux, mais il fait aussi vendre le foncier lui-même, rendu plus attractif par la présence même des vignes et des oliviers à proximité. Le terroir valorise donc aussi les autres usages du foncier agricole pour l'urbanisation ou ses fonctions sociales individuelles (prestige, cadre de vie) ou collectives (loisirs, paysages).

Les terroirs périurbains à venir

Dans un effort de prospective, on pourrait imaginer que certains territoires seront peu à peu gagnés par la périurbanisation. Leurs espaces agricoles seront peut-être trop mités ou déstructurés pour être valorisés par des exploitations professionnelles dans une logique productive agricole. Des parcelles de vigne et plus encore d'oliviers pourront toutefois être entretenues au sein du tissu périurbain par des agriculteurs exploitant les demandes urbaines de loisirs et d'aménités, par des *hobby farmers* ou par les collectivités locales, comme décor ou comme moyen de "faire campagne", de signifier la ruralité en périurbain. Eguilles et Carmignano nous semblent aller dans cette voie.

D'autres territoires, plus conscients de leurs ressources naturelles et culturelles, choisiront de préserver les espaces agricoles. Une mise en patrimoine protège déjà de l'urbanisation quelques espaces agricoles à forte valeur culturelle (paysages historiques, grands sites). Toutefois, si cette patrimonialisation a principalement un objectif esthétique et de cadre de vie, elle risque de transformer les communes périurbaines encore plantées de vignes et d'oliviers en clubs résidentiels privés, avec des belles demeures insérées dans un paysage agreste ayant perdu progressivement toute fonction productive agricole. C'est ce vers quoi tendent le Tholonet ou Fiesole. Si la patrimonialisation intègre des objectifs économiques de développement agricole et touristique, elle peut favoriser le maintien des grands domaines viticoles et la fréquentation touristique (sans atténuer pour autant la ségrégation socio-spatiale). Des territoires comme Eygalières et les Alpilles, ou San Casciano et le Chianti pourraient ainsi être tentés par le modèle de la Napa Valley[106] si leurs

[106] Morgan *et al.* évoquent ainsi un risque de *« californiaisation »* du modèle toscan de développement

beaux paysages ne sont pas trop transformés par la périurbanisation.

Les territoires qui seront capables de faire adhérer la société locale à un projet commun autour des espaces agricoles conçus dans leur multifonctionnalité pourront maintenir, grâce à la politique d'urbanisme, une plus grande mixité sociale dans le bâti et une plus grande diversité d'agricultures et d'agriculteurs, exploitant aussi bien la proximité urbaine que les AOP pour valoriser leurs produits. Puyloubier s'est engagé dans cette voie, mais San Casciano pourrait aussi en prendre le chemin.

Les collectivités locales ont probablement un rôle clef dans la construction de *« ces campagnes à venir, agricoles mais paysagères, productives, mais soucieuses d'environnement »* (Charvet et Poulot, 2006 [138]).

« La marge de manœuvre » de l'action publique locale

> *« Quelle est alors la marge de manœuvre offerte à la régulation publique de ces mécanismes ? Au niveau du marché* stricto sensu*, l'importance des valeurs des biens échangés, convergente avec les intérêts individuels en jeu, limite l'efficacité des outils existants »* (Jarrige, Jouve et Napoleone, 2003 [352]).

Les politiques publiques ont été interrogées à plusieurs échelles dans deux domaines : leur capacité à réguler l'urbanisation du foncier agricole et leur capacité à soutenir ou à renforcer la valorisation par le terroir. La construction de projets de territoire concertés s'avère toutefois particulièrement difficile en périurbain.

Réguler l'urbanisation du foncier agricole

Dans le domaine de l'aménagement, les politiques publiques sont intervenues dans la gestion du foncier agricole de plusieurs façons. Pour faciliter l'accès à la terre des exploitants, elles ont tenté de contrôler le marché foncier agricole. Pour éviter l'urbanisation excessive des terres cultivées, elles ont, par la législation nationale, régionale (en Toscane) et la planification, délimité les espaces bâtis et réglementé les constructions en zone agricole. Pour orienter la croissance urbaine et coordonner les politiques locales, la planification supra-communale a été récemment relancée. Plusieurs figures de l'État ont ainsi, à différentes échelles, déterminé les conditions d'édification légales sur les espaces agricoles.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'État central détenait, en France comme en Italie, le pouvoir d'urbanisme, mais il n'a véritablement limité l'urbanisation des terres agricoles

rural (2006 [432]). L'idée est toutefois employée dans un sens un peu différent, pour souligner le risque que la rente territoriale associée à la production agricole de qualité en Toscane soit capturée par des industries agroalimentaires de type conventionnel.

qu'à la fin des années 1960, lors de l'établissement des premiers plans d'urbanisme des communes rurales. Auparavant, et plus longtemps en Italie qu'en Provence, le foncier agricole pouvait être librement bâti. Une fois ces premières règles établies, le pouvoir des échelons administratifs inférieurs s'est accru. La région Toscane a utilisé son autonomie législative pour définir dès 1975 des conditions très strictes de récupération du bâti existant et de construction en zone agricole. Sa commission technique régionale a ensuite contrôlé les plans élaborés par les communes jusqu'en 1995, servant de garde-fou à l'urbanisation. Dans les Bouches-du-Rhône, la charte des zones agricoles signée par le préfet en 1973 a au contraire élargi les possibilités de construction par rapport à la législation nationale jusqu'en 1998. Le rôle de garde-fou a été partagé, sans vraiment être assumé, par la DDE, la DDA et la Chambre d'Agriculture, ensuite réunies dans le CHAMP. Même si la législation a été progressivement précisée, depuis les décentralisations de 1983 en France et de 1995 en Toscane, les communes ont une grande autonomie en matière d'urbanisme. La politique municipale est apparue dans la comparaison comme un facteur clef contribuant à expliquer les différentes modalités d'urbanisation constatées.

Malgré ces tentatives publiques de contrôle, les jeux d'acteurs locaux ont conduit à l'urbanisation du foncier agricole. L'État, dans le rôle d'arbitre entre les usages agricoles et urbains, ou de représentant de l'intérêt général, a en effet montré ses limites. Les différentes administrations ont été prises à partie par les acteurs locaux. Des tensions sont apparues entre (ou au sein) des services administratifs qui soutenaient différents groupes d'acteurs, invalidaient certaines pratiques ou considéraient différents types d'enjeux prioritaires. La position des acteurs publics a aussi pu évoluer avec le temps. Les acteurs privés se sont appuyés sur ces oppositions et ces dysfonctionnements pour contourner les règlements ou les faire évoluer en leur faveur. La forme et le contenu des politiques d'urbanisme sont devenus un enjeu des rapports public-privé : le pouvoir et l'influence de certains segments d'intérêts ont orienté les décisions de planification.

Les élus municipaux ont donc eu une incidence forte sur les usages des sols et les paysages parce que, dans les deux régions, ils ont disposé d'une latitude de choix par rapport à la législation en vigueur et aux grandes orientations données par les échelons administratifs supérieurs. Ils l'ont exercée dans l'adoption du plan d'urbanisme et dans la manière de l'appliquer. Certains s'en sont servi pour encadrer l'urbanisation du foncier agricole, d'autres ont plutôt accompagné l'étalement urbain, ouvrant d'importantes zones constructibles et distribuant les droits à bâtir. Ces difficultés ont parfois abouti au laisser-faire ou à des régularisations *a posteriori*, et souvent à un rôle accru du juge en matière d'urbanisme.

Les politiques publiques ont simultanément eu une marge de manœuvre réelle plus étroite que ce que leurs ambitions initiales ou affichées de contrôle auraient pu laisser

penser. Elles ont orienté, limité et contribué à localiser l'urbanisation des terres agricoles mais elles se sont révélées incapables d'empêcher vraiment le mitage, surtout lorsque la protection des espaces agricoles était inscrite dans les outils d'aménagement sans participation des agriculteurs et sans prise en compte de l'agriculture en tant qu'activité économique. Face à la spéculation foncière et à la convergence des intérêts privés favorables à l'urbanisation, l'échelle communale de gestion est apparue inadaptée, en Provence comme en Toscane.

Ce constat a conduit à de nouvelles pratiques de planification tentant de coordonner les politiques publiques d'aménagement à l'échelle intercommunale. Les élus locaux, non plus dans le rôle d'arbitre, mais plutôt dans celui de médiateur, se sont saisis des outils intercommunaux pour faire émerger de manière concertée des projets de territoire sur différents périmètres (Alpilles, province de Prato). Toutefois, *« sans tutelle d'une collectivité locale sur une autre, ce sont bien souvent les décisions communales qui,* de facto*, guident l'aménagement territorial »* (Boino et Desjardins, 2009 [77]), d'autant que les décisions d'affectation des sols dépendent toujours des plans locaux d'urbanisme. En Toscane, la planification supra-communale élabore désormais des scénarios stratégiques auxquels la société locale peut s'identifier (PTC, PIT). En Provence, l'État conserve un rôle régulateur plus important (DTA, Directive Paysagère). Dans ces deux régions, la planification supra-communale récente a plutôt négligé les enjeux agricoles.

Au-delà de la distance à la ville, la stabilité du foncier agricole est en fait conditionnée par l'interaction des dynamiques agricoles et des politiques d'aménagement. Le cas de Puyloubier en témoigne : une gouvernance locale intégrant les agriculteurs et les nouveaux résidents a pu s'organiser en faveur de la préservation du terroir et du cadre de vie parce que le secteur viticole, rentable et structuré, était soutenu par une politique d'urbanisme protectrice des espaces non-construits. Aucune des autres communes comparées ne réunit ces éléments : préserver les espaces agricoles en soutenant les terroirs s'avère difficile en périurbain.

Soutenir les terroirs entre métropolisation et mondialisation

Dans le domaine agricole, les politiques publiques sont moins du ressort des communes ou des intercommunalités que de celui de la région (en Toscane), de l'État (en France) et de l'Europe. La subsidiarité est très forte en matière d'urbanisme, beaucoup moins en matière de politique agricole, notamment en France. Dans les deux régions, les communes (et même les EPCI en Provence) s'intéressent donc assez peu à l'agriculture parce que ce n'est pas une de leurs compétences principales ou exclusives. Symétriquement, l'autonomie régionale de la politique agricole en Italie et la marge de manœuvre que la région Toscane a choisi de laisser aux provinces dans le choix des axes prioritaires d'attribution

des fonds européens ont probablement contribué à l'efficacité de la politique toscane de développement rural.

Pour soutenir leurs terroirs, les États français et italiens, puis l'Europe, ont adopté une législation reconnaissant les appellations d'origine. Cette certification officielle protège les produits agricoles contre la concurrence illégale, contribue à entretenir la rente territoriale, mais ne garantit pas une hausse importante du prix de vente ni l'établissement d'une action collective organisée des producteurs. En outre, les aires d'AOP ne bénéficient pas d'une protection juridique et réglementaire spécifique contre les constructions en Italie et les mesures particulières applicables en France, consultatives pour la plupart, sont employées de manière exceptionnelle plutôt contre des projets d'aménagement d'envergure que contre l'urbanisation diffuse. Les aires d'AOP sont d'ailleurs inégalement prises en compte dans les plans locaux d'urbanisme. Les politiques publiques ne protègent donc pas particulièrement les terroirs de l'urbanisation.

Les collectivités locales peuvent en revanche valoriser les terroirs périurbains en concrétisant les liens ville-campagne par des projets agri-urbains et en considérant les terroirs comme des avantages compétitifs de ces territoires dans la mondialisation. L'action publique est alors conçue non plus dans un sens protectionniste mais plutôt comme un moyen de favoriser la construction d'un consensus autour du statut des terroirs et des espaces agricoles dans le projet de développement. Dans cette optique, les stratégies collectives sont en fait plus préoccupées par la métropolisation (et d'éventuels projets agri-urbain) autour d'Aix-Marseille et par la mondialisation (et des projets de type district rural ou agro-alimentaire) autour de Florence.

L'enjeu en Provence est en particulier de parvenir à intégrer l'agriculture dans le SCoT du Pays d'Aix et de conforter la dynamique agricole des Alpilles ou du Haut Val de l'Arc par une mise en cohérence des choix d'urbanisme à cette échelle. La France dispose d'outils institutionnels d'aménagement spécifiques à l'échelle intercommunale (EPCI, PNR, Opérations Grand Sites, etc.). La récente revalorisation sociale et culturelle de l'olivier en Provence est aussi un atout pour refaire campagne en périurbain. Mais les organisations professionnelles agricoles, préoccupées par la métropolisation, peinent à s'accorder sur une stratégie collective adaptée à la mondialisation et l'État contrôle encore les politiques de développement rural et agricole.

L'enjeu en Toscane réside davantage dans la prise en compte des spécificités du contexte périurbain dans les projets agricoles et touristiques. Les organisations professionnelles agricoles semblent plus efficaces qu'en Provence en matière de marketing territorial, de promotion et de commercialisation des produits. La région Toscane encourage aussi la reterritorialisation de l'agriculture à l'échelle intercommunale par des outils institutionnels tels que les routes des vins et de l'huile, les districts agroalimentaires de qualité du

Montalbano et du Chianti et les districts ruraux. Des acteurs publics et privés ont su inscrire la politique agricole dans les modèles de développement européens, ils se sont saisis de façon pragmatique des opportunités de certification et de financement européens pour conforter l'essor économique et la distinction des campagnes toscanes dans la mondialisation. Les grandes propriétés et l'important patrimoine rural bâti ont aussi favorisé le développement de l'agritourisme et l'établissement d'une synergie entre agriculture de terroir et tourisme rural. Toutefois cette stratégie intégrant des échelles régionale, européenne et mondiale, semble avoir été appliquée en périurbain sans réelle prise en compte des enjeux du territoire local liés à la métropolisation et à l'urbanisation (morphologique et sociale) particulière de ces campagnes. La contestation du projet de district rural du Chianti en témoigne.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire comme dans celui de la valorisation des terroirs, la coordination des acteurs locaux se révèle délicate et l'établissement d'une cohésion sociale difficile en périurbain.

Projets de territoire autour du terroir en périurbain : une utopie ?

Les véritables projets de territoire sont rares autour de Florence et d'Aix-en-Provence. Le contexte périurbain accentue l'individualisme et la diversité des stratégies foncières, patrimoniales et productives des agriculteurs, mais aussi l'individualisme des nouveaux habitants par l'habitat pavillonnaire, les migrations alternantes des actifs vers la ville et des pratiques spatiales étendues à l'ensemble de l'aire métropolitaine (Pinson et Thomann, 2002 [477]). On peut toutefois *« considérer ces zones périurbaines comme des territoires où peut se réinventer, lentement, difficilement sans doute et à condition de s'y intéresser, un projet démocratique »* (Casanova et Confavreux, 2008 [123]).

Construire une stratégie de développement local auto-soutenable en périurbain autour des terroirs, comme un projet de territoire porté par les habitants et construit dans la participation, pourrait être considéré comme une *« utopie raisonnable »*[107] (Magnaghi, 2000 [399]), dans la mesure où elle permet d'envisager un avenir meilleur réalisable, et une utopie éventuellement créatrice, parce qu'elle peut favoriser une solidarité à base territoriale (Paba, 2004 [454]). Les habitants sont d'ailleurs de plus en plus impliqués dans la gestion territoriale, ils se sentent concernés par les transformations de leur territoire. La recrudescence récente des mouvements citoyens — reflétant notamment une forme de repolitisation de ces anciennes campagnes rouges autour des enjeux environnementaux et sociaux — le souligne et constitue dans notre comparaison un atout de la Toscane pour réussir la participation. Les terroirs des campagnes provençales et toscanes font rêver : les acteurs l'ont bien compris dans leurs stratégies économiques. Reste à les mettre en

[107] *ragionevole utopia*.

synergie dans un projet de territoire.

Les politiques publiques pourraient ici trouver leur justification. En effet, l'aménagement du territoire et la valorisation des terroirs dépendent aussi l'un de l'autre. Une politique d'urbanisme cohérente offre un cadre sécurisant pour le maintien de l'agriculture, facilite les investissements et les innovations en périurbain et autour du terroir. Et réciproquement l'agriculture est d'autant plus facilement intégrée dans le projet de territoire qu'elle correspond encore à des actifs et à de terres cultivées et que ses dimensions économiques, sociales, culturelles, paysagères et environnementales sont reconnues et discutées. Comme ces différentes fonctions ne sont pas toujours compatibles, du moins sur le même espace, il s'agit notamment de décider, ensemble et à différentes échelles, quels espaces agricoles la société locale souhaite conserver et pourquoi.

Face à l'urbanisation du foncier agricole périurbain, la marge de manœuvre de l'action publique locale existe. Certes l'aménagement du territoire a une efficacité limitée à l'échelle de la région urbaine, et protéger le statut agricole du foncier ne garantit pas l'entretien des terres. À l'échelle locale, les élus disposent toutefois d'un pouvoir décisionnel fort avec le plan d'urbanisme, et les outils intercommunaux sont devenus des scènes de discussion. Dans une attitude pragmatique et opérationnelle, les collectivités locales pourraient donc utiliser la planification pour construire avec la société locale un projet de territoire intégrant la dynamique agricole et la politique d'urbanisme.

L'étude du jeu des acteurs entourant foncier agricole périurbain a ainsi provoqué chez nous une désillusion concernant l'action publique d'aménagement (la gestion, la protection du foncier agricole). Mais elle a aussi éveillé en nous une fascination pour les stratégies des acteurs, leurs capacités de compréhension, d'adaptation et d'innovation face aux évolutions de la société, des marchés et de la réglementation en matière d'urbanisme : les valorisations du foncier agricole sont plurielles et ne conduisent pas toutes à son urbanisation. Divers types d'exploitations agricoles se maintiennent autour d'Aix-en-Provence et de Florence. Les politiques publiques doivent donc, tout particulièrement en périurbain, se coordonner entre elles (être transcalaires et interterritoriales) et s'efforcer d'articuler les stratégies individuelles, les enjeux agricoles et les choix d'urbanisme. Valoriser le terroir peut être un moyen d'y parvenir dans les campagnes méditerranéennes.

Terroirs, tourisme et mondialisation autour de la Méditerranée

L'impact de la mondialisation sur les terroirs méditerranéens mériterait d'être approfondi en lien avec le tourisme.

Les touristes favorisent l'insertion des campagnes méditerranéennes dans l'économie culturelle mondialisée : ils participent par leurs séjours, leurs achats et leurs connexions

internationales à la valorisation des produits du terroir, à la visibilité du territoire et à son développement économique. Or le bassin méditerranéen est la première région touristique du monde, attirant chaque année 210 millions de touristes internationaux et de plus en plus de nationaux avec l'accroissement des niveaux de vie et des mobilités (Bethemont, 2008 [69]). Les traditions de villégiature saisonnière et de Grand Tour artistique des Européens du Nord se retrouvent aujourd'hui dans les pratiques des étrangers multirésidents ou de passage combinant tourisme balnéaire, culturel et gastronomique. Les campagnes méditerranéennes sont donc intégrées dans la mondialisation de manière particulièrement forte, tant par les flux de personnes liés au tourisme que par les marchés internationaux des produits agricoles de masse (fruits et légumes) ou de terroir. Elles attirent des investissements importants. Les transformations récentes des paysages qui en ont résulté constituent en outre un enjeu spécifique pour ces campagnes méditerranéennes construites très tôt par l'art en stéréotypes du paysage culturel.

Ces tensions sont notamment exacerbées sur le littoral où la pression urbaine et touristique s'exerce sur un écosystème fragile. Dans les campagnes de la Maremme toscane, par exemple, un nouveau terroir viticole s'affirme depuis vingt ans et le tourisme se développe rapidement sur la côte longtemps restée insalubre. Pour préciser l'impact de la mondialisation sur les campagnes méditerranéennes, il pourrait donc être intéressant d'analyser les interactions entre les dynamiques viticoles et touristiques (en termes de conflits et de complémentarités) tout comme le rôle des investissements exogènes et des politiques européennes sur le développement local.

ANNEXES

Annexe A

Glossaire

alberata : ancienne polyculture arborée de la plaine. Paysage formé de petits champs étroits, enclos et souvent limités par des fossés, plantés (parfois sur billon) d'arbres fruitiers, de vigne grimpante mariée à l'arbre. Strate basse de céréales, de légumineuses, de fourrages ou de cultures industrielles.

appoderamento : division d'une propriété foncière en *poderi* à des fins d'exploitation agricole.

azienda agricola (aziende agricole) : entreprise agricole, exploitation.

casa colonica (case coloniche) : le corps de ferme du métayer souvent situé au centre du *podere*.

coltura promiscua : complantage sur la même parcelle qui associait généralement dans les collines toscanes une strate basse de cultures annuelles, des rangs de vignes et d'oliviers.

consorzio (consorzi) : organisme de gestion des appellations d'origine et des indications géographiques (équivalent du syndicat de producteurs français).

contado : l'aire soumise à l'autorité de la ville.

distretto : l'aire sous domination de la ville, mais qui conserve une autonomie juridique et politique partielle, et parfois un *contado* propre comme San Gimignano.

fattoria (fattorie) : siège d'exploitation assurant l'organisation économique et territoriale, la gestion administrative et productive des *poderi* en dépendant. Ce terme désigne à la fois l'édifice où réside le *fattore* (régisseur) avec ses annexes agricoles (moulin à huile, caveau de vinification notamment) et le domaine agricole lui-même.

frazione (*frazioni*) : les communes italiennes sont divisées en *frazioni*, centrées sur les hameaux ou villages autres que le chef-lieu.

mezzadria : métayage.

podere (poderi) : un fonds souvent d'un seul tenant composé de terres arables ou arborées, éventuellement de pâturages et de bois, absorbant le travail d'une famille de métayers et produisant un rendement agricole net supposé double de celui nécessaire à la subsistance de cette famille.

pratese : de Prato

rittochino : implantation des vignes *a rittochino*, dans le sens de la plus grande pente.

schiera : maisons *a schiera*, en ligne ou en bande (*raw houses*).

supertuscans : d'abord une invention journalistique, puis commerciale, ce terme désigne des vins de grande qualité, vendus assez chers, sans toutefois être liés à une appellation d'origine. Ils sont souvent produits par de grandes marques, avec des procédés techniques élaborés, pour s'adapter au mieux aux nouveaux modèles de consommation internationaux.

tenuta (tenute) : grand domaine agricole, éventuellement composé de plusieurs *fattorie*.

Annexe B

Liste des sigles

Les sigles, acronymes et abréviations sont si courants dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme qu'ils sont généralement mieux connus et compris que le nom dans son intégralité. Nous les utiliserons en mentionnant la première fois leur signification, mais en voici une liste exhaustive :

- ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles,
- ADAYG : Association pour le Développement de l'Agriculture sur l'Y Grenoblois,
- AFIDOL : Association Française Interprofessionnelle De l'Olive
- AMEXA : Assurance Maladie des Exploitants Agricoles,
- AMM : Aire Métropolitaine Marseillaise,
- AOC : Appellation d'Origine Contrôlée,
- AOP : Appellation d'Origine Protégée,
- ARSIA : *Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo-forestale* (Agence Régionale pour le Développement et l'Innovation dans le Secteur Agricole et forestier),
- ARTEA : *Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura* (Agence Régionale Toscane de Distribution des Subventions Agricoles),
- AUPA : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix,
- CAD : Contrat d'Agriculture Durable,
- CAR : Convention d'Aménagement Rural,
- CDJA : Centre Départemental des Jeunes Agriculteurs,
- CE : Conseil d'État,
- CEA : Centre pour l'Énergie Atomique,
- CETE : Centre des Études Techniques de l'Équipement,

- CHAMP : Conseil pour l'Habitat Agricole en Méditerranée Provence,
- CIF : Convention d'Intervention Foncière,
- CIVP : Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence,
- COI : Conseil Oléicole International,
- COS : Coefficient d'Occupation des Sols,
- CPA : Communauté d'agglomération du Pays d'Aix,
- CRTA : Commission Régionale Technique Administrative (Toscane),
- CTE : Contrat Territorial d'Exploitation,
- CUMA : Coopérative d'Utilisation en commun du Matériel Agricole,
- DC : Démocratie Chrétienne,
- DDA (DDAF) : Direction Départementale de l'Agriculture (et de la Forêt),
- DDE : Direction Départementale de l'Équipement,
- DIREN : Direction Régionale de l'Environnement,
- DTA : Directive Territoriale d'Aménagement,
- DOC : *Denominazione di Origine controllata*,
- DOCG : *Denominazione di Origine controllata e Garantita*,
- DOP : *Denominazione di Origine Protetta*,
- EBC : Espaces Boisés Classés,
- EPAREB : Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre,
- EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale,
- EPF : Établissement Public Foncier,
- FDGER : Fond Départemental de Gestion des Espaces Ruraux,
- FDSEA : Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- ICI : *Imposta comunale sugli immobili* (taxe foncière).
- IF : *Indice di Fabbricabilità* (coefficient de volume constructible maximum),
- IG : Indication Géographique,
- IGP : *Indicazione Geografica Protetta* / Indication Géographique Protégée,
- IGT : *Indicazione Geografica Tipica*,
- INAO : Institut National des Appellations d'Origine, aujourd'hui Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- ITER : International Thermonuclear Experimental Reactor,
- LOF : Loi d'Orientation Foncière,
- ODG : Organisme de Défense et de Gestion (des signes de qualité),
- OPA : Organisations Professionnelles Agricoles,
- OREAM : Organisme d'Étude et d'Aménagement des Aires Métropolitaines,
- PACA : Provence Alpes Côtes d'Azur,
- PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

- PEEP : *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* (plan pour la construction de logements sociaux),
- PIDAF : Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier,
- PIP : *Piano per gli Insediamenti Produttivi* (plan de zone industrielle),
- PIT : *Piano di Indirizzo Territoriale* (plan régional d'orientation),
- PLU : Plan Local d'Urbanisme,
- PMAA : Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
- PNR : Parc Naturel Régional,
- POS : Plan d'Occupation des Sols,
- PPAEN : Périmètres de Protection et d'Aménagement des Espaces agricoles et Naturels périurbains,
- PPUA : *Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale*, plan pluriannuel d'utilisation de l'exploitation (ensuite renommé PMAA),
- PRG : *Piano Regolatore Generale* (plan d'occupation des sols communal),
- PS/RU : *Piano Strutturale / Regolamento Urbanistico* (plan d'occupation des sols communal),
- PSU : Plan Sommaire d'Urbanisme,
- PTCP : *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* (plan d'aménagement provincial),
- PUD : Plan d'Urbanisme Directeur,
- RUMA : Région Urbaine de Marseille - Aix-en-Provence,
- SAU : Superficie Agricole Utilisée,
- SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural,
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale,
- SD : Schéma Directeur,
- SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme,
- SHON : Surface Hors Œuvre Nette,
- SIC : Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
- SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple,
- SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique,
- SYAL : Système Agroalimentaire Localisé,
- SMC : Superficie Minimum Constructible,
- SME : Surface Minimum d'exploitation,
- SMI : Surface Minimum d'Installation,
- SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain,
- TAR : Tribunal Administratif Régional,
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté,

- ZAD : Zone d'Aménagement Différé,
- ZICO : Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux,
- ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique,
- ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Annexe C

Liste des personnes rencontrées pour un entretien

En Provence

Sur la problématique générale

1. M. Max Lefèvre, directeur de la SAFER-PACA (mars 2004).
2. M^me^ Geneviève Grousson, employée du CHAMP à Salon-de-Provence (juin 2004).
3. M. Christian Burle, vice-président de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix en charge de l'agriculture, maire de Peynier (avril 2004).
4. M. Lionel Martin, chargé de mission agriculture pour la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (deux entretiens 2004 et 2006).
5. M^me^ Béatrice Prudhomme, chargé de mission agriculture pour la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (octobre 2006).
6. M^me^ Corinne Achard, employée à la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône (deux entretiens 2004 et 2006).
7. M. Jean Picon, responsable de l'observatoire des territoires, chargé de l'Atlas des zones NB du Pays d'Aix à l'AUPA (avril 2004).
8. M. Edouard Manini, directeur de l'AUPA (octobre 2006).
9. M^me^ Carine Ritan, directrice de l'Agence du Massif des Alpilles (mars 2004).
10. M. Pierre Mirales de la DDA des Bouches-du-Rhône (avril 2004).
11. M. Marc Beauchain de la DDA des Bouches-du-Rhône (avril 2004).
12. M. Laurent Kompf de la DDE des Bouches-du-Rhône (novembre 2006).
13. M. Eric Maillé du CEMAGREF (octobre 2006).

Sur Eygalières

1. M. Félix Pélissier, maire d'Eygalières de 1977 à 2008 (deux entretiens 2004 et 2007).
2. M. Maurice Pernix, premier adjoint au maire, conseiller municipal, agriculteur à la retraite (mars 2004).
3. M^{me} Sauva, secrétaire générale de Mairie (mars 2004).
4. M^{me} Chantal Moras, conseillère municipale, résidente d'Eygalière depuis 1977 (avril 2004).
5. M. Bernard Wibaux, urbaniste, conseiller municipal en charge de l'urbanisme, néo-résident (avril 2004).
6. M. Jean Dumas, agriculteur à la retraite, intermédiaire SAFER (avril 2004).
7. M. Robert Coste, agriculteur à la retraite, dans l'opposition, administrateur de Groupama, ancien directeur de la MSA, ancien président du syndicat des exploitants agricoles d'Eygalières (avril 2004).
8. M^{me} Marlène Pezet, dans l'opposition, travaillant chez Groupama et pour le domaine viticole de la Vallongue (avril 2004).
9. M. Jean-Pierre Lombrage, président de l'interprofession oléicole de la vallée des Baux-de-Provence, résident à Eygalières (avril 2004).
10. M. Benoît, jeune viticulteur, cave du Mas de Longchamp (avril 2004).
11. M. Raoul Blanc, oléiculteur à la retraite (mars 2004).
12. Agent immobilier de l'Agence Plein Sud Immobilier (avril 2004).

Sur Puyloubier

1. M. Frédéric Guinieri, maire de Puyloubier depuis 1995, travaillant au conseil général des Bouches-du-Rhône, vice-président en charge de l'habitat à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (deux entretiens 2004 et 2007).
2. M^{me} Annie Jérusalem, employée municipale en charge de l'urbanisme, néo-résidente (deux entretiens 2004 et 2007).
3. M^{me} Colette Rigaud, directrice générale des services à la Mairie, néo-résidente (mars 2004).
4. M. Laurent Metras, conseiller municipal, jeune viticulteur coopérateur, intermédiaire SAFER (mars 2004).
5. M. Adrien Mistre, conseiller municipal, viticulteur à la retraite (mars 2004).
6. M. Gilbert Breissant, président de la cave coopérative des Vignerons Sainte-Victoire (avril 2004).

7. M. Jean-Claude Lopez, directeur de la cave coopérative des Vignerons Sainte-Victoire (avril 2004).
8. M^me^ Jacqueline Guichot, propriétaire du Domaine viticole de Saint-Ser (juin 2007).
9. M. Sylvain Hoesch, propriétaire du Domaine viticole de Richeaume (juin 2007, entretien fait avec Paul Minvielle).

Sur Eguilles

1. M. Vincent Olivetti, conseiller municipal chargé de l'agriculture, agriculteur à la retraite (mars 2004).
2. M. André Bordet, élu chargé de l'urbanisme (avril 2004).
3. M^me^ Lise Babo, responsable des services d'urbanisme (avril 2004).
4. M^me^ Claire Emeras, employée des services d'urbanisme (février 2007).
5. M. Yves Honorat, président de la cave coopérative d'Eguilles (avril 2004).
6. M. Stéphane Honorat (fils), jeune viticulteur coopérateur (entretien téléphonique) (avril 2004).
7. M. Abignoli, ancien conseiller municipal de 1977 à 1983, urbaniste travaillant au CETE, dans l'opposition (mai 2004).
8. M. Frédéric Appenzeller, co-propriétaire du domaine viticole de Frédavelle (mai 2004).
9. M. Louis Marroc, agriculteur à la retraite, ancien propriétaire du Bar-Tabac du village, dans l'opposition (mai 2004).
10. M. Jean-Paul Jauffret, agriculteur polyculteur, cultivant essentiellement des céréales en fermage (avril 2004).
11. M^me^ Nasles, propriétaire du domaine viticole de Camaïssette, présidente du syndicat des Coteaux d'Aix-en-Provence, intermédiaire SAFER (deux entretiens 2004 et 2006).
12. M. Barle, oléiculteur et propriétaire du Moulin à huile d'Eguilles (octobre 2004).
13. M. Bernard Guérin, employé à la Chambre d'Agriculture, habitant à Eguilles, conseiller municipal en charge de l'agriculture de 1995 à 1997 (mai 2004).
14. M. Rodolphe Seratosio, oléiculteur du projet de réhabilitation du Massif des Quatre Termes (novembre 2004).

Sur Le Tholonet

1. M. Michel Légier, maire depuis mars 2001 (septembre 2006).

2. M. Stéphane Spitzglous, jeune viticulteur ayant quitté la coopérative de Rousset pour monter le domaine Henri Bonnaud (septembre 2006).
3. M^me^ Céline Détot, employée au service d'urbanisme (septembre 2006).
4. M. Raymond Magnan, garde-champêtre (septembre 2006).
5. M. René Rougier, propriétaire du domaine viticole de Château Simone à Meyreuil (septembre 2006).
6. M^me^ de Fontroche, néo-résidente ayant développé un élevage de chevaux et cultivant des oliviers (octobre 2006).
7. M^me^ Lagier, femme d'agriculteur (septembre 2006).
8. M. Jacques Challulau, néo-résident ayant participé au groupe de propriétaires fonciers opposés à la municipalité dans les années 1990 (entretien téléphonique, novembre 2006).
9. M. Laurent Calcus, jeune éleveur de chevaux spécialisé dans le dressage pour les concours hippiques dans le quartier du Grand-Côté (octobre 2006).
10. M. Jérôme Quiot, propriétaire de domaines viticoles en Châteauneuf-du-Pape, à Puyloubier (domaine Houchart), au Tholonet (projet de Château Vaillant), président de l'Université du Vin de Suze-la-Rousse, ancien président de l'INAO, président de l'interprofession (avril 2004).

En Toscane

Sur la problématique générale

1. M. Fabbio Modi, du *consorzio del Vino Chianti DOCG* (juillet 2006).
2. M. Giorgio Castiglione, du *consorzio IGP Olio Toscano* (juillet 2006).
3. M^me^ Carlotta Gori, du *consorzio del Vino Chianti Classico DOCG* (*Gallo Nero*) (juillet 2005).
4. M^me^ Fiammetta Nizzi Griffi, du *consorzio Olio DOP Chianti Classico* (juillet 2005).
5. M. Paolo Benvenuti, de l'association d'œnotourisme *Città del Vino* (juillet 2006).
6. M. Ricardo Butti, travaillant à la région Toscane sur le vignoble (juillet 2006).
7. M. Lucia Bruni, travaillant à la région Toscane sur l'agritourisme (juillet 2006).
8. M. Luciano Zoppi, travaillant à la région Toscane sur l'oléiculture (juillet 2006).
9. M^me^ Alessandra Gemmiti, employée à l'ARSIA (juillet 2006).
10. M. Natale Bazzanti, employé à l'ARSIA (juin 2006).

11. M. le Baron Giovanni Ricasoli Firidolfi, président de la *Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico Onlus* de 2000 à 2008 (juillet 2005).
12. M^me^ Francesca Fumi, employée par la *Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico Onlus* (juillet 2005).
13. M. Giorgio Bascià, architecte travaillant pour la *Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico Onlus* (juillet 2005).

Sur Carmignano

1. M. Riccardo Selmi, adjoint (*assessore*) à l'agriculture (juin 2005).
2. M. Doriano Cirri, maire de Carmignano (juillet 2005).
3. M^me^ Sara Bindi Fortoni, architecte ayant préparé la variante de sauvegarde au PDF de Carmignano approuvée en 2006 (deux entretiens en juillet 2005 et juillet 2006).
4. M. Claudio Franco, architecte travaillant pour la commune sur le projet de plan structurel (juillet 2006).
5. M. Ugo Damerini, agronome spécialiste de l'oléiculture, en particulier sur le Montalbano (juillet 2006)
6. M. Giuseppe Rigoli, agronome et viticulteur, propriétaire de la *fattoria* Ambra (juillet 2005).
7. M. Giorgio Naldi, retraité, propriétaire de la *fattoria* del Vento (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
8. M. Ugo Contini Buonacossi, propriétaire de la *fattoria* di Capezzana (vigne, olivier) (juillet 2005).
9. M. Filippo Contini Buonacossi, fils du propriétaire et gérant de la *fattoria* di Capezzana (juillet 2005).
10. M. Giacomo Petracchi, agronome forestier, résident de Carmignano, travaillant pour la Province de Prato (juin 2006).
11. M^me^ Giovanna Favillini, de l'agritourisme Le Pogiarelle (juillet 2005).
12. M^me^ Rossella Bencini Tesi, propriétaire de la *fattoria* di Bacchereto (juillet 2005).
13. M. Giuseppe Poggi, employé de la *tenuta* d'Artimino (vigne, olivier, agritourisme, hôtel-restaurant) (juillet 2005).
14. M. Giuseppe Cianchi, propriétaire de la *fattoria* Il Poggiole (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
15. M. Enrico Pierazzuoli, propriétaire des *fattorie* des Farnete et de Cantagallo, président du *consorzio* del Vino Carmignano DOCG (juillet 2006).

16. M. Andrea Landini, propriétaire de la *fattoria* le Ginestre (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2006).

Sur Fiesole

1. M. Mario Benvenuti, géomètre responsable du service d'urbanisme (mai 2005)
2. M. Gianfranco Gorelli, professeur d'architecture, rédacteur du dernier plan structurel de Fiesole (mai 2005).
3. M. Gianfranco di Pietro, professeur d'architecture à la retraite, a été en charge de la variante du PRG de Fiesole pour les zones agricoles approuvée en 1984 (juillet 2005).
4. M. Francesco di Miari Fulcis, co-propriétaire et gérant de la *fattoria* di Maiano (juin 2005).
5. M. Cesare Buonamici et M^{me} Cristina Capineri, du domaine oléicole Buonamici à Montebeni (juin 2005).
6. Propriétaire de l'agritourisme Poggio al sole (produisant du safran), agronome et journaliste (juin 2006).
7. M. Mauro Gallardi, propriétaire de l'agritourisme Pogio Piano (oliviers) (juin 2006).

Sur San Casciano Val di Pesa

1. M. Roberto Zanobini, architecte employé par la commune (deux entretiens mai et juillet 2005).
2. M^{me} Patrizia Labo, architecte à San Casciano (mai 2005).
3. M^{me} Sonia Ciapetti, responsable du service d'urbanisme (juin 2005).
4. M. Franco Agnoletti, adjoint (*assessore*) à l'agriculture (juin 2005).
5. M. Claudio Greppi, professeur de géographie résidant à San Casciano, ancien adjoint à l'urbanisme de San Casciano, a contribué à l'élaboration du PTC de Sienne et du plan structurel de San Casciano de 2004, militant pour *Italia Nostra* (trois entretiens entre 2005 et 2006).
6. M. Maurizio Santoni, employé à la *fattoria* de Poggio Torselli, (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
7. M. Silvio Perone, gérant du domaine de Montepaldi appartenant à l'Università di Agraria (vigne, olivier, céréales) (juillet 2005).
8. Un employé du la *tenuta* de Villa Branca (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
9. M. Aljoscha Goldschmidt, propriétaire d'origine suisse de la *fattoria* de Corzano e Paterno (fromages de chèvre, vigne, olivier, céréales) (juillet 2005).

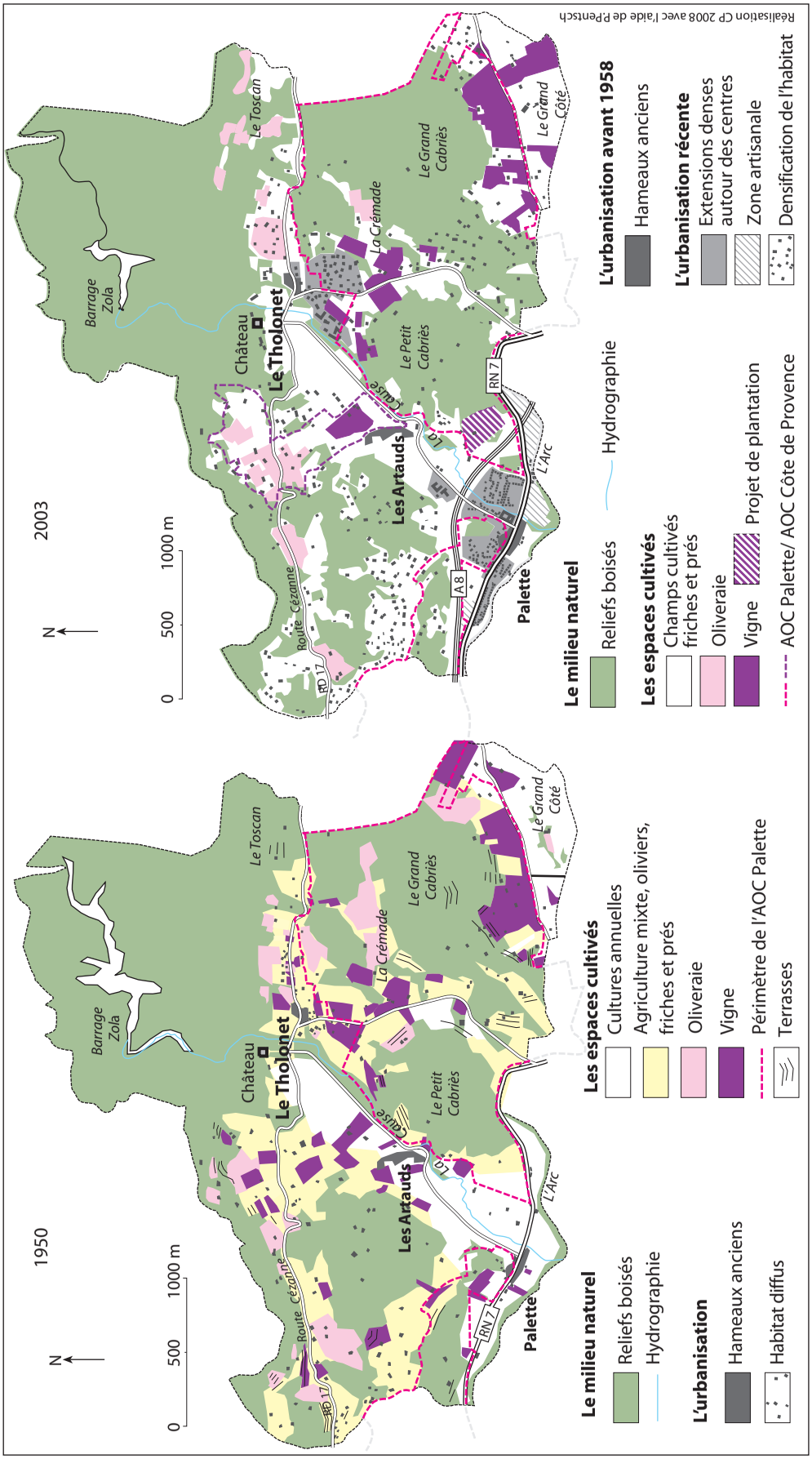
10. M. Filippo Rocchi, propriétaire de la *fattoria* de Castelvecchio, (vigne, agritourisme) (juillet 2005).
11. M. Duccio Corsini, propriétaire de la *fattoria* de Villa Le Corti (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
12. M. Andrea Stopponi, gérant de la *fattoria* de Villa S. Andrea (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
13. M^me^ Giulia Frova, propriétaire de la *tenuta* Il Corno (vigne, olivier, agritourisme) (juillet 2005).
14. Un employé de la coopérative viticole et oléicole Castelli del Grevepesa (juillet 2006).

Entretiens faits en juillet 2005 dans les autres communes du Chianti Classico avec Filippo Randelli

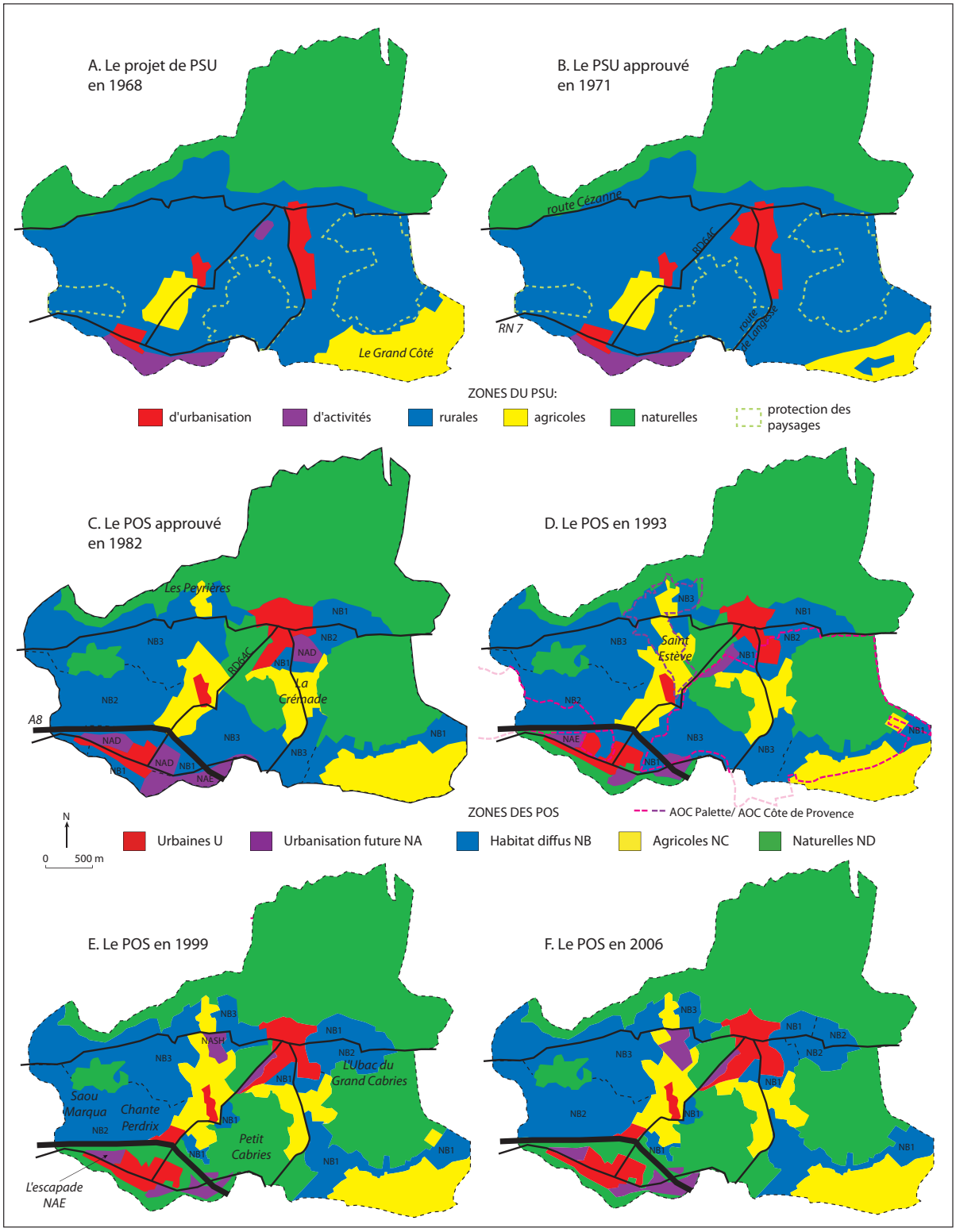
1. M. Conrad M. Schmitt, viticulteur allemand, *fattoria* Le Fonti (Panzano, Grève).
2. M. Norman Bain, viticulteur écossais, de la *fattoria* Le Masse di San Leolino (Panzano, Grève).
3. M. Mats Ruhnes, viticulteur suédois, armateur de cargos frigorifiques, *fattoria* Terreno (Grève).
4. M. Michael Schmelzer, viticulteur américano-allemand (et sa sœur Jennifer), *fattoria* Montebernardi, (Panzano, Grève).
5. M. Gerd K. Schué, viticulteur allemand, *tenuta* Castello di Lucignano (Gaiole).
6. M. Sean O'Callaghan, viticulteur anglo-irlandais, *fattoria* Riecine (Gaiole).
7. M. Johannes Davaz, viticulteur suisse des Grisons, *fattoria* Poggio al Sole (Tavarnelle).
8. M. Cosimo Gericke, viticulteur allemand, *fattoria* di Rignana (Grève).

Annexe D

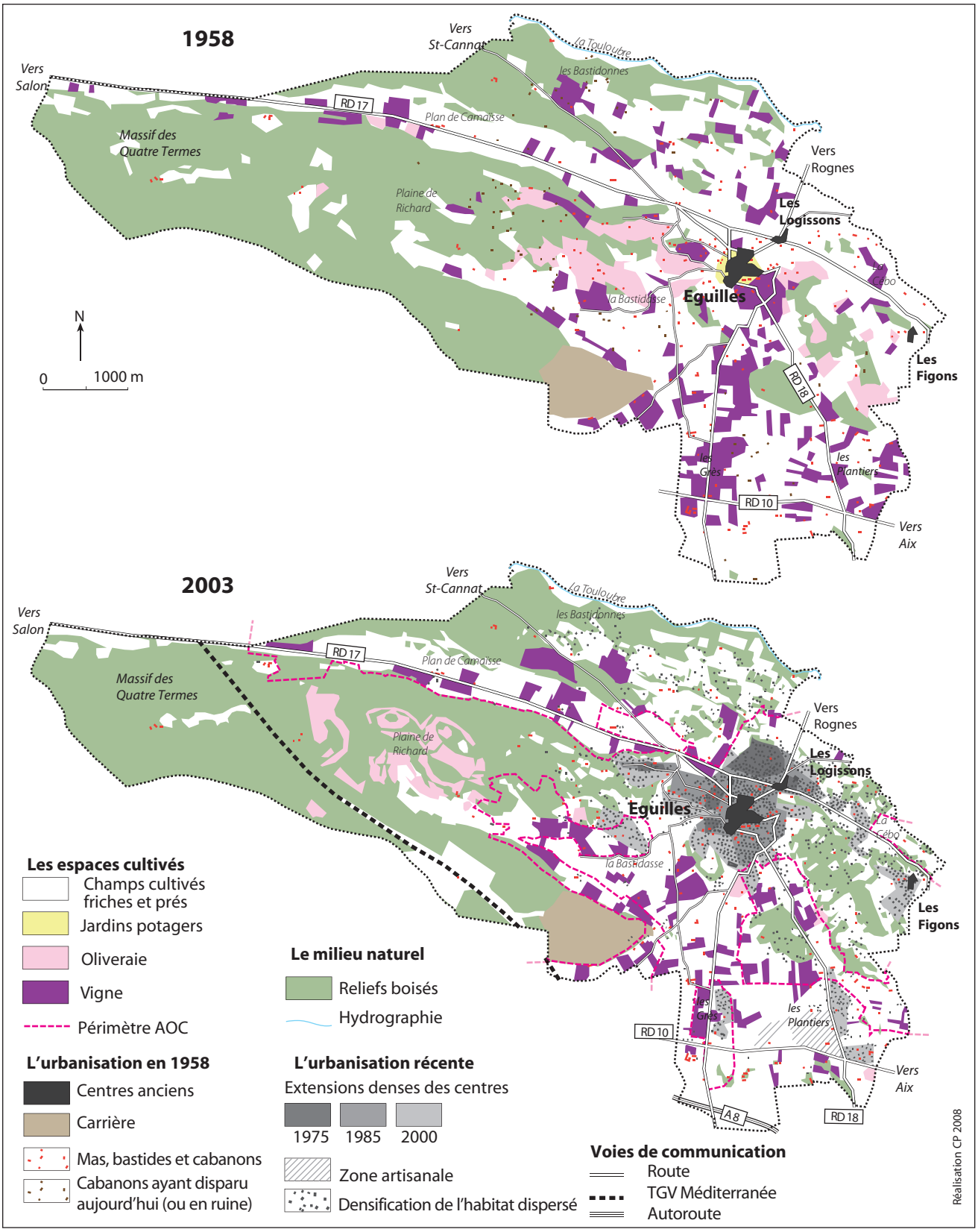
Cartes et plans d'occupation des sols des sept communes d'étude



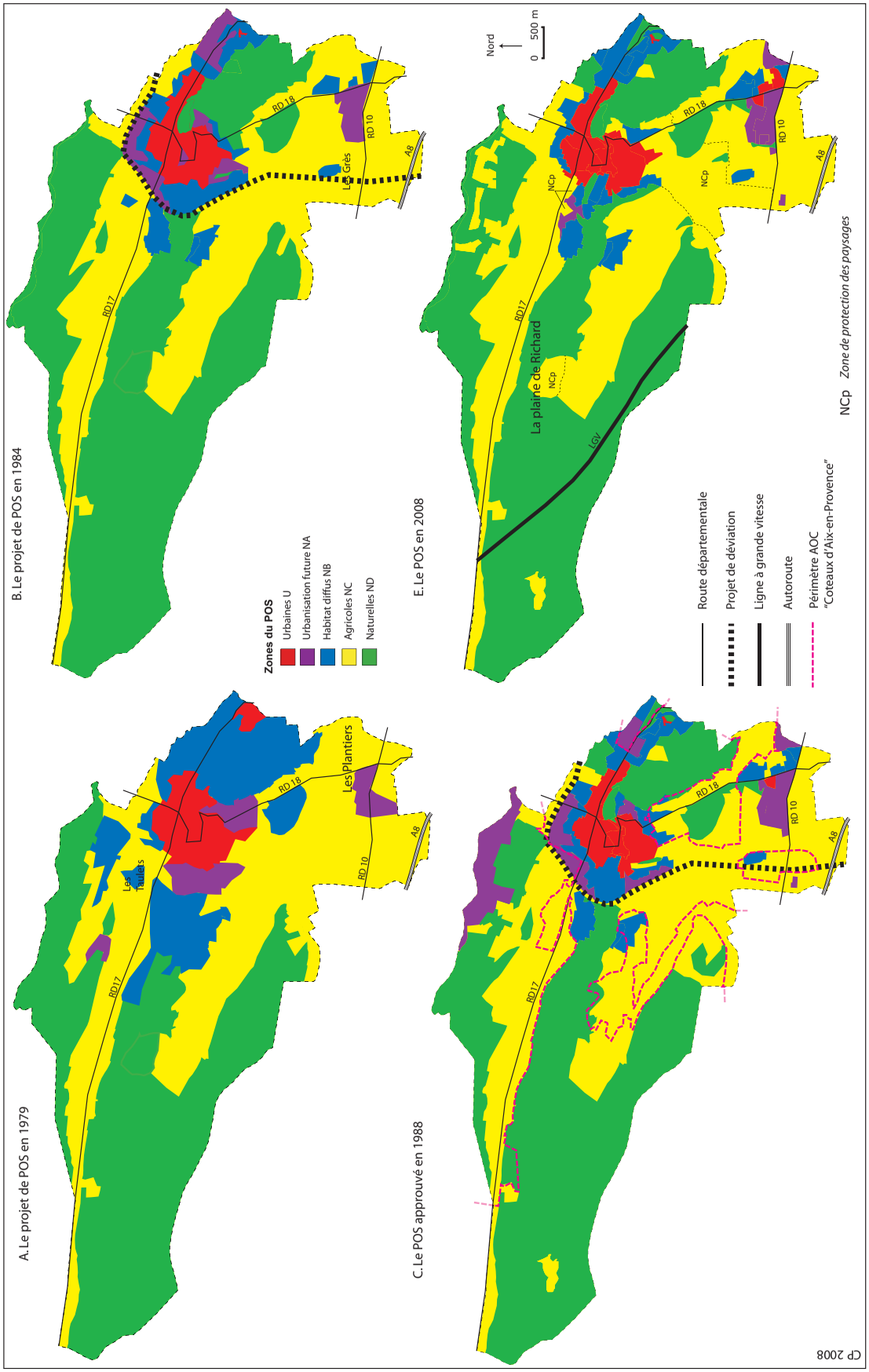
Carte D.1: Occupation des sols au Tholonet dans les années 1950 et aujourd'hui (cartes IGN et photos aériennes 1948, 2003 et GoogleEarth)



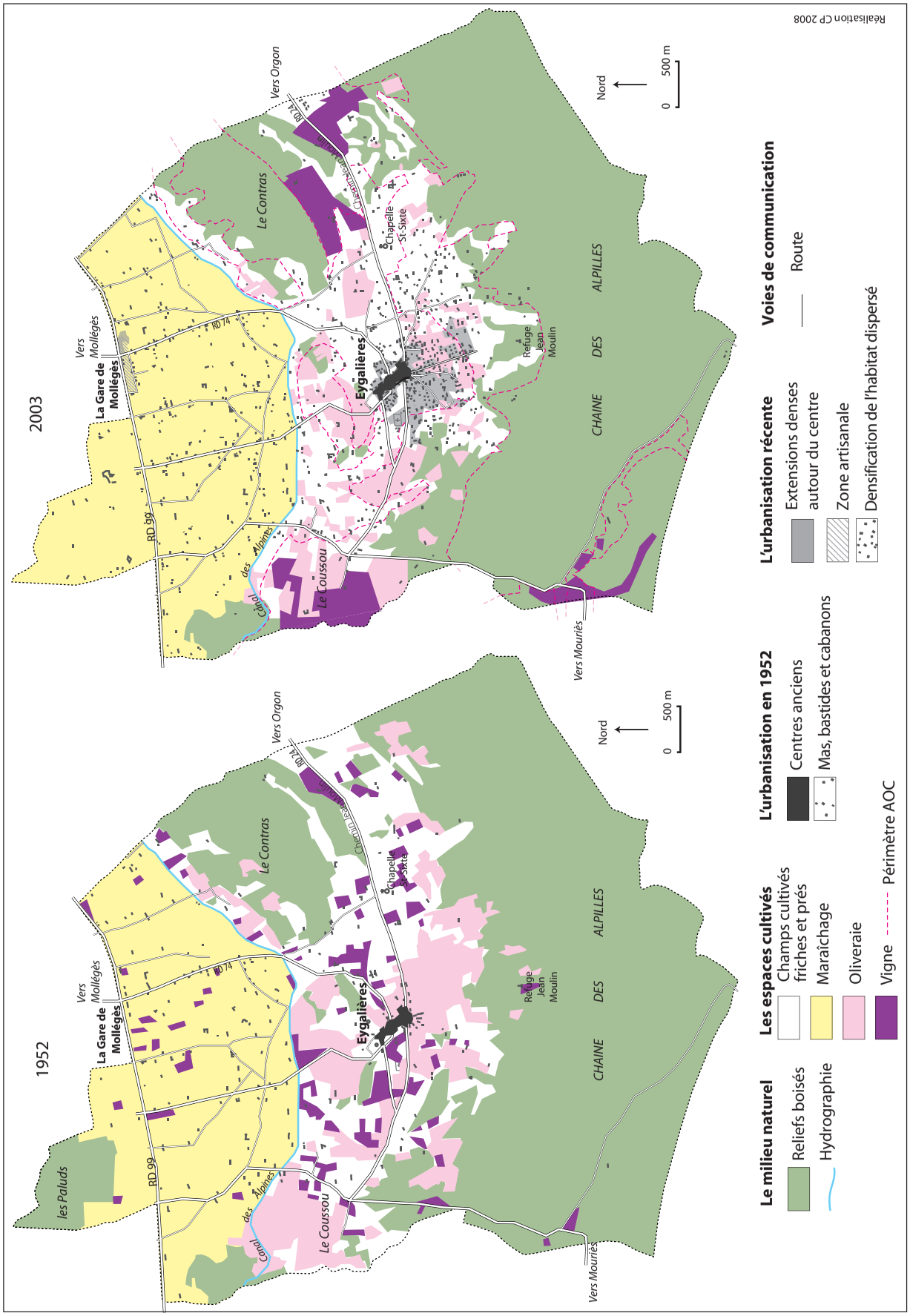
Carte D.2: Évolution des zonages des documents d'urbanisme du Tholonet



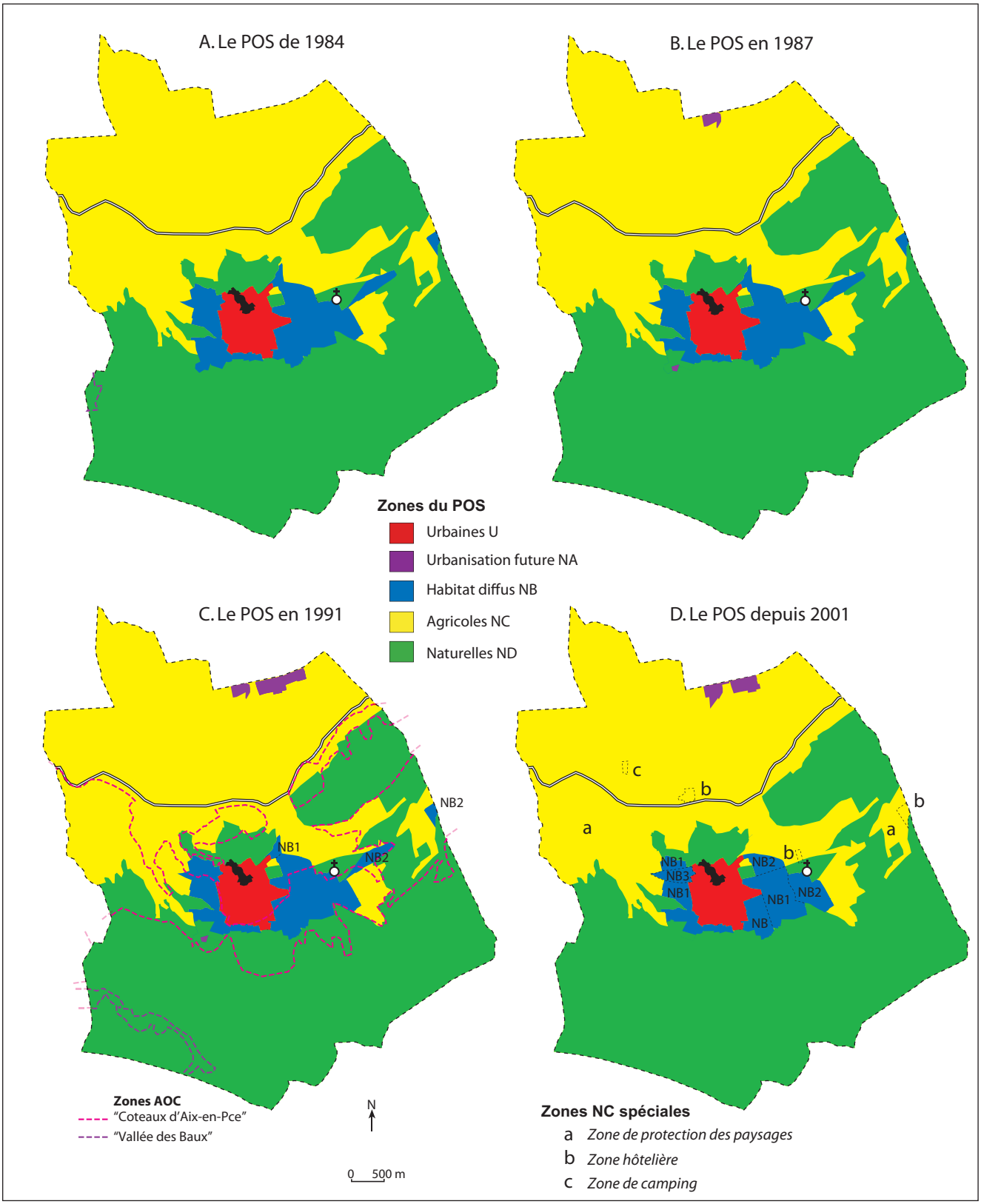
Carte D.3: Occupation des sols à Eguilles dans les années 1950 et aujourd'hui (cartes IGN et photos aériennes 1956, 1998 et 2003)



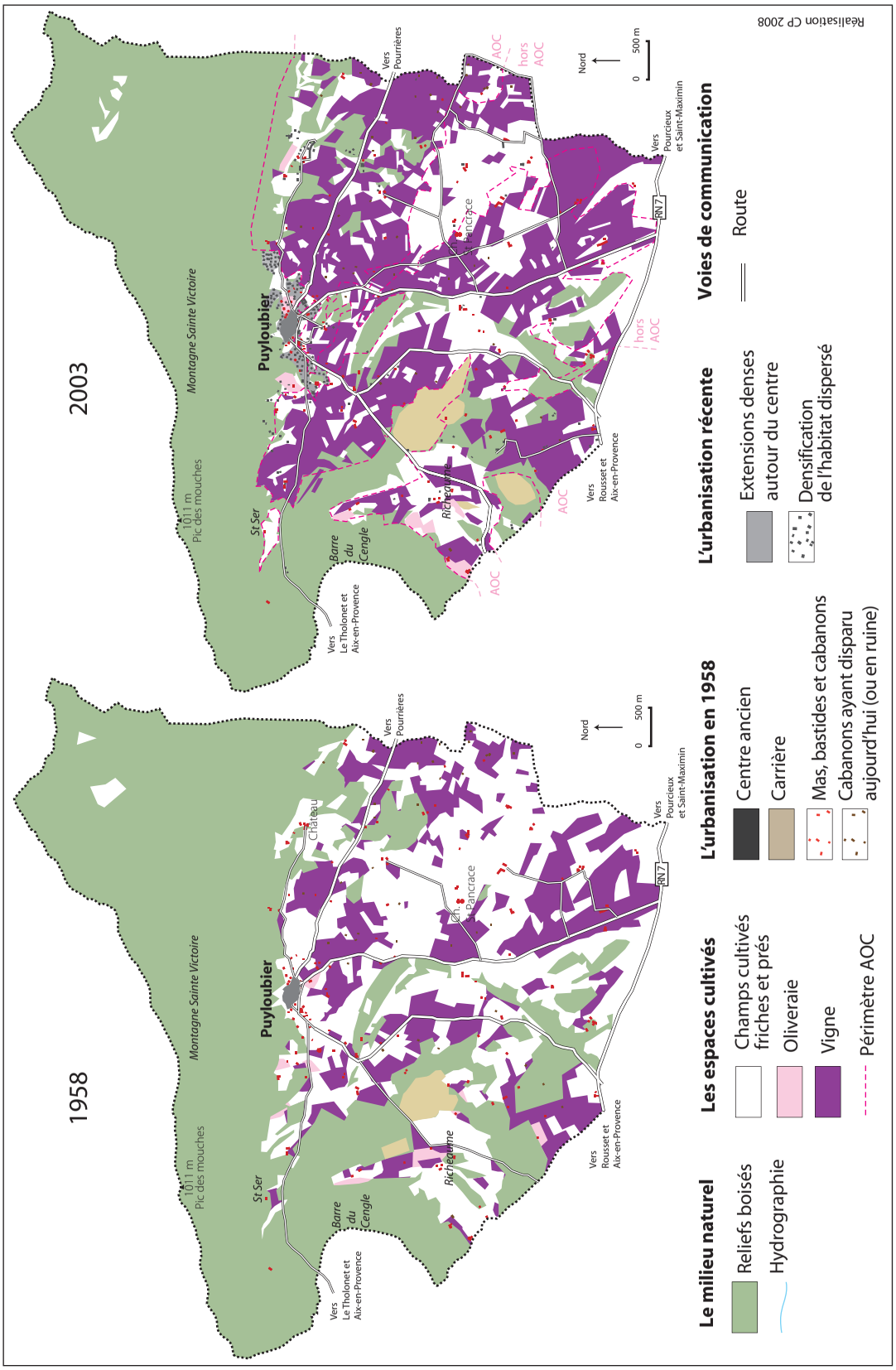
Carte D.4: Évolution des zonages des documents d'urbanisme d'Eguilles



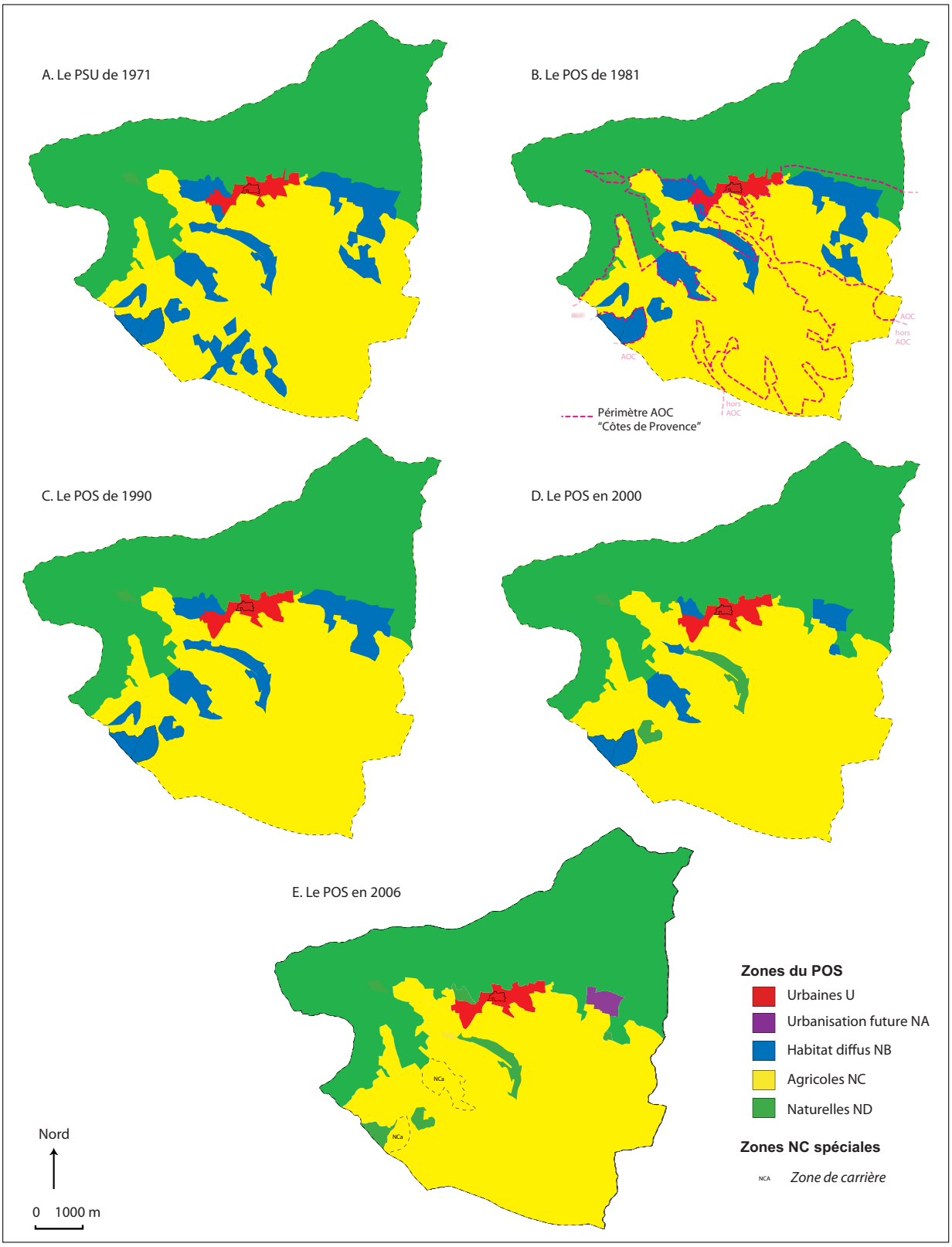
Carte D.5: Occupation des sols à Eygalières dans les années 1950 et aujourd'hui (cartes IGN et photos aériennes 1956, 1998 et 2003)



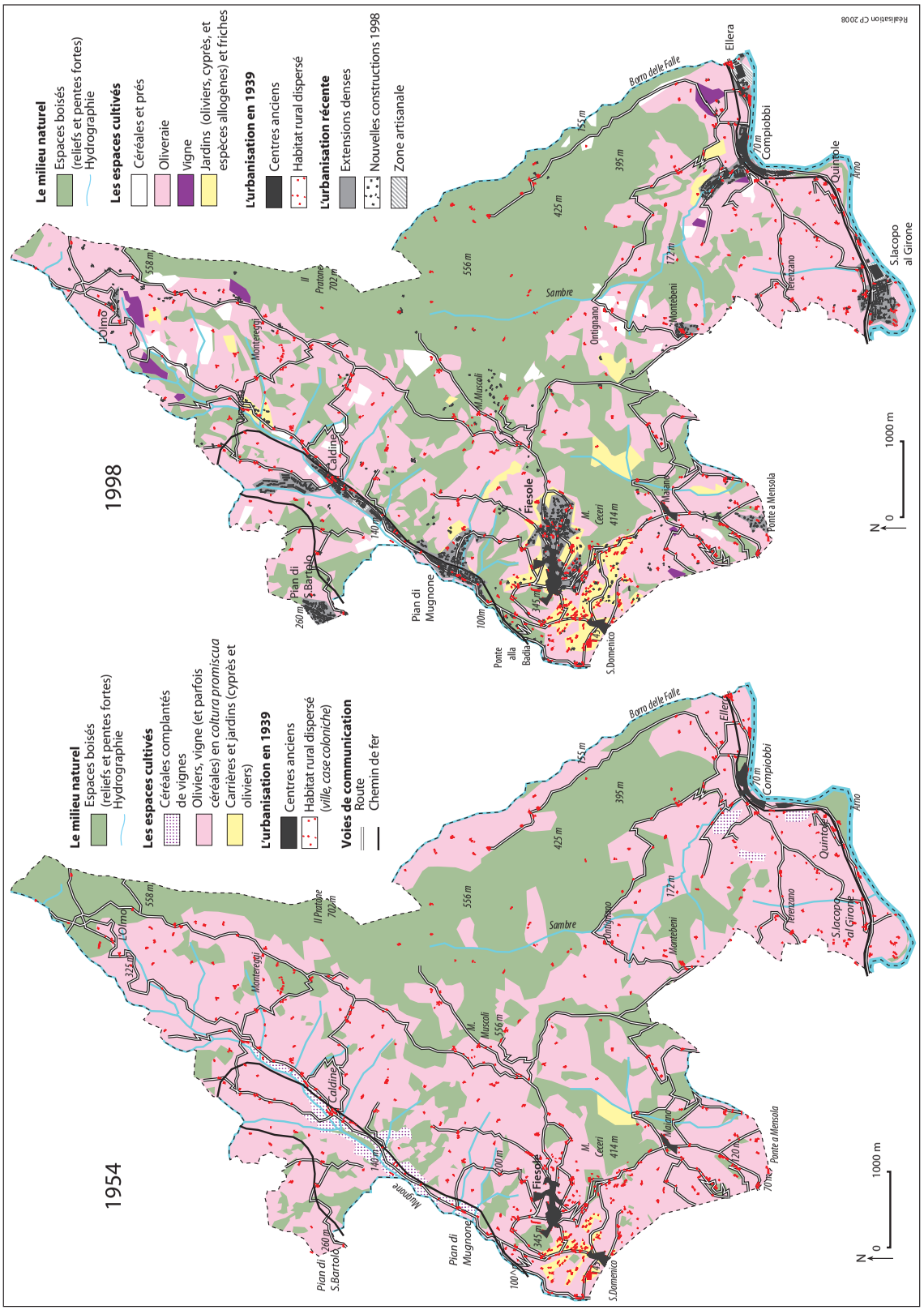
Carte D.6: Évolution des zonages des documents d'urbanisme d'Eygalières



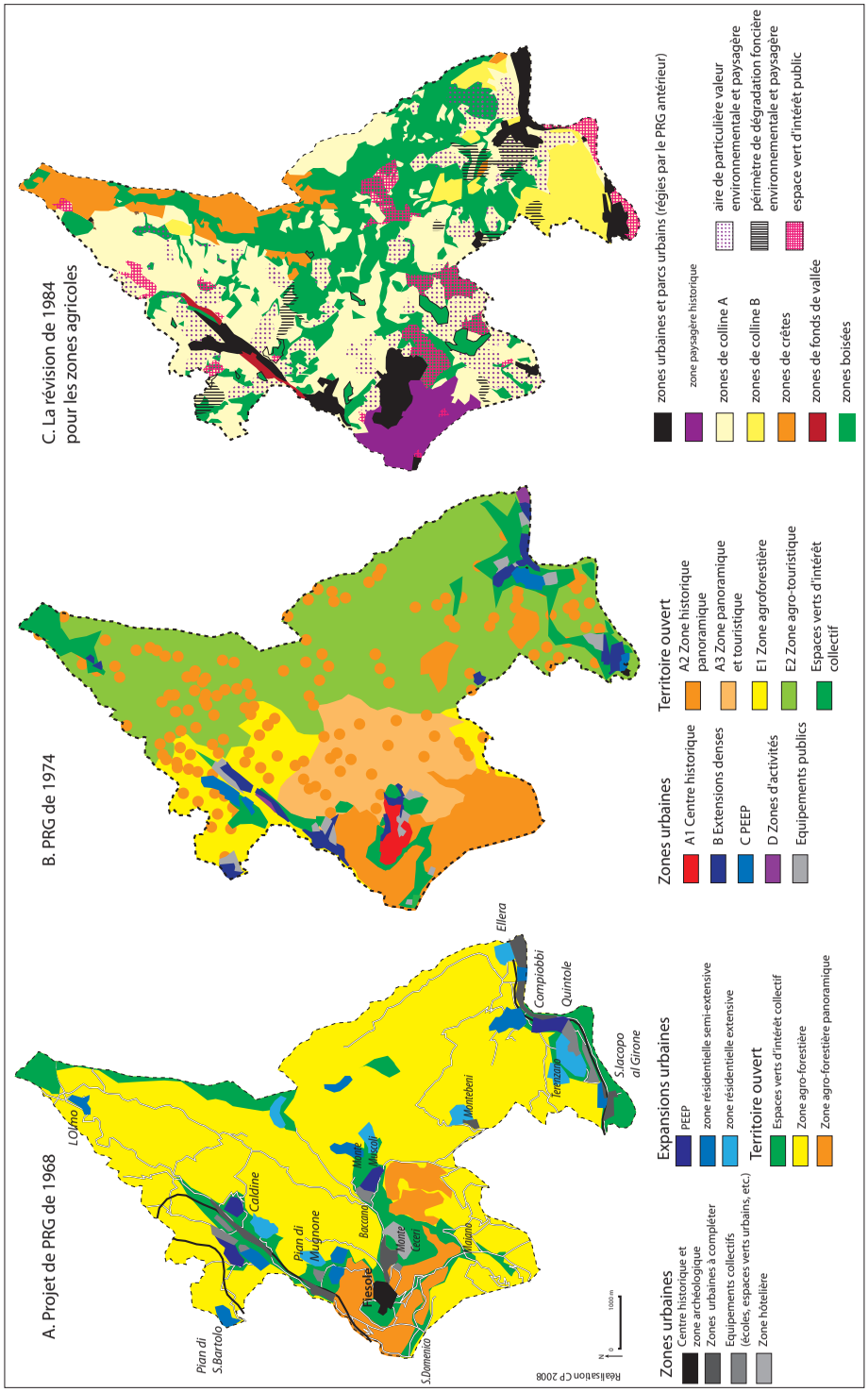
Carte D.7: Occupation des sols à Puyloubier dans les années 1950 et aujourd'hui (cartes IGN et photos aériennes 1956 et 2003)



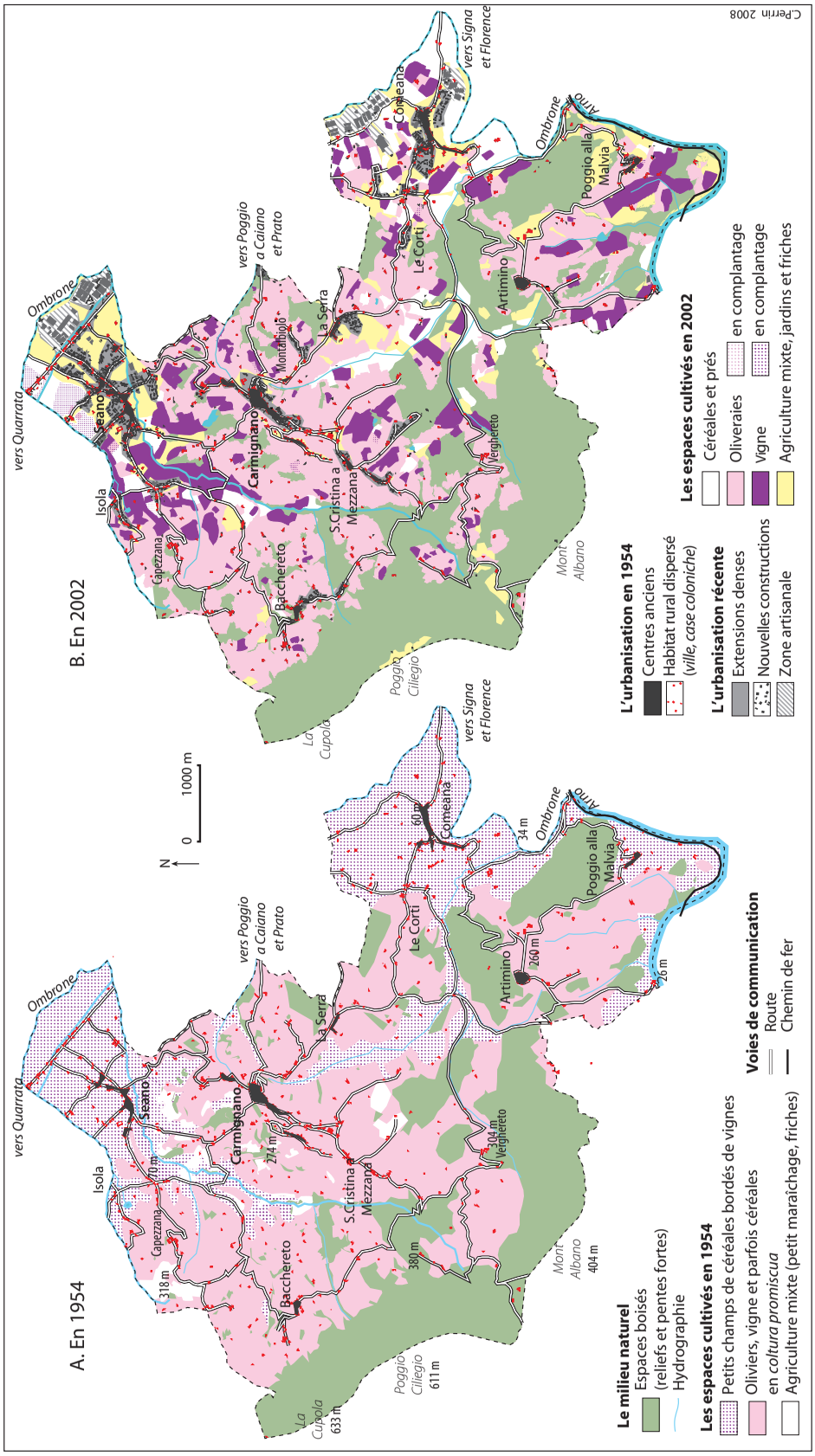
Carte D.8: Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Puyloubier



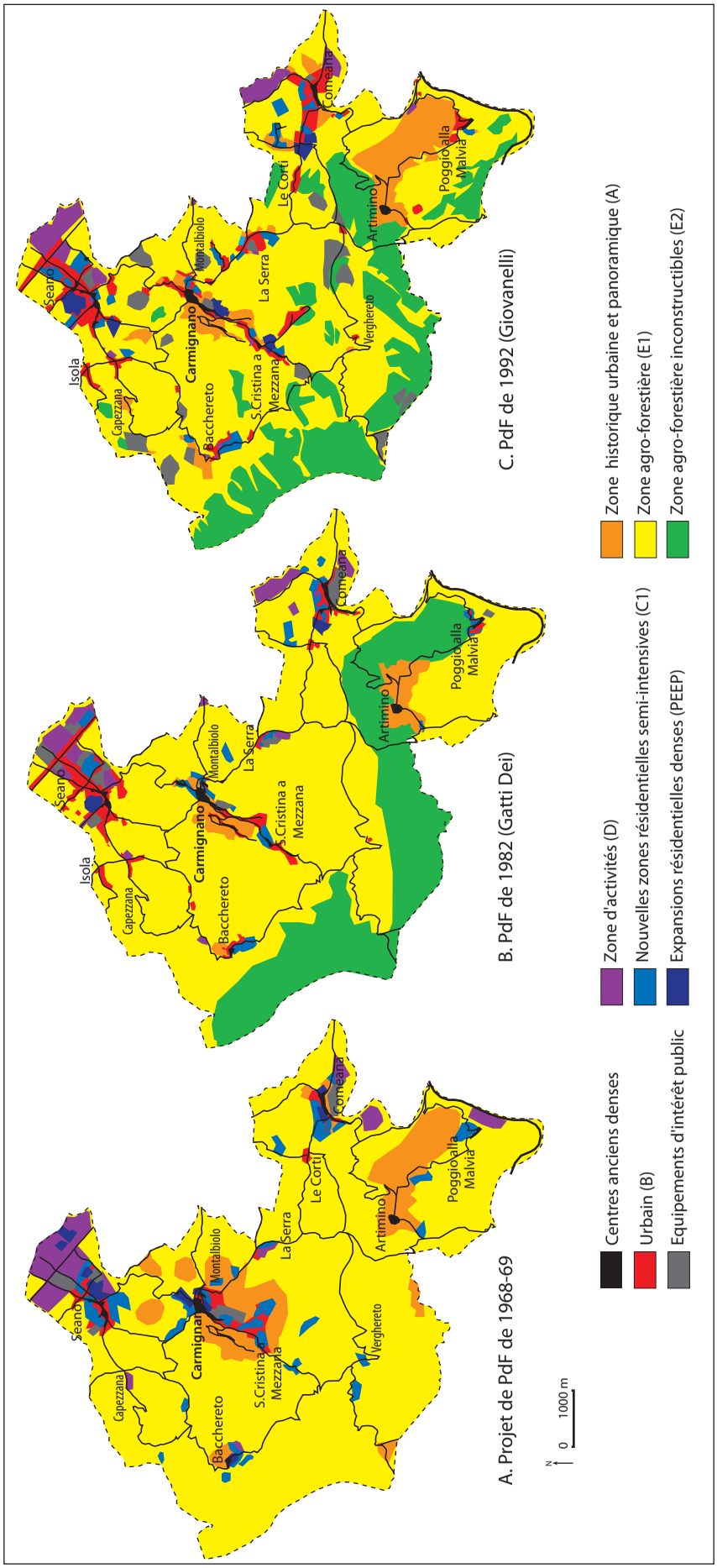
Carte D.9: Occupation des sols à Fiesole en 1954 et 2000 (cartes IGM, CTR (*cartografia tecnica regionale)*, photos aériennes 1954 (volo Gai), 1998, GoogleEarth et annexes du *piano strutturale* de la commune)



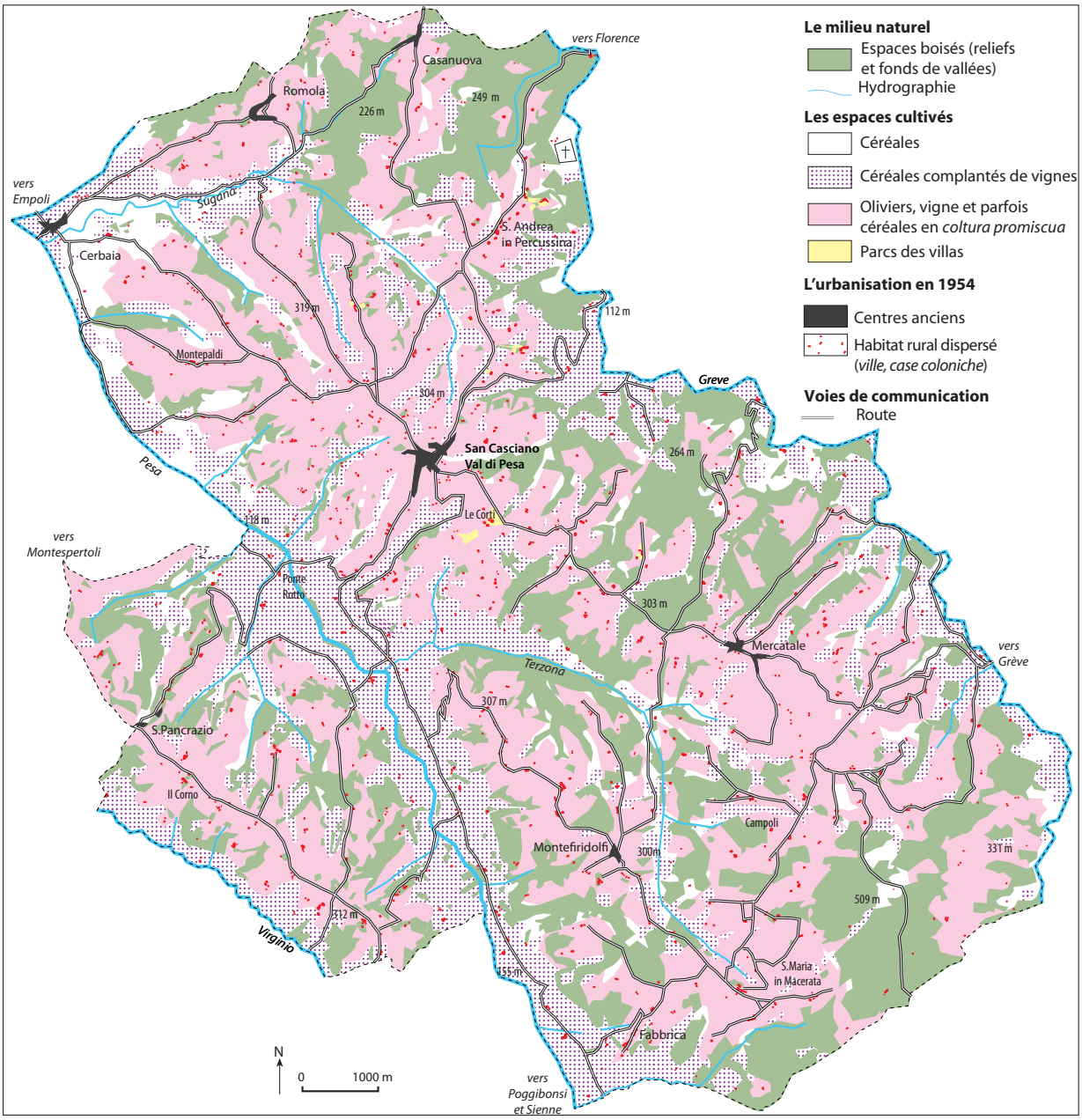
Carte D.10: Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Fiesole



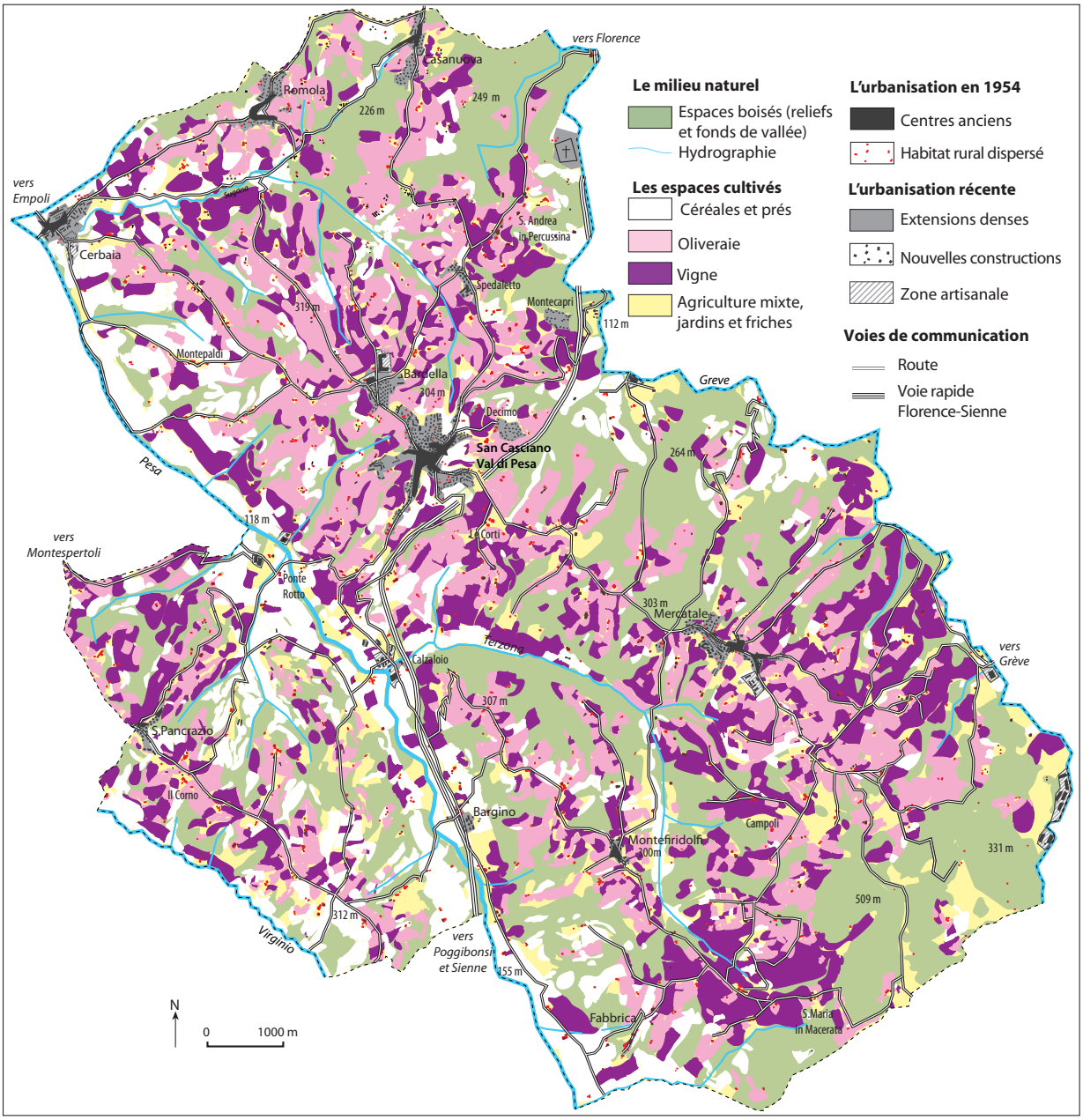
Carte D.11: Occupation des sols à Carmignano en 1954 et 2002 (cartes IGM, CTR (*cartografia tecnica regionale)*, photos aériennes 1954 (volo Gai), photo aérienne 2002 (volo AIMA) et annexes du projet de *piano strutturale* de la commune)



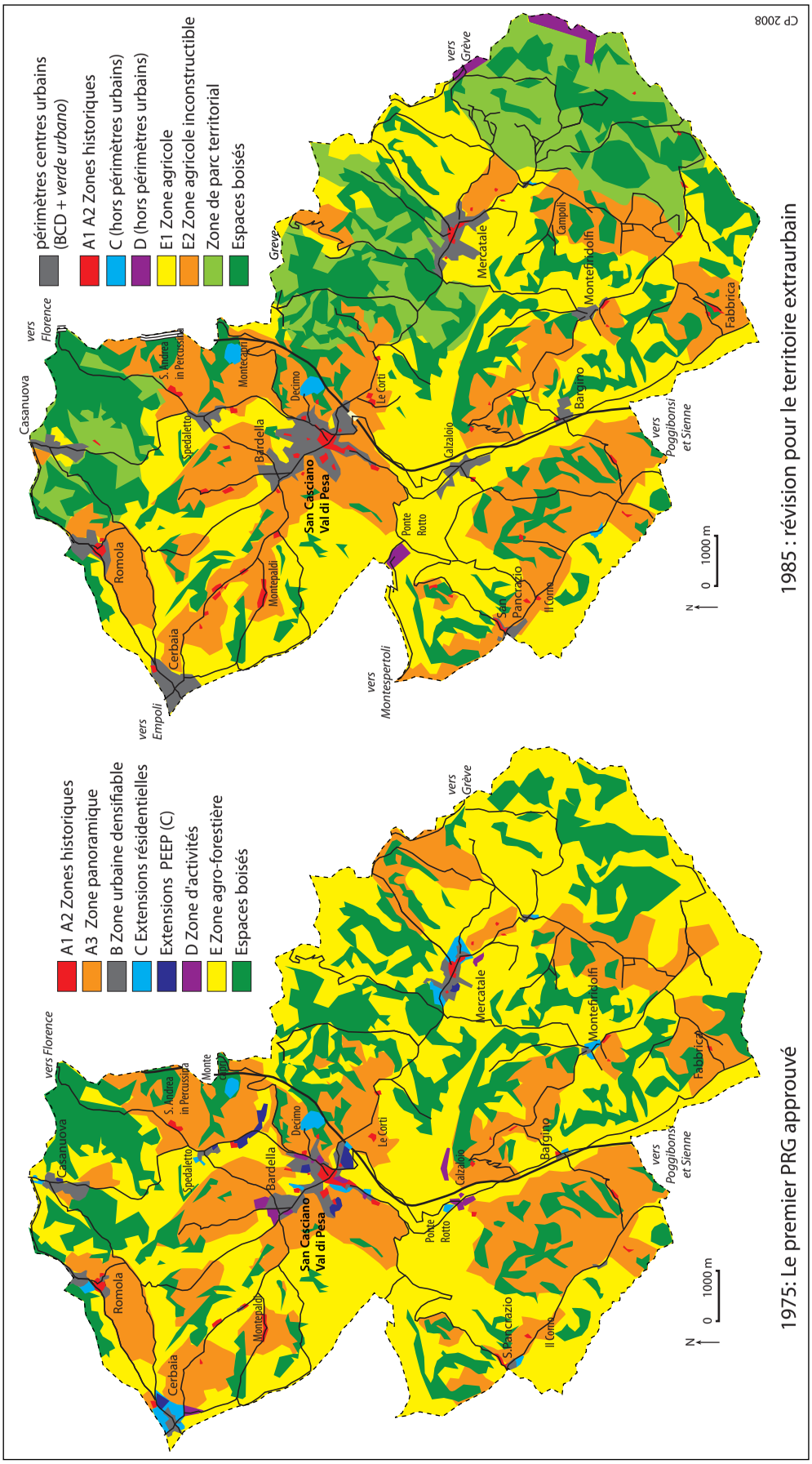
Carte D.12: Évolution des zonages des documents d'urbanisme de Carmignano



Carte D.13: Occupation des sols à San Casciano en 1954 (cartes IGM, photo aérienne 1954 (volo Gai) et annexes du *piano strutturale* de la commune)



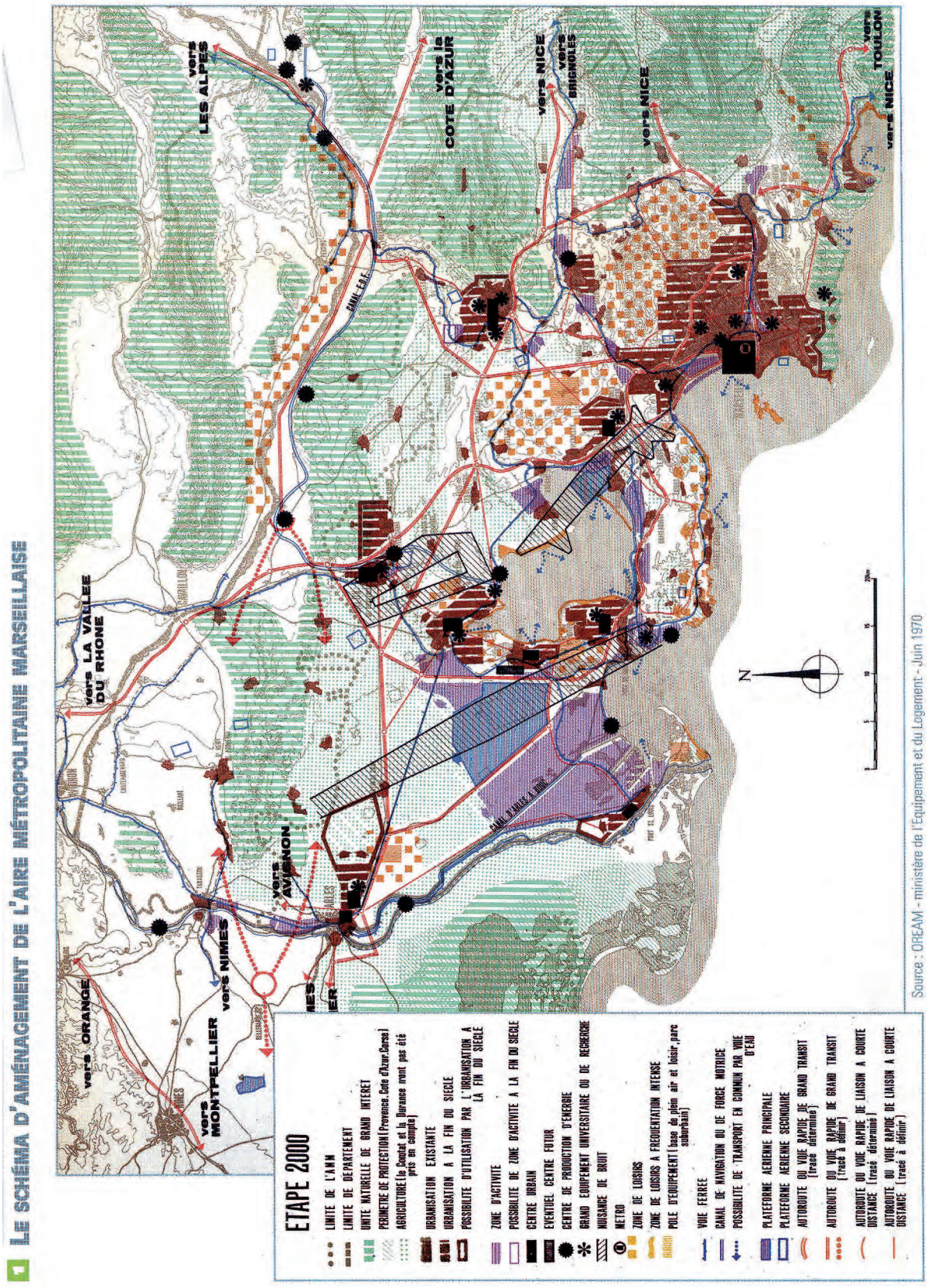
Carte D.14: Occupation des sols à San Casciano en 2002 (cartes IGM et CTR (*cartografia tecnica regionale)*, photos aériennes 2002 (volo AIMA) et annexes du *piano strutturale* de la commune)



Carte D.15: Évolution des zonages des documents d'urbanisme de San Casciano

Annexe E

Documents d'aménagement



Carte E.1: Le schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine marseillaise (SDAMM, OREAM, 1969)

Carte E.2: La directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône (2007)

Carte E.3: Le scénario du PTC de la Province de Prato (2003)

Unità	nome	area in ha	aggregato ambientale		aggregato paesistico		aggregato funzionale		codice
	San Pancrazio e Salivolpe	207,71	Bacino della Pesa Bacino del Virginio		Colline di San Pancrazio		Montefiridolfi, Bargino e San Pancrazio		**22**
morfologia	ripiani		**pattern insediativo**		misto				
indicatori ambientali		alluvioni	argille	sabbie	ciottoli	caotico	macigno	alberese	sillano
	geolitologia (in % su area)	0	3,09	39,04	57,87	0	0	0	0
		<15	15-25	25-35	>35		scarpate		corsi acqua
	classi di pendenza (in %)	57,57	28,26	9,58	4,59			ml	773,01
		Querceti	Boschi ripari	Pinete	Cipressete	Altro	% tot bosco	ml/ha	3,72
	copertura boschiva	87,1	5,05	0	0	7,85	7,59		
	emergenze di pregio								
	emergenze di rischio								
indicatori insediativi	dati di PRG	zone A	zone B	zone D, S	zone R	LC	PEEP	PIP	tot
	superficie coperta (in mq)	4230	7092	0	500	0	1950	0	13773
	capacità residua (in mc)		2870	4000	2100	900	3000		12870
	popolamento	1951	1961	1971	1991	2001	mc 2003	mc. Res	pop. PRG
	centri e nuclei (fonte: pop centri)	291	272	260	254	253	0	7400	74
	popolazione totale	571				323			
	scuole (2003 e previsioni)	nido	(prev.)	materna	(prev.)	elementare	(prev.)	media	(prev.)
	n. aule								
	iscritti			27					
		circoli	biblioteche	cinema	chiese	cimiteri			Parcheggi
	servizi culturali	1		0	1	1			(posti auto)
		statali	regionali	provinciali	comunali	vicinali prior.	vicinali priv.	vicinali sec.	55
	rete stradale (in km)	0	0	2,37	5,9	0	0	0,41	
		acqua	gas (m)	fogne (m)	depuratori				
	reti tecnologiche (m)	7790		0					
patrimonio culturale	**datazione degli edifici**	< 1830	1830-1900	1900-1960	1960-1980	> 1980	tot	Zone A	
	n. edifici	56	18	21	5	14	114	ed. storici	recenti
	percentuale	49,12	15,79	18,42	4,39	12,28	100	63	72
	valore degli edifici	di pregio RV	medio V	scarso SV	comp. CC	nullo N	tot	46,67	53,33
	n. edifici	28	48	14	8	16	114		
	percentuale	24,56	42,11	12,28	7,02	14,04	100		
	stato di conservazione	inalterato	restaurato	ristrutt.	precario	abbandono	rudere		tot
	edifici ante 1960	51	4	38	0	2	0		95
	percentuale	53,68	4,21	40	0	2,11	0		100
	edifici di valore medio e di pregio	45	4	25	0	2	0		76
	percentuale	59,21	5,26	32,89	0	2,63	0		100
	destinazione d'uso	frazionato	res. urb	res. rurale	res. temp.	agricolo	inutilizzato	religioso	altro
	edifici ante 1960	10	22	8	10	13	23	0	9
	percentuale	10,53	23,16	8,42	10,53	13,68	24,21	0	9,47
	edifici di valore medio e di pregio	9	12	7	9	12	20	0	7
	percentuale	11,69	15,58	9,09	11,69	15,58	25,97	0	9,09
agricoltura		bosco	oliveto	vigneto	seminativo	promiscuo	abbandono	edificato	strade
	uso del suolo (in % di area)	7,59	31,61	24,36	13,88	4,32	1,57	9,48	5,22
		prima	seconda	terza	n°az. >3ha		sup. agr. (ha)	parco	inco lto
	struttura fondiaria (in % sup. agraria)	28,18	12,44	11,45	26		176,73	1,31	0,39
		centri az	cantine	rimesse	agriturismo			acqua	altro
	servizi aziendali	3	0	0	11			0	0,21
manifattura e commercio e servizi	settore	alberghi	rist. bar pizz.	neg. alim.	neg. non ali.	ingrossi	laboratori	serv. soc.	
	unità locali	3	0	2	0	0	2	0	
	addetti								
	superficie in mq	1135	0	134	0	0	67	0	
osservazioni									

FIG. E.1 – Un exemple de fiche descriptive des UTOE du *Piano Strutturale* de San Casciano adopté en 2004

Annexe F

Autres annexes

Outils fonciers et fiscaux en faveur d'une meilleure équité foncière

Créer un marché des droits de construire : le transfert de COS

Lors de l'établissement d'un marché des droits à bâtir, les propriétaires achètent ou vendent leurs droits en fonction des contraintes du zonage : si leur propriété est située en zone non constructible, elle émet des droits à bâtir, si elle est située en zone constructible, des droits à bâtir achetés sur le marché peuvent permettre d'y réaliser des projets. C'est une pratique courante aux États-Unis[1].

En France, le transfert de COS fut introduit par la loi Galley de 1976[2] pour regrouper les constructions *« dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages »* (art. L.123-4 du Code de l'Urbanisme). Cette expression provoqua un débat pour savoir si les terres agricoles pouvaient être inclues dans les zones émettrices de droits à bâtir. Cela a par exemple été le cas à Lourmarin (Vaucluse) lors du transfert de COS entrepris à la fin des années 1970, *« ouvrant un conflit durable avec l'administration de l'urbanisme toujours réticente vis-à-vis de cette méthode »* (Renard, 1999, [498]). Dans ce cas précis, les résultats ont été modestes car le marché des droits transférables s'est stabilisé à un prix assez bas, loin de compenser l'écart entre prix de la terre agricole et du terrain à bâtir. Mais le transfert de COS *« a permis, selon l'expression du maire, d'offrir un "bol d'air" aux propriétaires de la zone protégée, réputée définitivement inconstructible »* (Renard, *op.cit.*). En Italie aussi, le transfert de droits à bâtir a été utilisé avec succès sur de petites zones homogènes (au Nord de Milan par exemple, Camagni, 1994, [112] p.76).

[1] Le *transfer of development rights* a été appliqué par exemple sur plus de 20 000 ha de zone agricole dans le comté de Montgomery, Maryland, et dans le New Jersey (cf. Chris Sturm (coord.), mai 2004, "Transfer of Development Rights, Smart Growth Recommendations", *New Jersey Future*, n°6, `http ://www.njfuture.org`, traduit en italien par F. Bottini et consulté le 30 août 2008 : `http ://eddyburg.it/article/articleview/1883/0/134/`).

[2] Loi n°1285 du 31 décembre 1976.

Toutefois, dans les deux pays, très peu de communes ont entrepris une telle démarche, car la mise en œuvre est complexe et demande l'instauration d'un organisme de gestion, qui joue le rôle de bourse des droits à bâtir. De plus, le transfert de droits à bâtir ne suffit pas à résoudre les problèmes liés à la spéculation sur les terres agricoles s'il ne s'appuie pas sur une réglementation efficace :

> *« Les marchés de droits à bâtir ne remplacent pas les outils réglementaires traditionnellement utilisés en aménagement. En réalité, le succès de ces nouveaux marchés semble dépendre de manière significative de leur intégration à ces derniers »*[3] (Micelli, 2002, [419]).
>
> De même en France, *« les exemples "réussis" l'ont été grâce à la réglementation, les transferts de COS ne jouant qu'un rôle d'appoint »* (Renard, 1999, [498]).

Enfin, ce système ne répartit la plus-value d'urbanisation qu'à l'intérieur du seul groupe des propriétaires fonciers, ce qui est comme le souligne V. Renard, *« une conception limitée de l'équité »*, à moins que la propriété ne soit répartie de manière égale dans l'ensemble de la population. La fiscalité pourrait donc être plus équitable.

La fiscalité foncière

La fiscalité foncière est un moyen de collectiviser la plus-value d'urbanisation. Au Japon par exemple, la rétention de terrains constructibles est fortement découragée par une fiscalité prohibitive, alors que les terres agricoles peuvent être pratiquement exonérées d'impôts à condition de devenir inconstructibles pendant 30 ans (Desbois, 2003 [209]).

En Italie, la loi Bucalossi de 1977[4] lia la délivrance des permis de construire au paiement d'une contribution proportionnée aux dépenses d'urbanisation et au coût de la construction. Les montants fixés en Toscane, de l'ordre de 1 200 € pour une maison de 150 m^2 à San Casciano par exemple, sont cependant loin d'absorber la plus-value d'urbanisation. En zone agricole, les constructions nécessaires aux exploitations en sont d'ailleurs exonérées.

En France, la taxe sur le foncier non bâti est si faible qu'elle rend le stockage de terrains presque gratuit, même s'ils sont constructibles. En revanche, la LOF de 1967 avait prévu une taxe d'urbanisation pour *« inciter les propriétaires de terrains situés dans les secteurs déjà aménagés à les construire effectivement ou à les vendre, en leur faisant subir une forte taxation, non plus calculée sur leur valeur agricole, mais sur leur nouvelle affectation administrative de terrains à bâtir »* (Comby, 1997, [158]). Cependant,

[3] *« Markets for development rights do not replace the command-and-control tools traditionally used in planning. In reality, the success of the new markets seems to depend significantly on their integration with the latter »*.

[4] Loi n°10 du 28 janvier 1977 relative au droit de construire (*Norme per la edificabilità dei suoli*).

cette taxe fut repoussée avant même l'approbation de loi, et la Taxe locale d'équipement (TLE) adoptée est jugée par Comby *« antiurbanistique »* et *« antiéconomique »*. Dès les années 1970, plusieurs observateurs en proposèrent une réforme :

> *« Le très libéral ministre Chalandon, (...) après un épisode de déréglementation générale lorsqu'il était ministre de l'Équipement en 1970, avait ensuite changé son fusil d'épaule pour prôner une politique interventionniste, une fiscalité foncière incisive, et proposait de "collectiviser les sols sans le dire" »* (Renard, 2008, [499]).
>
> *« Quant aux taxes visant à lutter contre la rétention foncière ou à pénaliser les consommations de terrains hors zones organisées, elles sont à remettre sur le chantier (...), en surmontant aussi l'obstacle que constitue une structure communale par trop émiettée »* (Mayoux, [414] p.66).

Ces débats renvoient fondamentalement à des conceptions différentes de la propriété :

> *« Le clivage n'est pas tant un clivage droite/gauche qu'un clivage archaïques/modernes, c'est-à-dire celui qui oppose les défenseurs de la "petite propriété traditionnelle méritante", respectueux de l'histoire et du parcellaire, et les partisans d'une modernisation du système qui permet de restructurer le foncier, de s'abstraire du cadastre, de restructurer l'espace »* (Renard, *op.cit.* p.94).

En Provence, la société de petits propriétaires exploitants correspond bien au groupe que Renard caractérise comme "archaïques". Les procédures d'aménagement foncier, de remembrement par exemple, y ont d'ailleurs toujours rencontré de très fortes résistances.

Les associations du collectif *Chianti Ambiente Territorio*

- *Associazione Italiana per l'Agricoltura Biologica* (Toscane)
- *Associazione San Casciano per la Tutela dell'Ambiente* . Cette association a été fondée en 1999 par les habitants de San Casciano pour protester contre l'implantation de l'usine de compostage de Ponterotto.
- *Associazione di Solidarieta' per la Campagna Italiana* (Toscane), une association pour la défense de la ruralité dont le siège social est à Fiesole[5].
- *Comitato delle Sibille per la Tutela dell'Ambiente*, comité de citoyens créé contre le développement de la zone industrielle des Sibille et pour la préservation de l'environnement dans la vallée de la Grève.
- *Foro Contadino*, mouvement paysan pour la défense d'une autre agriculture (similaire à la Confédération Paysanne),
- *Italia Nostra*, association nationale pour la préservation du patrimoine historique, artistique et naturel de la nation, fondée en 1955 et représentée localement par un professeur de géographie de l'université de Florence (L.Rombai) et un autre de l'université de Sienne (C.Greppi) ayant occupé le poste d'adjoint à l'urbanisme à San Casciano entre 1999 et 2004.
- *Legambiente*. Cette association de défense de l'environnement a été créée en 1980 et se compose de plus d'un millier de comités locaux dont deux sont actifs dans le Chianti florentin : le *circolo "il Passignano"* et le *circolo "Il Gallo Verde"* (à Grève). Ils mènent des actions didactiques dans les écoles, publient des études sur l'environnement local et participent à San Casciano à l'opposition aux projets de la Laika et de la zone industrielle de Testi.
- *Mani Tese Firenze*, une association pour le développement économique solidaire (Nord/Sud) qui soutient notamment des projets de recyclage et de réutilisation des déchets. Elle participe en particulier à la lutte contre l'incinérateur prévu dans la vallée de la Grève.
- *Medicina Democratica*, une association pour la protection de la santé,
- *Valutazione ambientale strategica Chianti fiorentino*, association pour l'évaluation environnementale stratégique du Chianti florentin.
- *WWF* (Toscane).

[5] `http ://www.asci-italia.org/statuto.htm`

Des zones agricoles plus pérennes : ZAP et PPAEN

Les zones d'agriculture protégée

Les zones d'agriculture protégée ont été créées par la Loi Voynet n°574 de 1999 : une ou plusieurs communes s'accordent sur un périmètre à classer. Une fois la ZAP approuvée par le préfet, tout changement d'affectation du sol dans une ZAP doit obtenir l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, et, en cas d'avis défavorable, une décision motivée du préfet (art. L.112.2 du Code Rural et L.126.1 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit donc de zones agricoles plus pérennes que celles définies par les seuls documents locaux d'urbanisme même si elles peuvent être remises en cause à l'occasion d'une révision du PLU.

Les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains

Les PPAEN ont été créés par la loi n°157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Ils sont délimités par le département après accord des collectivités locales concernées (communes, intercommunalités) et de la Chambre d'Agriculture (L143-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour la première fois, la garantie juridique et foncière des espaces agricoles périurbains semblait assurée dans le long terme : le texte initial prévoyait que toute modification de périmètre devait être validée par un décret en Conseil d'État. Cependant, l'Assemblée Nationale a rendu le décret obligatoire seulement en cas de réduction de la superficie totale du PPAEN. Finalement, après passage au Sénat, les communes peuvent sortir certains terrains agricoles pour les urbaniser en contrepartie de l'inclusion d'autres espaces, par une simple délibération du Conseil Général après avis de la Chambre d'Agriculture (L143-5). C'est donc une solution intermédiaire qui a été choisie, sous la pression des communes et des aménageurs qui craignaient, — avec justesse —, que ces PPAEN ne bloquent durablement les opportunités de développement urbain. Le projet de loi a d'ailleurs provoqué un débat intense entre les aménageurs et les défenseurs des espaces périurbains non-construits (cf. *Études Foncières*, 2003, [156]).

Bibliographie

1. Adear, 1983. *L'agriculture dans l'aménagement des Bouches-du-Rhône. Évaluation des tendances de l'occupation des sols de 1970 à 1980. Situation et perspectives.* Service Foncier de la Chambre d'Agriculture, Direction Départementale de l'Agriculture, Aix-en-Provence. 38 p. (et annexes).
2. Agence Européenne pour l'Environnement (European Environment Agency), 2006. *Urban Sprawl in Europe : the ignored challenge.* Commission Européenne, Bruxelles. 192 p.
3. Mauro Agnoletti, S. Paoletti et G. Maggiari, 2006. « Impostazione e primi risultati dello sviluppo di un sistema di monitoraggio del paesaggio in Toscana ». *Architettura del Paesaggio*, vol. 15. http ://www.forestlandscape.unifi.it/pdf/Agnoletti.pdf (consulté le 12 mai 2008).
4. Agreste, 2002. *Le tourisme à la ferme reste marginal : moins de 2 % des exploitations proposent un hébergement.* INSEE, Paris, 4 p.
5. Agreste, 2008. *Le prix des terres agricoles en 2006.* Insee, Paris. 70 p. http ://agreste.agriculture.gouv.fr/ (consulté le 29 août 2008).
6. Agreste PACA, juin 2008. *Portrait agricole : les Bouches-du-Rhône.* Insee, Marseille, 12 p.
7. Agrisole 24 Ore, 2007. *9° rapporto : Economia e politiche rurali in Toscana.* Arsia, Irpet, Regione Toscana, Florence. 174 p.
8. Agrisole 24 Ore, 2008. *10° rapporto : Economia e politiche rurali in Toscana.* Arsia, Irpet, Regione Toscana, Florence. 154 p.
9. Maurice Agulhon, 1970. *La République au village, les populations du Var, de la Révolution à la Seconde République.* Plon, Paris. 543 p.
10. Françoise Alavoine-Mornas et Geneviève Giraud, 2001. *Stratégies foncières et commerciales des agriculteurs : Deux facteurs essentiels des dynamiques agricoles en espace périurbain. Étude de cas dans la communauté d'agglomération du Pays d'Aix en Provence.* Cemagref, Aix-en-Provence, 92 p.
11. Françoise Alavoine-Mornas et Geneviève Giraud, 2005. « Stratégies commerciales des agriculteurs en contexte périurbain : la place des circuits courts. Cas de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (Bouches-du-Rhône) ». *Ingénieries*, vol. 42, pp. 45–54.

12. Françoise Alcaraz, 1999. *Les terrasses méditerranéennes, entre terroirs et paysages (Nord-Ouest du bassin méditerranéen).* Thèse de doctorat, Université de Toulouse le Mirail. 655 p.

13. Françoise Alcaraz, 2001. « L'utilisation publicitaire des paysages de terrasses ». *Études rurales* (spécial "Jeux, conflits, représentations"), vol. 42, pp. 195–209. http ://etudes-rurales.revues.org/document36.html.

14. Louis Allie et Christopher Bryant, été-automne 2003. « Les Parcs Naturels Régionaux français : un modèle de gouvernance et de planification spatiale pour le milieu péri-urbain ? ». *Revue canadienne de Sciences Régionales/ Canadian Journal of Regional Science*, vol. 26/2-3, pp. 447–464.

15. Marie-Claire Amouretti et Georges Comet, 1979. *L'olivier en Provence.* Collection la Méridienne. Edisud, Aix-en-Provence. 117 p.

16. Marie-Claire Amouretti et Georges Comet, 1985. *Le livre de l'olivier.* Edisud, Aix-en-Provence. Rééditions 1992 et 1998, 173 p.

17. Sandro Angiolini, 1989. *Agriturismo in Toscana. Protagonisti, tendenze, problemi.* Ed. del Grifo, Montepulciano, 159 p.

18. Stéphane Angles, 2007. « Les Appellations d'Origine Protégées (OP) d'huile d'olive de l'Union Européenne : une analyse comparative (Espagne, France, Grèce, Italie et Portugal) ». *Méditerranée*, vol. 109, pp. 79–84.

19. Théodosia Anthopoulou et Antonis Moissidis, 2003. « L'espace rural péri-urbain : rupture ou inévitable continuité et adaptation. Le cas grec : Athènes et Corinthe ». in *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, M.Elloumi et A.-M.Jouve (dir.), Karthala – CIHEAM, Paris. 384 p., pp. 85–112.

20. François Ascher, 1995. *Métapolis ou l'avenir des villes.* Ed. Odile Jacob, Paris. 347 p.

21. Association de droit rural (Région de Corse), 1996. *Espaces agricoles et urbanisme.* L'Harmattan, "Dossiers environnement", Paris. 150 p.

22. Marc Aulagnier, 2000. *Les exploitations agricoles dans la région d'Aix-en-Provence : une agriculture face à la métropolisation.* Mémoire de DEA de l'Université d'Avignon et des Pays du Vaucluse fait au Cemagref, Aix-en-Provence, 108 p.

23. Anthony Aumand, Denis Barthélemy et Patrick Caron, 2006. « Definitions, references and interpretations of the concept of multifunctionality in France ». in *A review of the multifunctionality and their evolution* [121], pp. 5–39.

24. Aupa, 2004. *Atlas des zones NB en Pays d'Aix.* Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (Julien Déniel et Jean Picon), Aix-en-Provence, 64 p.

25. Maurice Aymard, 1985. « Espaces ». in *La Méditerranée. L'espace et l'histoire*, F. Braudel (dir.), Champs Flammarion, Paris. pp. 196–210.

26. Olivier Aznar, Marc Guérin et Philippe Perrier-Cornet, 2007. « Agriculture de services, services environnementaux et politiques publiques : éléments d'analyse économique ». *Revue d'économie régionale et urbaine*, vol. 4, pp. 573–587.

27. Margherita Azzari, Laura Cassi et Monica Meini, 2007. « Les produits agroalimentaires entre économie et culture. Une expérience de recherche en Toscane ». *Méditerranée*, vol. 109, pp. 93–99.

28. Margherita Azzari et Leonardo Rombai, 1991. « Quadri paesistici delle regioni collinari. La gestione del territorio fra Sette e Ottocento ». in *Paesaggi delle colline* [307], pp. 71–93.

29. Sandrine Bacconnier, 2006. *L'agriculture dans les espaces périurbains toulousains. Discours, pratiques et enjeux autour de l'activité agricole dans les politiques d'aménagement.* Thèse de doctorat sous la dir. de M.-C. Cassé et I. Duvernoy, Université de Toulouse le Mirail. 283 p.

30. Philippe Bachimon, 2008. « Les "multrésidents" étrangers dans le Luberon : distinction, assimilation ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 37–52.

31. Mohammed Salah Bachta et Gérard Ghersi, 2004. *Agriculture et alimentation en Méditerranée. Les défis de la mondialisation.* Ciheam - Iresa - Karthala, Paris, 358 p.

32. Marie-Hélène Bacqué, Henri Rey et Yves Sintomer (dir.), 2005. *Gestion de proximité et démocratie participative.* La Découverte, coll. Recherches, Paris, 314 p.

33. Arnaldo Bagnasco, 1977. *Tre Italie : La problematica territoriale dello sviluppo italiano.* Il Mulino, Bologna, 255 p.

34. Paolo Baldeschi, 1997. « Paesaggio e progetto territoriale ». *Macramè. Trame e ritagli dell'urbanistica*, vol. 1, pp. 41–48.

35. Paolo Baldeschi, 2008. « Le emergenze in Toscana ». in *Intervention au congrès du Réseau ReTe, Comitati toscani per la difesa del territorio*, Florence, 28 juin 2008. http ://www.territorialmente.it/convegno28-6-08/Baldeschi-rel.pdf (consulté le 21 août 2008) 13 p.

36. Paolo Baldeschi et Camillo Zanchi, 2007. « Carta per l'uso sostenibile del suolo in agricoltura nel Chianti. Sintesi dei risultati ». in *Relazione del Piano Strutturale*, San Casciano in Val di Pesa. 169 p. pp. 61–92.

37. Paolo Baldeschi (dir.), 2000. *Il Chianti fiorentino, un progetto per la tutela del paesaggio.* Laterza, Bari, 213 p.

38. Paolo Baldeschi (dir.), 2002. *Dalla razionalità all'identità. La pianificazione territoriale in Italia.* Alinea, Florence, 176 p.

39. Paolo Baldeschi (dir.), 2005. *Il paesaggio agrario del Montalbano : identita, sostenibilita, società locale.* Passigli, Florence, 222 p.

40. Giovanni Ballestrieri, 2005. *Il turismo rurale nello sviluppo territoriale integrato della Toscana*. IRPET, Regione Toscana, Florence. 173 p.

41. Giovanni Ballestrieri (dir.), 1996. *L'agriturismo in Toscana, le imprese, gli ospiti, gli intermediari*. IRPET, Franco Angeli, Milan. 412 p.

42. Giovanni Ballestrieri (dir.), 1998. *Agriturismo in Toscana, monitoraggio di un campione di aziende turistiche per la validazione della proposta per la classificazione delle attività agrituristiche della Regione Toscana*. ARSIA, Florence. 168 p.

43. Chiara Barattucci, 2006. *Urbanisations dispersées. Interprétations et actions en France et en Italie 1950-2000*. Presses Universitaires de Rennes, Rennes, 317 p. Préface de Marcel Roncayolo et Thierry Paquot.

44. Corrado Barberis, 1999. *Le campagne italiane dall'Ottocento ad oggi*. Laterza, Bari. 538 p.

45. Giuseppe Barbieri, 2002. *Manuale del territorio aperto. Guida alla pianificazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio*. Franco Angeli, Milan. 211 p.

46. Gérard Bauer et Jean-Michel Roux, 1976. *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Seuil, Paris. 192 p.

47. Audric Beauchesne et Christopher Bryant, 1999. « Agriculture and Innovation in the Urban Fringe : the case of Organic Farming in Quebec, Canada ». *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 90, pp. 320–328.

48. Giacomo Becattini, 1975. *Lo sviluppo economico della Toscana 1945-1973 con particolare riferimento all'industrializzazione leggera*. Irpet, Florence, 183 p.

49. Giacomo Becattini, 2000. « Distrettualità fra industria e agricoltura ». *La Questione agraria*, vol. 2, pp. 11–24.

50. Giovanna Bellencin Meneghel, 1991. *Agriturismo in Italia*. Patron, Bologne, 213 p.

51. Giovanni Belletti, 1996. « L'olio di oliva tra crisi di mercato e prospettive di rivalorizzazione ». in *Agricoltura toscana e sistema agroindustriale. Caratteristiche strutturali e rapporti organizzativi*, Florence. INEA Toscana, pp. 205–235.

52. Giovanni Belletti, 1998. « Espansione della coltivazione e tutela del prodotto nella filiera dell'olio di oliva ». in *Strutture e dinamiche nel sistema agro-industriale toscano*, Florence. INEA Toscana, pp. 111–129.

53. Giovanni Belletti, Gianluca Brunori, Andrea Marescotti et Adanella Rossi, 2003. « Multifunctionality and rural development : a multilevel approach ». in *Multifunctionality : A new paradigm for European agriculture and rural development ?* [567], 239 p.

54. Lorenzo Bellicini, 1983. *La costruzione della campagna : ideologia agraria e aziende modello nel Veneto, 1790-1922*. Marsilio, Venise, 361 p.

55. Lorenzo Bellicini, 1989. « La campagna urbanizzata : fattorie e case coloniche nell'Italia centrale ». in *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea I*, P. Bevilacqua (dir.). pp. 77–130.

56. Driss Ben Ali, Antonio Di Giulio, Mustapha Lasram et Marc Lavergne (dir.), 1996. *Urbanisation et agriculture en Méditerranée, conflits et complémentarité.* L'Harmattan – CIHEAM, collection Histoire et perspectives méditerranéennes. Séminaire de Tunis, novembre 1994, Paris. 584 p.

57. Georges Benko et Alain Lipietz, 1992. *Les Régions qui gagnent. Districts et réseaux : les nouveaux paradigmes de la géographie économique.* PUF, Paris. 424 p.

58. Ghislaine Bergé, 2000. *La gestion des zones "NB" dans le POS.* Mémoire de DESS de Droit de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Aménagement sous la dir. de M. Zitouni, Université de Droit et des Sciences Economiques, Aix-Marseille III. 196 p.

59. Martine Berger, Jean-Pierre Fruit, Françoise Plet et Marie-Claire Robic, 1980. « Rurbanisation et analyse des espaces ruraux périurbains ». *L'espace géographique*, n° 4. pp. 303-313.

60. Bergerie Nationale de Rambouillet, 1995. *L'agriculture dans l'espace périurbain : des anciennes aux nouvelles fonctions.* Actes de l'atelier de recherches des 10-11 mai 1995, Ministère de l'agriculture, Paris. 146 p.

61. Iacopo Bernetti, David Fanfani, Francesco Monacci et Daniela Poli, Nanterre, 10, 11 et 12 octobre 2007 (à paraître). « Le parc agricole comme instrument de l'aménagement stratégique multifonctionel des espaces périurbains de la Toscane centrale ». *Communication au colloque international "Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires".*

62. Augustin Berque, 1990. *Médiance, de milieux en paysages.* Reclus, Montpellier, 163 p.

63. Augustin Berque, 1994. *Cinq propositions pour une théorie du paysage.* Champ Vallon, Paris, 128 p.

64. Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin, 2006. *La ville insoutenable.* Belin, Paris, 366 p.

65. Brian Berry, 1976. *Urbanization and Counter-Urbanization.* Sage, London, 334 p.

66. Catherine Bersani, 1999. « Les DTA ou le retour de l'État gendarme ». *Études Foncières*, n° 83. 9. p. http ://www.adef.org/site/ ?p=203 (consulté le 20 septembre 2008).

67. Claude et Georges Bertrand, 2002. « Le paysage ou l'irruption du sensible dans les politiques d'environnement et d'aménagement ». in *Une géographie traversière. L'environnement à travers territoires et temporalités*, éditions Arguments, Paris. 311 p., pp.238–243.

68. Regis Bertrand, Christian Bromberger et Jean-Paul Ferrier, 2002 (première édition de 1989). *Provence.* Encyclopédie régionale C.Bonneton, Marseille. 319 p.

69. Jacques Bethemont, 2008. *Géographie de la Méditerranée.* Armand Colin (U), Paris, 351 p.

70. Giuliana Biagioli, 1975. *L'agricoltura e la popolazione in Toscana all'inizio dell'Ottocento : un'indagine sul catasto particellare.* Pacini, Pise, 397 p.

71. Giuliana Biagioli, 2000. *Il modello del proprietario imprenditore nella Toscana dell'Ottocento : Bettino Ricasoli : il patrimonio, le fattorie*. L.S.Olchski, Florence, 566 p.

72. Sophie Biass-Fabiani et Denis Coutagne (dir.), 1995. *Peintres de la couleur en Provence, 1875-1920*. Catalogue de l'exposition organisée par la région PACA, Marseille. 360 p.

73. Cyril Blanc, 1998. *Les espaces agricoles et naturels dans les schémas directeurs. Gros plan sur 14 agglomérations*. Dossier, Bergerie Nationale de Rambouillet. 16 livrets.

74. Alain Blanchet et Anne Gotman, 2000. *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*. Sociologie 128. Nathan Université, Paris. 128 p.

75. Norberto Bobbio, 1985. « La grande dicotomia : pubblico/privato ». in *Stato, governo, società*, Einaudi, Torino. pp. 3–22.

76. Carla Boi et Delphine Chatet-Camain, 1999. *Le droit de l'urbanisme en Italie. Principaux textes*. les Cahiers du GRIDAUH (diffusés par La Documentation Française), Paris, 222 p.

77. Paul Boino et Xavier Desjardins, 2009. *Intercommunalité : territoire et politique*. La Documentation Française), Paris, 216 p.

78. Jean-Pierre Boisson, 2005. *La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière*. Rapport du Conseil Économique et Social, Paris. 137p. et 55 p.

79. Emmanuelle Bonerandi, 2000. Le recours à l'enquête par entretien pour l'investigation du territoire local. in *Des campagnes vivantes : un modèle pour l'Europe*, Mélanges en hommage au Pr. J. Renard, N. Croix (dir.), Presses Universitaires de Rennes. pp. 633–642.

80. Emmanuelle Bonerandi, Pierre-Etienne Landel et Emmanuel Roux, décembre 2003. « Espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? ». *Revue de Géographie Alpine* Numéro spécial, les agriculteurs dans la cité, 125 p., vol. 91/4, pp. 66–77.

81. Estelle Bonniel, 2000. *Systèmes d'exploitation et stratégies foncières des agriculteurs en périurbain, Puyricard, commune d'Aix-en-Provence*. Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme d'agronomie approfondie sous la dir. de B. Fournier et g. Giraud, INA-PG, CEMAGREF d'Aix-en-Provence. 63 p.

82. Aldo Bonomi et Alberto Abruzzese, 2004. *La città infinita*. Mondadori, Milano, 319 p.

83. Samuel Bordreuil, 2002. « Plan de Campagne ou la ville résurgente ». in *La ville émergente : résultats de recherches* [238], pp. 63–80.

84. René Borruey, 2001. « L'Aire métropolitaine marseillaise en projets au XX^e siècle. Esquisse d'une histoire ». in *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise* [234], pp. 153–170.

85. Lando Bortolotti, 2002. « La formazione dell'area metropolitana Firenze Prato Pistoia ». in *Storia del territorio e storia dell'ambiente : la Toscana contemporanea* [448], pp. 131–143.

86. Lando Bortolotti et Giuseppe De Luca, 2000. *Come nasce un'area metropolitana. Firenze Prato Pistoia : 1848-2000*. Alinea Editrice, Pistoia. 192 p.

87. Flavio Boscacci et Roberto Camagni, 1994. *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*. Il Mulino, Bologne. 467 p.

88. Pierre Bourdieu, 1979. *La distinction : critique sociale du jugement*. Éditions de Minuit, Paris, pp. 670 p.

89. Jean Boutier, 2004. « Les noblesses du grand-duché (XV^{e}-XIX^{e}) ». in *Florence et la Toscane : XIV^{e}-XIX^{e}, les dynamiques d'un État italien* [90], pp. 265–285.

90. Jean Boutier, Sandro Landi et Olivier Rouchon, 2004. *Florence et la Toscane : XIV^{e}-XIX^{e}, les dynamiques d'un État italien*. Presses Universitaires de Rennes, Rennes, pp. 461 p.

91. Paola Branduini, 2005. « La multifonctionnalité du bâti rural périurbain ». in *L'agriculture périurbaine, Cahiers de la Multifonctionnalité n°8* [273], pp. 133–149.

92. Paola Branduini, 2005. « Le aree agricole nei parchi periurbani italiani : verso nuovi modelli ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 30–34.

93. Laurence Bérard et Philippe Marchenay, 1995. « Lieux, temps et preuves. La construction sociale des produits du terroir ». *Terrain*, n° 24. pp. 153-164.

94. Laurence Bérard et Philippe Marchenay, 2004. *Les produits de terroir. Entre cultures et règlements*. CNRS Editions, Paris. 230 p.

95. Eric Brassart, 1996. *La région urbaine marseillaise : métropolisation et développement durable*. L'Aube, La Tour d'Aigues. 114 p.

96. Fernand Braudel, 1979. *Civilisation matérielle, économie et capitalisme, XV^{e} – XVIII^{e}. t.2 : Les jeux de l'échange*. Armand Colin, Paris. 599 p.

97. Fernand Braudel, 1989. *Le modèle italien*. Arthaud, Paris. 245 p.

98. Fernand Braudel, 1990 (première édition de 1949). *La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*. Armand Colin, Paris. 587 p.

99. Aline Brochot, 2003. « Champagne : un espace-système configuré par la culture du vin ». in *Lieux de culture, culture des lieux : production(s) culturelle(s) locale(s) et émergence des lieux : dynamiques, acteurs, enjeux* [302], pp. 25–36.

100. Jean-Pierre Brun, 2003. *Le vin et l'huile dans la Méditerranée antique. Viticulture, oléiculture et procédés de fabrication*. Errance (coll. des Hespérides), Paris, pp. 239 p.

101. Roger Brunet, 1980. « La composition des modèles dans l'analyse spatiale ». *L'espace géographique*, n° 4. pp. 253–264.

102. Roger Brunet, 1986. « La carte-modèle et les chorèmes ». *M@ppemonde*, n° 4, pp. 2–6.

103. Roger Brunet, 1997. « La ZPIU est morte, vive la ZAU ! ». *M@ppemonde*, vol. 3, pp. 18–21.

104. Gianluca Brunori et Adanella Rossi, 2000. « Synergy and Coherence through Collective Action : Some Insights from Wine Routes in Tuscany ». *Sociologia ruralis*, vol. 40 (4)), pp. 409–423.

105. Gianluca Brunori et Adanella Rossi, 2007. « Differentiating countryside : Social representations and governance patterns in rural areas with high social density : The case of Chianti, Italy ». *Journal of Rural Studies*, vol. 23, pp. 183–205.

106. Christopher R. Bryant, mars-avril 1997. « L'agriculture périurbaine : l'économie politique d'un espace innovateur ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 2 (vol.6), pp. 125–130.

107. Christopher R. Bryant et Thomas R. Johnston, 1992. *Agriculture in the Cities'Countryside*. University of Toronto Press, Toronto, 233 p.

108. Roger Béteille, 1996. « L'agritourisme dans les espaces ruraux européens ». *Annales de géographie*, n° 592, pp. 584–602.

109. Henry Buller, 1991. « Le processus de "counterurbanization" (GB) et la "périurbanisation" : deux modèles de retour à la campagne ». *Économie rurale*, pp. 202–203.

110. Philippe Cadène, 1990. « L'usage des espaces périurbains. Une géographie régionale des conflits ». *Études Rurales*. pp.235-267.

111. Philippe Cadène, 1997. « Les couronnes périurbaines : des périphéries au cœur des dynamiques urbaines ». in *Agriculture, forêt et périurbanisation*. Bergerie Nationale de Rambouillet, pour le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche. Actes du séminaire du 6 novembre 1997, 58 p., pp. 16–24.

112. Roberto Camagni, 1994. « Processi di utilizzazione e difesa dei suoli nelle fasce periurbane. Dal conflitto alla cooperazione tra città e campagna ». in *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologne. 467 p., pp. 13–98.

113. Roberto Camagni et Maria Cristina Gibelli, 2002. *I costi collettivi della città dispersa*. Alinea, Florence, 123 p.

114. Roberto Camagni, Denis Maillat et Andrée Matteaccioli (Eds), 2004. *Ressources naturelles et culturelles, milieux et développement local*. éd. EDES, Neuchâtel, 298 p.

115. Roberto Camagni et Daniele Villa Veronelli, 2004. « Natural resources, know-how and territorial innovation : the apple production system in Val di Non, Trentino ». in *Ressources naturelles et culturelles, milieux et développement local* [114], pp. 235–260.

116. Giuseppe Campos Venuti, 1985. *Firenze : per una urbanistica della qualita : progetto preliminare al piano regolatore 1985*. Marsilio, Venise, 231 p.

117. Jordi Canal, Gilles Pécout et Maurizio Ridolfi, 2004. *Sociétés rurales du* XX^{e} *siècle*. Collection de l'École Française de Rome, Rome, 418 p.

118. Cristina Capineri et Marco Cresti, 2004. « Verso un'agricoltura di qualità : il ritorno alla terra e al territorio ». *Rivista di Geografia Italiana*, n° 111, pp. 673–688.

119. Danièle Capt et Anne-Marie Dussol, 2004. « Exploitations diversifiées : un contenu en emploi plus élevé ». *Agreste Cahiers*, n° 2, pp. 11–18.

120. Pier Vittorio Capucci, 1977. « La riduzione degli spazi agricoli ». *Rivista di politica agraria*, n° 2, pp. 33–37.

121. Patrick Caron et Tristan Le Cotty, 2006. *A review of the multifunctionality and their evolution*. European Series on Multifunctionality n°10, 179 p.

122. Ettore Casadei, 1995. « Problemi giuridici generali : aspetti pubblicistici, civilistici e tributari ». in *Fabbricati rurali : per uscire del degrado, per fare crescere il recupero*, Quaderni dei Georgofili, Florence. pp. 69–97.

123. Vincent Casanova et Joseph Confavreux, hiver 2008. « Hisser le pavillon ? ». *Vacarme*, n° 42 (La France pavillonnaire), http ://www.vacarme.org/article1481.html (consulté le 23 avril 2009) p.

124. Jean-Charles Castel, 2002. « Quel plan d'occupation des sols pour la ville émergente ? ». in *La ville émergente* [238], pp. 198–204.

125. Jean-Charles Castel, 2007. « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux-tiers des maisons construites en diffus ». *Annales de la recherche urbaine*, n° 102 (individualisme et production de l'urbain). pp.89–96.

126. Paolo Castelnovi, 1993. « Effetti della evoluzione dello spazio periurbano in Italia : indebolimento del senso del territorio e perdità dell'identità collettiva urbana ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2. pp.99–102.

127. Nadine Cattan et Sandrine Berroir, 2006. « Les représentations de l'étalement urbain en Europe : essai d'interprétation ». in *La ville insoutenable* [64], pp. 87–96.

128. Florence Cauhapé et Thomas Guilbert, 2000. *Le mitage des terres agricoles. Le cas de Châteaurenard*. Mémoire de maîtrise sous la dir. de J. Daligaux, Université de Provence, Aix-Marseille I, Institut de Géographie. 83 p.

129. Jean Cavailhès, janvier 2004. « La valeur du cadre de vie agricole dans les couronnes périurbaines ». *INRA Sciences Sociales*, n° 3/03. 4 p.

130. Jean Cavailhès et Robert Lévesque, 1993. « Les surprises du marché foncier ». in *Naissance de nouvelles campagnes*, B. Kayser (dir.), DATAR, éd. de l'Aube, Coll. Monde en cours, Paris. 174 p., pp.89-104.

131. Comité départemental du tourisme (CDT), 2008. *L'offre touristique en matière d'hébergement dans les Bouches-du-Rhône en 2008*. Conseil Général 13, Marseille. 62 p. http ://www.visitprovence.org/, rubrique l'observatoire/ l'offre touristique (consulté le 9 mars 2009).

132. Magali Chabrier, 2000. *Analyse des Politiques Agricoles dans l'Aire Métropolitaine Marseillaise de 1970 à nos jours.* Mémoire de DEA sous la dir. de Cl. Durbiano, Université de Provence, Aix-Marseille I, Institut de Géographie. 77 p.

133. Laurent Chalard, septembre 2005. « Les logiques du découpage intercommunal dans l'aire métropolitaine marseillaise ». *La Géographie*, n° 1518, pp. 63–81.

134. Tony Champion (dir.), 1989. *Counter-Urbanization : the changing pace and nature of population deconcentration.* E. Arnold, London, 266 p.

135. Eric Charmes, 2007. « Les périurbains sont-ils antiurbains. Les effets de la fragmentation communale ». *Annales de la recherche urbaine*, n° 102 (individualisme et production de l'urbain). pp.7–17.

136. Jean-Bernard Charrier, 1966. « L'organisation de l'espace dans une aire métropolitaine, le bassin Florence-Pistoia ». *Annales de Géographie*, n° 75, pp. 57–83.

137. Jean-Paul Charvet, 1994. « Introduction : nouvelles approches et nouvelles questions à propos des agricultures périurbaines ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 2. 71^{e} année, pp.119–122.

138. Jean-Paul Charvet et Monique Poulot, 2006. « Conserver des espaces ouverts dans la métropole éclatée, le cas de l'Ile-de-France ». in *Ville et environnement.* SEDES. E. Dorier-Apprill (dir.), 512 p., pp. 215–248.

139. Giovanni Cherubini, 1976. « La campagna nel "Buon Governo" di Ambrogio Lorenzetti. Il paesaggio agrario medievale della Toscana ». *Città e regione*, n° 1. pp. 37–42.

140. Giovanni Cherubini, 1997. « Il paesaggio agrario toscano attraverso i secoli ». in *L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani* [397]. 13–40.

141. Jean-Paul Cheylan, Jean-Pierre Deffontaines, Sylvie Lardon et Hervé Théry, 1990. « Les chorèmes : un outil pour l'étude de l'activité agricole dans l'espace rural ». *M@ppemonde,* n° spécial *Gestion de l'espace rural, des pratiques aux modèles*, n° 4, pp. 2–4.

142. Leonardo Chiesi et Paolo Costa, 2005. « Il Montalbano dal punto di vista dei suoi abitanti. Una ricerca su territorio, identità e senso del paesaggio nella campagna toscana ». in *Il paesaggio agrario del Montalbano : identita, sostenibilita, società locale* [39], pp. 80–121.

143. Françcoise Choay, 1992 (rééd. 1996, 1999, 2007). *L'allégorie du patrimoine.* Ed. du Seuil, Paris, 270 p.

144. Françcoise Choay, 1994. « Le règne de l'urbain et la mort de la ville ». *La ville. Art et architecture,* Ed. du Centre Georges Pompidou, Paris, pp. 26–35.

145. Paul-Henri Chombart de Lauwe, 1982. *La fin des villes : mythe ou réalité.* Calmann-Lévy, Paris, 246 p.

146. Reginaldo Cianferoni, 1990. *« Le aree agricole nei piani regolatori ».* nuova immagine editrice, 83 p.

147. Reginaldo Cianferoni, 1998. *Caratteri e problemi dell'olivicoltura fiorentina con particolare riguardo a quella ripolese.* Università degli studi di Firenze, Dipartimento di scienze economiche, Florence, 54 p.

148. Reginaldo Cianferoni, Marco Fattori et Mariella Zoppi Spini, 1976. « L'agricoltura nei piani regolatori ». *Rivista di Economia Agraria*, n° 4, pp. 689–703.

149. Reginaldo Cianferoni (dir.), 1990. *« L'Agricoltura e l'ambiente nel distretto industriale di Prato »*. Regione Toscana, Academia dei Georgofili, 368 p.

150. Remo Ciapetti, 2005. *Le radici del nostro presente. Cronaca amministrativa del Comune di San Casciano in Val di Pesa : 1946–1995.* Grafiche Bori, avec le soutien de Banca CR Firenze, Florence, 362 p.

151. Carlo Clemente et Paolo Baldeschi, 2003. *Le forme della periferia.* Alinea Editrice, Florence. 181 p.

152. Guy Cogeval, Marie-Paule Vial et Axelle Corty (dir.), 2005. *Sous le soleil, exactement. Le paysage en Provence, du classicisme à la modernité (1750-1920).* Catalogue de l'exposition de l'été 2005 à la Vieille Charité, Marseille. 330 p.

153. Collectif, 1977. *Campagnes méditerranéennes : permanences et mutations.* U.E.R d'histoire, Université de Provence, Aix-en-Provence. 316 p.

154. Collectif, mars-avril 2001. « L'état de la question foncière ». *Études Foncières*, n° 90. Paris, 48 p., pp.32-41.

155. Collectif, 2002. *Atlas des métropolitains de la région urbaine de Marseille Aix-en-Provence.* INSEE, PACA, DDE13, AUPA, AGAM, Marseille, 3 tomes de 40 p.

156. Collectif, novembre-décembre 2003. « Une politique foncière pour les espaces ouverts ». *Études Foncières*, n° 106. Paris, pp. 35-39.

157. Collectif, Novembre 2007. « Individualisme et production de l'urbain ». *Annales de la recherche urbaine*, n° 102, 174 p.

158. Joseph Comby, décembre 1997. « La "loi d'orientation foncière" trente ans après. Retour sur la LOF de décembre 1967, fondement de la pratique française de l'urbanisme, et sur ses dérives ». *Études Foncières.* p.5.

159. Joseph Comby, janvier-février 2003. « La formation de la valeur sur les six marchés fonciers ». *Études Foncières*, n° 101. pp.18–23.

160. Joseph Comby, sept-oct. 2006. « Les terres agricoles les plus pauvres sont devenues les plus chères ». *Études Foncières*, n° 123. p.5.

161. Cristina Conrad, février 2008. « Face à la demande de logement. Logements sociaux, parc locatif et architecture ». *Revue Esprit*, n° 2. Propos recueillis par Olivier Mongin lors d'un entretien, pp.103–117.

162. Jean-Noël Consales, 2001. « La charte agricole d'Aubagne, modèle ou utopie ». *Rives Nord-Méditerranéennes : "nature et urbanisation"*, n° 8, pp. 25–35.

163. Jean-Noël Consales, 2004. *Les jardins familiaux à Marseille, Gênes et Barcelone : laboratoires territoriaux de l'agriculture urbaine dans l'Arc Méditerranéen.* Université de Provence, Aix-Marseille 1, thèse de doctorat de géographie sous la dir. de Cl.Durbiano, 505 p.

164. Jean-Noël Consales, Nanterre, 10, 11 et 12 octobre 2007 (à paraître). « Agriculture périurbaine et innovation : les circuits courts dans les agglomérations membres de l'association "Terres en Villes" ». *Communication au colloque international "Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires".*

165. Elio Conti, 1965. *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino.* Istituto Storico Italiano per il Medioevo, Rome. 3 volumes de 470 p., 480 p. et 235 p.

166. Alessandra Contini et Dini Toccafondi (dir.), 2001. *Carmignano e Poggio a Caiano, agricoltura, proprietà e territorio fra Medioevo e Età contemporanea.* Edifir, Florence. 210 p.

167. Michel Corajoud, 1982. « Le paysage, c'est l'endroit où le ciel et la terre se touchent ». in *Mort du paysage ? Philosophie et esthétique du paysage,* F. Dagonnet (dir.), Champ Vallon, Seyssel. pp. 37–51.

168. Michel Corajoud, 2003. « La "mégaphorbiaie" du parc de Gerland à Lyon ». *Carnets du Paysage,* Actes Sud, 403 p., n° 9-10, pp. 322–360.

169. Alain Corbin, 1990. *Le territoire du vide. L'Occident et le désir du rivage (1750-1840).* Flammarion (Champs), Paris, 407 p.

170. Berardo Cori, 1983. *Città, spazio urbano e territorio in Italia.* Franco Angeli, Milan, 184 p.

171. Berardo Cori, Gisella Cortesi et Michela Lazzeroni(dir.), 1998. « La Toscana e la città alla svolta del millennio ». in *Petites et grandes villes du bassin Méditerranéen,* C. Vallat (dir.), École Française de Rome, Rome. pp. 447–472.

172. Berardo Cori et Michela Lazzeroni, 1995. « Vers une délittoralisation de la population en Toscane ?». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2. p.117–120.

173. Gisella Cortesi et Michela Lazzeroni, 2006. « "Dove vai ad habitare ?" : Un'analisi delle nuove tendenze insediative nella Toscana nor-occidentale ». *XXVII Conferenza di scienze regionali*, 26 p.

174. Marco Costa, 1988. « Nuova città e nuova campagna in Toscana : aspetti demografici ». in *Nuova città nuova campagna, l'Italia nella transizione,* A. Celant (dir.). pp. 173–178.

175. Noël Coulet, 1988. *Aix-en-Provence. Espace et relations d'une capitale (milieu* XIV^{e} *siècle – milieu* XV^{e} *siècle).* Presses Universitaires de Provence, Aix-en-Provence, 593 p.

176. Roland Courtot, 1990. « Le modèle valencien d'organisation de l'espace urbanisé : de la *huerta* à l'aire métropolitaine ». *M@ppemonde*, n° 1, pp. 40–43.

177. Roland Courtot, 1991. « Tourisme et organisation de l'espace sur la côte varoise : de la "Marine" à la "Marina" ». *Beiträge und Materialen zur Regionalen Geographie*, n° Heft 5, pp. 185–196.

178. Roland Courtot, 1992. « Sous la forêt secondaire : défrichements, saltus et reboisements sur les plateaux entre Aix-en-Provence et la Montagne Sainte-Victoire ». *Méditerranée, n° spécial "Sainte-Victoire, hommes et paysages"*, n° 1-2. pp.81–92.

179. Roland Courtot, 1994. « La huerta de Valence : la fin d'un mythe ? ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 1-2. pp.181–186.

180. Roland Courtot, 1996. « Agriculture et patrimoine aux portes des villes ». *Méditerranée*, n° 1-2. pp. 109–112.

181. Roland Courtot, 2003. « Urbanisation et environnement sur les littoraux nord-méditerranéens ». *Rives Nord-méditerranéennes*, n° 15. http ://rives.revues.org/document165.html.

182. crige Géoméditerranée, 2003. *Analyse de l'évolution de l'occupation du sol en PACA entre 1988 et 1999*. CRIGE-PACA, 60 p.

183. Dominique Crozat, Jean-Paul Volle et Laurent Viala, 2006. *Villes méditerranéennes d'Europe et leurs périphéries*. Université Paul Valéry, Montpellier, 260 p.

184. Michel Crozier et Erhard Friedberg, 1977. *L'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective*. Seuil Point, Paris. 498 p.

185. Monique Cubells, Bernard Amouretti et Bernard Cousin, 2002. *Le Parlement de Provence : 1501-1790*. Presses Universitaires de Provence, Actes du colloque d'Aix-en-Provence organisé les 6 et 7 avril 2001 par l'Association des Amis de la Méjane, la Maison méditerranéenne des sciences de l'homme et l'UMR Telemme, 238 p.

186. Jacques Daligaux, 1996. *Structures foncières et processus d'urbanisation en milieu rural et périurbain. Le cas du Massif des Maures (Var)*. Thèse de doctorat sous la dir. de R. Courtot, Université de Provence, Aix-Marseille I. 336 p.

187. Jacques Daligaux, 1999. *Urbanisation et société locale en Provence*. L'Harmattan, Paris. 267 p.

188. Jacques Daligaux, juillet-août 2003. « La DTA en recherche d'équilibre ». *Etudes Foncières*, n° 104. pp. 32-38.

189. Jacques Daligaux, 2005. « Enjeux et problématiques d'une nouvelle forme de planification dans les Bouches-du-Rhône ». *Rives Nord Méditerranéennes* (numéro thématique : Action publique et transformation des espaces en Méditerranée septentrionale), n° 20. 6 p. http ://rives.revues.org/document1883.html (consulté le 21 septembre 2008).

190. Peggy Dalle, 2001. *Du POS au PLU : les effets sur les zones agricoles, naturelles et de campagne*. Rapport de stage ingénieur-maître de l'IUP Environnement, Technologies et Société, Université d'Aix-Marseille III, sous la dir. de J. Daligaux. 33 p.

191. Patrick D'Aquino, 2002. « Le territoire entre espace et pouvoir : pour une planification territoriale ascendante ». *L'Espace géographique*, n° 1, pp. 3–22. Suivi d'un débat organisé par le comité de rédaction de l'*Espace géographique* (p.38–49).

192. Ségolène Darly et André Torre, 2009. « Conflits liés aux espaces agricoles et périmètres de gouvernance en Île-de-France (Résultats à partir d'analyses de la presse quotidienne régionale et d'enquêtes de terrain) ». *Géocarrefour*, n° 83 (3), pp. 47–61.

193. Mike Davis, 1997. *City of Quartz. Los Angeles, capitale du futur*. Paris, La Découverte (édition originale Vintage Books, New York, 1992), 391 p.

194. Michel De Certeau, 1980. *L'invention du quotidien. tome 1 : Arts de faire*. Folio Essais (nouvelle édition), Paris, 348 p.

195. Giuseppe de Luca (dir.), 2003. *Piano di Indirizzo Territoriale, le regole e le strategie*. Regione Toscana, Florence. 143 p.

196. André De Réparaz, 1958. « Structures agraires entre Durance et Bassin d'Aix ». *Bulletin de la société de géographie d'Aix-Marseille*, pp. 131–168.

197. André De Réparaz, 1988. « Un vignoble méditerranéen français : l'exemple du Var ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 3 (tome 65 numéro spécial "vignobles et vins dans les pays méditerranéens"), pp. 21–27.

198. Claire Delfosse, 2007. « Vente directe et terroir ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 109. pp.23–30.

199. Gian Aldo Della Rocca et Bruno Lapadula, 1983. *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio periurbano*. Atti di un seminario trasformato in una raccolta di studi in memoria di Valerio Giacomini, Padova, Cedam, pp. 297 p.

200. Giuseppe Dematteis et P Bonavero, 1997. *Il sistema urbano italiano nello spazio unificato europeo*. Il Mulino, Bologne, 440 p.

201. Giuseppe Dematteis et Emmanuel Cesare, 1993. « Morfologia, funzioni, identità : per una descrizione geografica degli spazi urbanizzati ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2. pp.103–106.

202. Giuseppe Dematteis et Francesca Governa, 2005. *Territorialita, sviluppo locale, sostenibilita : il modello SLoT*. Franco Angeli, Milan, 236 p.

203. Giuseppe Dematteis et Petros Petsimeris, 1989. « Italy : counterurbanization as a transitional phase in settlement reorganization ». in *Counter-Urbanization : the changing pace and nature of population deconcentration*, E. Arnold, London. 266 p.

204. Jean-Pierre Demouveaux, juillet-août 2001. « Qui a le droit de construire en zone agricole ? ». *Études Foncières,* Chronique de Jurisprudence, n° 92. Paris, 48 p., pp.6-12.

205. Jean-Pierre Demouveaux, juillet-août 2003. « Restauration de bâtiments ruraux ». *Études Foncières,* Chronique de Jurisprudence, n° 104, 43 p.

206. Jean-Pierre Demouveaux, 2004. « Le droit de l'urbanisme au service de la ségrégation urbaine ». in *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, ADEF, Paris. 280 p., pp.113–137.

207. Jean-Pierre Demouveaux, mars-avril 2007. « Construction d'un gîte rural en dehors des parties urbanisées d'une commune ». *Études Foncières,* Chronique de Jurisprudence, n° 136, pp. 40–41.

208. Pierre Derioz et René Grosso, 1992. « Paysages de plaine menacés : l'exemple du Comtat Venaissin ». *M@ppemonde, n° spécial « Paysages Méditerranéens »*, n° 1, pp. 17–19.

209. Henri Desbois, été-automne 2003. « Les agriculteurs et la question foncière à la périphérie de Tokyo ». *Revue canadienne de Sciences Régionales/ Canadian Journal of Regional Science*, vol. 26/2-3, pp. 359–372.

210. Henri Desbois et Jean-Michel Le Tourneau, 1999. « Tokyo et les campagnes. La progression de la banlieue à Toride ». *M@ppemonde*, n° 3/55. pp. 28–32.

211. Emmanuelle Deschamps, 1998. *Le droit public et la ségrégation urbaine, (1943-1997).* version remaniée d'une thèse de doctorat de l'université lyon 2, LGDJ, Paris. 529 p.

212. Thomas Deschamps, 2008. « Panorama de l'implantation des résidences secondaires étrangères en France ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 299–306.

213. Henri Desplanques, 1969. *Campagnes ombriennes, contribution à l'étude des paysages ruraux en Italie centrale.* Armand Colin, Paris. 573 p.

214. Henri Desplanques, 1973. « Une nouvelle utilisation de l'espace rural en Italie : l'agritourisme ». *Annales de géographie*, n° 450. pp. 151–164.

215. Henri Desplanques, 1977. « I paesaggi collinari tosco-umbro-marchigiani ». in *I paesaggi Umani*, Touring Club Italiano. pp. 98–117. 224 p.

216. Edoardo Detti, 1978. « Gli strumenti per il controllo dell'uso del territorio ». in *Agricoltura e governo del territorio* [341], pp. 11–25. 289 p.

217. Philippe Devis, 1987. *Écologie et urbanisme. Urbanisation en milieu rural et transformation du paysage provençal.* Mémoire de fin d'études, Institut d'Aménagement Régional, Université d'Aix-Marseille III. 243 p.

218. Antonio Di Gennaro (dir.), 2005. *Piani imperfetti. Il caso del piano urbanistico della provincia di Napoli.* Clean, Napoli. 93 p.

219. Gian Franco di Pietro, 1976. « Il paesaggio agrario contemporaneo della Toscana ». *Città e regione*, n° 1. pp. 54–76.

220. Gian Franco di Pietro, 1983. « Le aree extraurbane nell'area fiorentina : il progetto per la collina contro il non-progetto della piana ». *Atti dell'Istituto du Ricerca Territoriale.* pp. 79–82.

221. Mario Dini, 1997. *Produzioni agroalimentari di qualita e sistema economico locale : la filiera del Chianti Classico.* ARSIA Regione Toscane, Florence. 191 p.

222. Roger Dion, 1959. *Histoire de la vigne et du vin en France des origines au* XIX^{e} *siècle*. Clavreuil, Paris, 768 p. 93 p.

223. Jean-Paul Diry, mars 1994. « Périurbanisation, agriculture et gestion de l'espace : l'exemple des campagnes clermontoises ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 71/2. pp. 204–215.

224. Jean-Paul Diry, 2008. « Acquisitions étrangères et pression foncière dans les campagnes françaises ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 91–108.

225. Nathalie Disez, mars-avril 1999. « Agritourisme : logiques d'acteurs ou logiques de territoires ? ». *Économie Rurale*, n° 250, pp. 40–46.

226. Giovanni Dispoto, janvier-avril 2007. « Aree agricole urbane e forma della città nel nuovo Piano regolatore ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 35–39.

227. Paolo Doccioli, 1991. « L'agriturismo in Toscana ». in *Agriturismo in Italia* [50], pp. 163–188.

228. Olivier Dollfus, 1997. *La mondialisation*. Presses de Sciences Po, Paris. (3e éd. 2007), 171 p.

229. Pierre Donadieu, 1994. « Pour une conservation inventive des paysages ». in *Cinq propositions pour une théorie du paysage* [63], 128 p. pp. 51-81.

230. Pierre Donadieu, 1998. *Campagnes urbaines*. Actes Sud, Ecole Nationale du Paysage, Paris. Voir aussi l'introduction ajoutée à l'édition italienne de 2005, 219 p.

231. Pierre Donadieu, 2008. « Paesaggio, urbanistica e agricoltura. Dalle logiche economiche agricole alle logiche paesaggistiche urbane ». *Contesti. Città, territori, progetti*, n° 1 (*Agricoltura e paesaggio*). rivista del Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio dell'Università di Firenze, pp. 39–50.

232. Pierre Donadieu et Michel Périgord, 2005. *Clés pour le paysage*. Ophrys, Paris, 268 p.

233. André Donzel, 1998. *Marseille : l'expérience de la cité*. Anthropos, Paris, 196 p.

234. André Donzel (dir.), 2001. *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise*. Maisonneuve et Larose, Cahors, 495 p.

235. Jacques Donzelot, 1999. « La nouvelle question urbaine ». in *Quand la ville se défait*, Esprit, Paris. pp. 87–114. http ://www.esprit.presse.fr/review/article.php ?code=9749, (consulté le 20 avril 2009).

236. Elizabeth Dorrier-Apprill et Philippe Gervais-Lambony (dir.), 2007. *Vies citadines*. Belin, Collection Mappemonde, Paris, 267 p.

237. Nicolas Douay, 2007. *La planification urbaine à l'épreuve de la métropolisation : enjeux, acteurs et stratégies à Marseille et à Montréal*. Thèse de doctorat, Université Paul Cézanne, Aix-Marseille III, Institut d'Aménagement Régional et Université de Montréal, Faculté d'Aménagement. 396 p.

238. Geneviève Dubois-Taine et Yves Chalas, 2002. *La ville émergente*. L'Aube, La Tour d'Aigues, 285 p.

239. Raymond Dugrand, 1956. « La propriété rurale des citadins en Bas-Languedoc ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 259–260. pp.133-145.

240. Raymond Dugrand, 1963. *Villes et campagnes en Bas-Languedoc : le réseau urbain du Bas-Languedoc méditerranéen*. PUF, Paris, 638 p.

241. Guy Dupuy, 1999. *La dépendance automobile : symptômes, analyses, diagnostic, traitements*. Anthropos, Economica, Paris, 160 p.

242. Guy Dupuy et Patricia Sajous, 1993. « L'étalement périurbain : perspectives internationales ». in *Données Urbaines 3* [411], pp. 141–151.

243. Claudine Durbiano, 1987. « La vigne et le vin en France. Tendances récentes et transformations ». *L'Information Géographique*, n° 5, vol.51. pp. 177–189.

244. Claudine Durbiano, 1988. « Les arrachages de vigne en Basse-Provence de 1976 à 1985 ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 3 (tome 65 numéro spécial "vignobles et vins dans les pays méditerranéens"), pp. 67–70.

245. Claudine Durbiano, mars 1994. « Disparition, marginalisation et intensification de l'agriculture dans l'aire métropolitaine marseillaise ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 71/2. pp. 160–169.

246. Claudine Durbiano, 1996. « La nouvelle géographie viticole de la Provence ». in *Des vignobles et des vins à travers le monde*, Presses Universitaires de Bordeaux, Bordeaux. pp. 225–244.

247. Claudine Durbiano, 1997. *Le Comtat et ses marges, crises et mutations d'une région méditerranéenne*. Presses Universitaires de Provence, Aix-en-Provence, 217 p.

248. Claudine Durbiano, 2000. « L'oliveraie provençale, production de qualité et requalification territoriale ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 3-4. pp. 17–27.

249. Claudine Durbiano, 2001. « De la huerta au parc agraire : la basse vallée du Llobregat ». *Rives Nord-Méditerranéennes : "nature et urbanisation"*, n° 8. http ://rives.revues.org/document52.html (consulté le 2 mars 2008).

250. Claudine Durbiano, juin 2001. « "Nature" et urbanisation, un enjeu pour les aires métropolitaines méditerranéennes ». *Rives Nord Méditerranéennes*, n° 8. pp.41-52.

251. Claudine Durbiano, 2001. « Oliveraie et stratégies territoriales ». in *Dynamique rurale, environnement et stratégies spatiales*, Montpellier. CNRS/Université Paul Valéry. Colloque des 13-14 sept. 2001, pp. 365–372.

252. Claudine Durbiano, septembre 2003. « De la marginalisation à la reconquête environnementale et patrimoniale des collines de l'aire métropolitaine marseillaise ». *Rives Nord-Méditerranéennes*, n° 15, pp. 41–52.

253. Claudine Durbiano et André de Réparaz, 1979. « Le foncier agricole en Provence Alpes Côte d'Azur, spécificité, défense et restructuration ». *Méditerranée*, n° 4. pp. 55-75.

254. Claudine Durbiano et André de Réparaz, 1993. « Les espaces flous des franges périurbaines de la basse Provence ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2. Numéro spécial sur « les territoires du périurbain de la Méditerranée septentrionale », pp.25–31.

255. Isabelle Duvernoy, 2002. « Espace agricole périurbain et politiques communales d'aménagement : l'exemple de l'agglomération albigeoise ». *Cybergéo*. http ://www.cybergeo.eu/index1965.html (consulté le 19 juin 2007).

256. Isabelle Duvernoy, Françoise Jarrige, Paule Moustier et José Serrano, 2005. « Une agriculture multifonctionnelle dans le projet urbain : quelle reconnaissance, quelle gouvernance ? ». *Cahiers de la Multifonctionnalité*, n° 8, pp. 87–104. http ://www.inra.fr/sed/multifonction/textes/CAHIERMF8.pdf (consulté le 22 septembre 2007).

257. Sylvie Duvillard, 2005. « Ségrégation en zone rurale. Le cas des Baronnies ». *Études Foncières*, n° 113, pp. 28–32.

258. Bernard Dézert et Alain Metton, 1991. *La périurbanisation en France*. Préface de Jacqueline Beaujeu-Garnier, Ed. CDU Sedes, Paris. 224 p.

259. Mohamed Elloumi et Anne-Marie Jouve, 2003. *Bouleversements fonciers en Méditerranée, des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. Karthala – CIHEAM, Montpellier. 384 p.

260. Mohamed Elloumi et Anne-Marie Jouve, 2004. « Restructurations territoriales et réorganisations foncières ». in *Agriculture et alimentation en Méditerranée. Les défis de la mondialisation* [31], pp. 243–276.

261. Cesare Emmanuel, Stefania Afferni, Raffaella Mangano et Alberto Capacci, 2007. « Lughi, progettualità e fattori emergenti nei processi di valorizzazione turistica delle aree periurbane del Nord-Ovest italiano ». in *Sviluppo turistico e trasformazioni territoriali. Aree urbane, ecosistemi e complessità regionale*, Grantur (Gruppo di ricerca nazionale sul Turismo, PRIN, rapporto finale. pp. 91–124. 256 p.

262. Francisco Entrena, 2005. « Urban spread effects and rural change in City Hinterland. The cas of two Andalusian cities ». in *The city's hinterland : dynamism and divergence in Europe's peri-urban territories* [332], pp. 95–117.

263. Robert Escallier, 2001. « La ville méditerranéenne ». in *La Méditerranée*, J.-P. Lozato-Giotart (dir.), Sedes. pp. 47–121. 256 p.

264. Robert Escallier (dir.), juin 2002. *Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée*. Cahiers de la Méditerranée, Nice, 405 p.

265. Claudio Falasca, 1983. *Territori agricoli e pianificazione urbana.* La Nuova Italia Scientifica, Rome, 196 p.

266. Fausto Falorni, 2004. « Il caso della "lottizzazione" di Tizzano-Le Fornaci ». in *Dalla crescita alla tutela. Quarant'anni di governo del territorio a Fiesole (1960-2000)* [298], pp. 35–44.

267. Giorgio Ferraresi et Francesco Coviello, janvier-avril 2007. « Neoagricoltura e nuovi stili di vita : scenari di riscostruzione territoriale ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 54–64.

268. Giorgio Ferraresi, Anna Meroni et Andrea Calori, 2007. « Produire et échanger de la valeur territoriale. Le cas du Parc agricole de Milan-Sud (Poster) ». *Colloque international "Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires".* Nanterre, 10, 11 et 12 octobre 2007 (à paraître).

269. Giorgio Ferraresi et A. Rossi, 1993. *Il parco come cura e coltura del territorio. Un percorso di ricerca sull'ipotesi del parco agricolo.* Grafp, Brescia, 342 p.

270. André Fleury, 2004. « La multifonctionnalité de l'agriculture périurbaine en Méditerranée ». in *Interfaces : agricultures et villes à l'Est et au Sud de la Méditerranée* [447], pp. 95–111.

271. André Fleury et Pierre Donadieu, 1997. « De l'agriculture péri-urbaine à l'agriculture urbaine ». *Courrier de l'environnement de l'*inra, n° 31, pp. 45–61.

272. André Fleury, Jérôme Laville, Ségolène Darly et Véronique Lenaers, janvier-février 2004. « Dynamiques de l'agriculture périurbaine : du local au local ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures (numéro spécial : l'alimentation des villes)*, n° 1 (vol.13), pp. 58–63.

273. André Fleury (éd.), 2005. *Cahiers de la Multifonctionnalité n°8, numéro spécial "l'agriculture périurbaine".* inra. 117 p.

274. Gilles Flutet, François Roncin, Eric Vincent et Claude Beranger, 2007. « Terroir : pour une définition opérationnelle au service du développement durable ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 27–31.

275. Laurent Sébastien Fournier, 2008. « La patrimonialisation des fêtes locales en Provence : un nouvel outil de développement territorial ». in *L'économie culturelle et ses territoires* [387], pp. 293–304.

276. Stéphane Fournier, novembre-décembre 2008. « Les Indications géographiques : une voie de pérennisation des processus d'action collective au sein des Systèmes agroalimentaires localisés ? ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 17, pp. 547–551. http ://www.jle.com/e-docs/00/04/44/26/vers_alt/VersionPDF.pdf (consulté le 19 mars 2009).

277. Anatole France, 1992 (éd. originale 1894). *Le lys rouge,* éd. présentée, établie et annot. par M.-C. Bancquart. Gallimard, Paris, 370 p.

278. Jean FREBAULT et Bernard POUYET, 2006. *Renforcer les formations à l'urbanisme et à l'aménagement*. rapport pour le Ministère et la DGUHC, Paris, 286 p.

279. Georges FRIEDMANN (DIR.), 1953. *Villes et campagnes. Civilisation urbaine et civilisation rurale en France*. Armand Colin, Paris, 418 p.

280. Nerte FUSTE-DAUTIER, 1995. *Bastides et jardins de Provence*. Parenthèses, Marseille, 261 p.

281. Ferdinando GANDOLFI, janvier-avril 2007. « Multifunzionalità e autosostenibilità dell'impresa agricola in ambito urbano ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 47–50.

282. Stefano GARANO, 1983. « Crescita urbana e gestione del territorio agricolo ». in *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio periurbano* [199], pp. 33–54.

283. Ghislain GENIAUX et Claude NAPOLÉONE, 2003. « Modélisation des stratégies des propriétaires de terres agricoles face au marché foncier périurbain ». in *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, M.ELLOUMI et A.-M.JOUVE (dir.), Karthala – CIHEAM, Paris. 384 p., pp.173–194.

284. Ghislain GENIAUX et Claude NAPOLÉONE, mars-avril 2007. « La constructibilité anticipée des terres agricoles ». *Études Foncières*, n° 126, pp. 12–14.

285. Cynthia GHORRA-GOBBIN, 2007. « *No Sprawl* : relancer la planification et l'action publique ». *Annales de la recherche urbaine*, n° 103, 207 p.

286. Cynthia GHORRA-GOBBIN et Sébastien VELUT, 2006. « Les rapports public-privé, enjeu de la régulation des territoires locaux ». *Géocarrefour*, n° 2, pp. 99–104.

287. Maria Cristina GIBELLI, 2006. « L'étalement urbain en Italie entre *villettopoli* et délégitimation de l'urbanisme ». in *La ville insoutenable* [64], pp. 105–117.

288. Maria Cristina GIBELLI et Edoardo SALZANO, 2006. *No Sprawl : perche è necessario controllare la dispersione urbana e il consumo di suolo*. Alinea, Florence.

289. Anthony GIDDENS, 1990. *The consequences of modernity*. Stanford University Press, Stanford, 186 p.

290. Giorgio GIORGETTI, 1977. *Capitalismo e agricoltura in Italia*. Edizioni riuniti, Roma, 591 p.

291. Nicole GIRARD, 2001. « Territoires institutionnels et territoires "réels" dans la région marseillaise : quelle adéquation ? ». in *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise* [234], pp. 446–462.

292. Geneviève GIRAUD, Françoise ALAVOINE-MORNAS et D. MORGE, 2002. *Stratégies et potentialités de valorisation commerciale des productions agricoles dans la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix*. Cemagref, Aix-en-Provence, 87 p.

293. Maria Rita GISOTTI, 2005. « Il Montalbano : un mondo di Microcosmi ». in *Il paesaggio agrario del Montalbano : identita, sostenibilita, società locale*, Passigli, Florence. pp. 123–146.

294. Maria Rita Gisotti, 2008. *Forma, immagine e struttura del paesaggio rurale. L'approccio storico-geografico e l'approccio estetico a confronto.* Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement du territoire sous la dir. de P. Baldeschi, Università degli studi di Firenze, Faculté d'architecture, Florence. 181 p.

295. Emmanuel Giusepelli, 2006. « Place et fonctions de l'agriculture en zones périurbaines de montagne : modes d'habiter et représentations du rural ». *Espace Géographique*, n° 2, pp. 133–147.

296. Audrey Gloor, 2006. *Los Angeles, un outil de compréhension de la ville post-moderne.* Université Pierre Mendès France, Grenoble, Thèse de doctorat de géographie sous la dir. de Y. Chalas, 466 p.

297. David Goodman, 2003. « The quality 'turn' and alternative food practices : reflections and agenda (editorial) ». *Journal of Rural Studies*, vol. 19, pp. 1–7.

298. Gianfranco Gorelli, 2004. *Dalla crescita alla tutela. Quarant'anni di governo del territorio a Fiesole (1960-2000).* Edizioni polistampa, Firenze, 165 p.

299. Julien Gracq, 1988. *Autour des sept collines.* José Corti, Paris, 148 p.

300. Florence Gramond, Joël Morette et Jean-Pierre Portefait, 1998. *L'agritourisme.* Les cahiers de l'AFIT (distribué par la Documentation Française), Paris, 85 p.

301. Maria Gravari-Barbas, 2008. « Le patrimoine au secours du développement urbain : le patrimoine Perret au Havre ». in *L'économie culturelle et ses territoires* [387], pp. 331–344.

302. Maria Gravari-Barbas et Philippe Violier (dir.), 2003. *Lieux de culture, culture des lieux : production(s) culturelle(s) locale(s) et émergence des lieux : dynamiques, acteurs, enjeux.* Presses Universitaires de Rennes, 301 p.

303. Carlo Alberto Graziani, 1978. « Interessi agricoli e interessi extra-agricoli nel governo del territorio ». in *Agricoltura e governo del territorio* [341], pp. 11–25. 289 p.

304. Claudio Greppi, 1991. « Il mosaico collinare. Popolamento e uso del suolo nelle regioni della Toscana centrale ». in *Paesaggi delle colline* [307], pp. 183–205.

305. Claudio Greppi, 1997. « Le case dei contadini ». in *L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani* [397]. pp. 177–222.

306. Claudio Greppi, 2005. « Il paesaggio e le sue trame. Un Piano Strutturale in un comune del Chianti fiorentino ». in *Paesaggio. Territorio del dialogo*, M. Sargolini (dir.), Kappa, Rome. 317 p.

307. Claudio Greppi (dir.), 1991. *Paesaggi delle colline.* Marsilio, Venise, 209 p.

308. Gridauh, 2006. *Le contenu des plans d'urbanisme et d'aménagement dans les pays d'Europe de l'Ouest.* les Cahiers du GRIDAUH (diffusés par La Documentation Française), Paris, 379 p.

309. Maria Gemma Grillotti di Giacomo, 2003. « La nouvelle saison de l'agriculture entre modèle nord-atlantique et modèle méditerranéen ». in *La durabilité des systèmes ruraux, une construction sociale et culturelle*, Publication conjointe de l'université Paul Valéry (Montpellier 3) et de l'Université de Montréal. Actes du colloque de l'UGI de Rambouillet (juillet 2001), L. Laurens et C. Bryant (dir.). 590 p., pp. 89–98.

310. Maria Gemma Grillotti di Giacomo (dir.), 2005. *Le petit atlas de l'agriculture italienne*. Brigati, Gènes, 260 p.

311. Brice Gruet, 2006. « À contre-ville : les représentations et pratiques du rapport ville/campagne à l'époque romaine ». in *La ville insoutenable* [64], pp. 35–43.

312. Claire Guiu, 2007. « Pratiques folkloriques dans les "Terres de l'Èbre" : représentations et mises en scène de la ruralité ». *Norois*, n° 204. http ://norois.revues.org/index1424.html (consulté le 26 mars 2009).

313. Hervé Gumuchian, Eric Grasset, Romain Lajarge et Emmanuel Roux, 2003. *Les acteurs, ces oubliés du territoire*. Anthropos, Paris, 187 p.

314. Jeannine Guérin dalle Mese, 1998. *Les paysages de la mémoire, autres Italies*. La Licorne, Paris, 172 p.

315. Marianne Guérois, 2003. *La forme des villes européennes vues du ciel. Une contribution de l'image CORINE Landcover à la comparaison morphologique des grandes villes d'Europe Occidentale*. Thèse de doctorat de géographie, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 306 p.

316. Marianne Guérois et Renaud Le Goix, 1993. « La multipolarité dans les espaces métropolitains Paris, Lyon, Marseille, Lille ». in *Données Urbaines 3* [411], pp. 235–249.

317. Camille Hagège, 2000. « Regards sur l'habitat ». in *Aire Métropolitaine Marseillaise, encore un effort* [366].

318. David Harvey, 1989. *The condition of postmodernity : an enquiry into the origins of cultural change*. Blackwell, Cambridge – Oxford. 378 p.

319. Carlo Hausmann, 2000. « Verso un mercato della qualità territoriale ». in *I segni del territorio : L'identità agricola come regola e come risorsa nello spazio rurale e nel mercato globalizzato*, Florence. Quaderni dei Georgofili. n°1999-3, 91 p., pp. 51–62.

320. Yves Hersant, 1988. *Italies : anthologie des voyageurs français aux* XVIII^{e} *et* XIX^{e} *siècles*. R.Lafont (Bouquins), Paris. 1108 p.

321. Bertrand Hervieu, juillet-décembre 1976. « Le pouvoir au village : difficultés et perspectives d'une recherche ». *Études Rurales*, n° 63-64. pp. 15-30.

322. Bertrand Hervieu, 1993. *Les champs du futur*. Ed. François Bourrin/Julliard, Paris. 223 p.

323. Bertrand Hervieu, décembre 2002. « La multifonctionnalité de l'agriculture : genèse et fondements d'une nouvelle approche conceptuelle de l'activité agricole ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 6 (vol.11), pp. 415–419.

324. Bertrand Hervieu, septembre-octobre 2007. « Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 5 (vol.16), 373 p.

325. Bertrand Hervieu et Jean Viard, 1996, rééd. 2001. *Au bonheur des campagnes (et des provinces)*. L'Aube, La Tour d'Aigues. 155 p.

326. Bertrand Hervieu et Jean Viard, 2001, rééd. 2005. *L'archipel paysan : la fin de la République agricole*. L'Aube, La Tour d'Aigues. 123 p.

327. Jean-Claude Hinnewinkel, 2002. *Les terroirs des vins d'AOC; des constructions sociales dans la longue durée*. Habilitation à diriger des recherches en géographie sous la dir. de P. Roudié, Université Michel de Montaigne, Bordeaux III. 274 p.

328. Jean-Claude Hinnewinkel, 2004. « Les AOC dans la mondialisation ». *Anthropology of food*, vol. 3. http ://aof.revues.org/document247.html (consulté le 5 mars 2009).

329. Jean-Claude Hinnewinkel, 2004. *Les terroirs viticoles, origines et devenirs*. Féret, Bordeaux. 228 p.

330. Jean-Claude Hinnewinkel, 2007. « L'avenir du terroir : gérer de la complexité par la gouvernance locale ». *Méditerranée*, vol. 109, pp. 17–22.

331. Maud Hirczak, Bernard Pecqueur et Amédée Mollard, 2004. « Le panier de biens et de services de qualité : vers un modèle de développement territorial durable ? ». *Montagnes Méditerranéennes*, n° 20, pp. 35–42.

332. Keith Hoggart (dir.), 2005. *The city's hinterland : dynamism and divergence in Europe's peri-urban territories*. Ashgate, Aldershot, Burlington. 175 p.

333. Iaurif, 2003. « Franges des métropoles, des territoires de projet ». *Cahiers de l'IAURIF*, n° 136, 160 p.

334. Lorenzo Idda, Roberto Furesi et Pietro Pulina, 2002. « Agricoltura multifunzionale ». in *Alimentazione e turismo in Italia*, Sassari, Gallizzi. Atti dell'XI Convegno di Studi della SIEA, pp. 11–71.

335. Francesco (dir.) Indovina, 1990. *La città diffusa*. Iuav-Daest Stratema, Venise, 227 p.

336. Inea, 1947. *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*. Fascicule sur la Toscane, Roma. 138 p.

337. Insee, Novembre 1999. « Au-delà de l'urbanisation, l'étalement urbain caractérise la région ». Sud Insee *l'essentiel*, n° 23, 4 p.

338. Insee, Mars 2000. « 1962-1999 : la région conquiert son territoire ». *SUD INSEE l'essentiel*, n° 24, 4 p.

339. Insee, Mars 2000. « Aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence : un regain d'attractivité mais des disparités sociales marquées ». *SUD INSEE l'essentiel*, n° 24, 4 p.

340. Insee, juin 2007. « Marseille : chiffres clés ». *Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006*, 1 p.

341. Istituto Nazionale di Urbanistica (Inu), 1978. *Agricoltura e governo del territorio.* Marsilio editore, Venise. 289 p.

342. Inura, 2004. *The contested metropolis : six cities at the beginning of the 21st century, R.* Paloscia (coord.). Birkhauser, Bâle-Boston-Berlin, 303 p.

343. Irpet, 2005. *La Toscana secondo il 14° censimento della popolazione e delle abitazioni. La popolazione.* Regione Toscane, Florence, 32 p.

344. Ismea, 2007. *I vini DOC e DOCG. Una mappatura della vitivinicoltura regionale a denominazione di origine.* Ismea, Roma. 117 p.

345. Hildebert Isnard, 1973. *Pays et paysages méditerranéens.* PUF, Paris. 236 p.

346. Istat, 1963. *Classificazione dei comuni secondo le caratteristiche urbane e rurali, Metodi e Norme.* Istat, Roma, 65 p.

347. Istat, 1997. *I sistemi locali del lavoro 1991.* Istat, Roma, 393 p.

348. Sébastien Jacquot, 2007. *Enjeux publics et privés du réinvestissement des espaces historiques centraux : une étude comparée de Gênes, Valparaiso et Liverpool.* Thèse de doctorat de géographie sous la dir. de M. Gravari-Barbas, Université d'Angers, Angers. 641 p.

349. Marie-Christine Jaillet, 2004. « Y a-t-il des "gated communities" en France ». in *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, ADEF, Paris. 280 p., pp.59–72.

350. Françoise Jarrige, 2003. « Les enjeux pour l'agriculture dans les territoires périurbains de Montpellier ». in *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, M.Elloumi et A.-M.Jouve (dir.), Karthala – CIHEAM, Paris. 384 p., pp.113–142.

351. Françoise Jarrige, janvier-février 2004. « Les mutations d'une agriculture méditerranéenne face à la croissance urbaine : dynamiques et enjeux autour de Montpellier ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 1 (vol.13), pp. 64–74.

352. Françoise Jarrige, Anne-Marie Jouve et Claude Napoleone, 2003. « Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ». *Courrier de l'environnement de l'INRA*, n° 49, pp. 13–28.

353. Yves Jean et Christian Calenge, 1997. « Espaces périurbains : au-delà de la ville et de la campagne ? (problématiques à partir d'exemples pris dans le Centre-Ouest ». *Annales de Géographie*, n° 596, pp. 389–413.

354. Michèle Joannon, Claudine Durbiano, Lucien Tirone et André De Reparaz, 1975. Le village dans les campagnes provençales : analyse de l'évolution récente des villages perchés. *« I paesaggi rurali europei. Atti del convegno internazionale indetto a Perugia dal 7 al 12 maggio 1973 dalla conférence européenne permanente pour l'étude du paysage rural. Deputazione di storia patria per l'Umbria »*, n° appendici al bollettino n.12, pp. 303–316.

355. Anne-Marie Jouve et Claude Napoleone, 2003. « Stratégie des agriculteurs et réorganisation spatiale sous contrainte de la périurbanité ». in *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, M.Elloumi et A.-M.Jouve (dir.), Karthala – CIHEAM, Paris. 384 p., pp.143–172.

356. Anne-Marie Jouve et Martine Padilla, juillet-août 2007. « Les agricultures périurbaines méditerranéennes à l'épreuve de la multifonctionnalité : comment fournir aux villes une nourriture et des paysages de qualité ? ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 4 (vol.16), pp. 311–317.

357. Philippe Jouve, septembre-octobre 2007. « Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 5 (vol.16), 373 p.

358. Anne-Marie Jouve (dir.), 2001. *Terres Méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger ?* Karthala – CIHEAM, préface de B. Hervieu, Montpellier. 264 p.

359. Etienne Juillard, 1961. « L'urbanisation des campagnes en Europe occidentale ». *Études rurales*, n° 3, pp. 18–33.

360. Francesco Karrer, 1983. « Agricoltura, spazio rurale e pianificazione fisica ». in *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio periurbano* [199], pp. 9–31.

361. Bernard Kayser, 1990. *La renaissance rurale*. Armand Colin, Paris. 316 p.

362. Bernard Kayser (dir.), 1993. *Naissance de nouvelles campagnes*. DATAR, éd. de l'Aube, Coll. Monde en cours, Paris. 174 p.

363. Thierry Kirat et André Torre, 2007. « Quelques points de repères pour évaluer l'analyse des conflits dans les théories économiques, avec une emphase particulière sur la question spatiale ». *Géographie Économie Société*, n° 9, pp. 215–240.

364. Thierry Kirat et André Torre, 2008. *Territoires de conflits. Analyses des mutations de l'occupation de l'espace*. L'Harmattan, Paris. 324 p.

365. Anne Lacroix, Amédée Mollard et Bernard Pecqueur, 1998. « Politiques de développement et rente de qualité territoriale des produits alimentaires ». in *Gestion des territoires ruraux sensibles*, Clermont-Ferrand. Colloque Cemagref-Engref des 27 et 28 avril 1998, 15 p.

366. Paul Langevin et Edith Chouraqui (dir.), 2000. *Aire métropolitaine marseillaise, encore un effort...* L'Aube Sud, Marseille, 222 p.

367. Paul Langevin et Jean-Claude Juan (dir.), 2007. *Marseille, une métropole entre Europe et Méditerranée*. La Documentation Française, Paris, 221 p.

368. Gérard Larcher, 1998. *Les territoires urbains et paysagers. Pour un nouvel équilibre des espaces périurbains*. Rapport du Sénat n°415, Commission des Affaires économiques, La Documentation Française, Paris. 156 p.

369. Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, 2005. « Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux ». *Géocarrefour*, n° 2, pp. 75–90.

370. Bernard Latour, 1991. *Nous n'avons jamais été modernes : essai d'anthropologie symétrique*. La Découverte (2e éd. 1997), Paris, 207 p.

371. Lucette Laurens, été-automne 2003. « Le périurbain de Montpellier ou le grand chambardement ». *Revue canadienne de Sciences Régionales/ Canadian Journal of Regional Science*, vol. 26/2-3, pp. 271–283.

372. Marc Lavergne, 1996. « L'urbanisation du Bassin méditerranéen, de l'atteinte aux terroirs agricoles à la protection du cadre de vie (introduction) ». in *Urbanisation et agriculture en Méditerranée, conflits et complémentarité* [56]. 584 p.

373. Marc Lavergne, 2004. « L'agriculture urbaine dans le bassin méditerranéen, une réalité ancienne à l'heure du renouveau ». in *Interfaces : agricultures et villes à l'Est et au Sud de la Méditerranée* [447], pp. 49–66.

374. Olivier Lazzarotti, 1995. *Les loisirs à la conquête des espaces périurbains*. L'Harmattan, Paris, 319 p.

375. Olivier Lazzarotti, 2003. « Tourisme et patrimoine : *ad augusta per angustia* ». *Annales de Géographie*, n° 629, pp. 91–110.

376. Yvon Le Caro, 2007. *Les loisirs en espace agricole : l'expérience d'un espace partagé*. Presses Universitaires de Rennes, 431 p.

377. Yvon Le Caro, Philippe Madeline et Geneviève Pierre, 2007. *Agriculteurs et territoires. Entre productivisme et exigences territoriales*. Presses Universitaires de Rennes, 268 p.

378. Patrick Le Galès, 2002. « *Government* e *governance* urbana nelle città Europee ». *Foedus*, n° 4. pp.16–24.

379. Patrick Le Galès, 2003. *Le retour des villes européennes : sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*. Presses de Sciences Po, Paris, 454 p.

380. Thomas Le Jeannic, 1997. « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes ». *Économie et Statistiques*, n° 307. pp.21–41.

381. Antoine Leblanc, 2006. « Le district culturel du Sud-Est en Sicile ». *Méditerranée*, n° 107, pp. 79–83.

382. Antoine Leblanc, 2008. « Le district culturel : un nouvel instrument du développement local en Sicile ». in *L'économie culturelle et ses territoires* [387], pp. 281–292.

383. Gabriel Lecat, 2006. *Analyse économique de la planification urbaine*. Thèse de doctorat d'économie sous la dir. J. Cavailhès, Université de Bourgogne, 435 p.

384. Henri Lefebvre, 1974, (4e édition 2000). *La production de l'espace*. Anthropos, Paris, 485 p.

385. Alain Lefevre, 2008. « L'économie culturelle au risque de l'économie de la création ». in *L'économie culturelle et ses territoires* [387], pp. 345–354.

386. François Legouy, 2007. « Terroir, AOC et qualité ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 63–68.

387. Frédéric Leriche, Sylvie Daviet, Mariette Sibertin-Blanc et Jean-Marc Zuliani, 2008. *L'économie culturelle et ses territoires*. Villes et territoires. Presses Universitaires du Mirail, Toulouse, 381 p.

388. Stéphane Leroy, 2000. « sémantiques de la métropolisation ». *Espace Géographique*, n° 1. pp.78–86.

389. Yves Lüginbuhl, 1995. « La demande sociale de nature et les espaces périurbains ». in *L'agriculture dans l'espace périurbain : des anciennes aux nouvelles fonctions*. Bergerie Nationale de Rambouillet, pour le ministère de l'agriculture et de la pêche. Actes de l'atelier de recherches, 10-11 mai 1995, 146 p., pp.11–16.

390. Christine Ligeour, 2002. *L'accueil touristique en milieu rural : pratiques sociales, modes de vie, activités économiques, l'exemple du Finistère*. Thèse de doctorat de sociologie sous la dir. de A. Guillou, Université de Bretagne Occidentale. 607 p.

391. Sophie Lignon-Darmaillac, 2007. « Des terroirs à voir et à boire : les routes du vin méditerranéennes ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 105–111.

392. Sophie Lignon-Darmaillac, octobre-novembre 2008. « L'œnotourisme : nouveaux regards sur l'économie viticole ». *Historiens et géographes*, n° 404, pp. 173–184.

393. Roger Livet, 1962. *Habitat rural et structures agraires en Basse Provence*, vol. n°32 de *Nouvelle Série*. éd. Ophrys, Aix-en-Provence. 465 p.

394. Roger Livet, 1978. *Atlas et géographie de Provence, Côte d'Azur et Corse*. Flammarion, Paris. 291 p.

395. Mirella Loda, 1994. « Il turismo rurale extra-alberghiero nella campagna toscana ». *Rivista di Géografia Italiana*, n° 101, pp. 251–276.

396. Jérôme Lombard, Évelyne Mesclier et Sébastien Velut, 2006. *La mondialisation côté Sud : acteurs et territoires*. IRD-ENS, Paris, 496 p.

397. Sauro Lusini (dir.), 1997. *L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani*. Regione Toscana,Giunta regionale, Prato. 446 p.

398. Jacques Lévy et Michel Lussault, 2003. *Dictionnaire de la géographie*. Belin, Paris, 1033 p.

399. Alberto Magnaghi, 2000. *Il progetto locale*. Bollati Boringhieri, Torino, 256 p. (partiellement traduit en français (introduction de F. Choay) Pierre Mardaga, Sprimont, Belgique, 2003, 122 p.).

400. Alberto Magnaghi, 2004. « Esercizi di pianificazione identitaria, statuaria e partecipata : il PTC della Provincia di Prato ». *Urbanistica*, n° 125, pp. 35–60.

401. Alberto Magnaghi, 2005. *La rappresentazione identitaria del territorio : atlanti, codici, figure, paradigmi per il progetto locale*. Alinea, Florence, 425 p.

402. Italo Magnani, 1994. « La rendita fondiaria nelle fasce periurbane : modelli interpretativi ». in *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologne. 467 p., pp. 191–212.

403. Eric Maillé et Christophe Bouillon, 2000. *Agriculture et dynamiques spatiales à l'échelle communale en situation périurbaine dans une démarche d'aménagement, le cas de la commune de Cabriès (Bouches-du-Rhône)*. Cemagref, Aix-en-Provence, 60 p.

404. Eric Maillé et Christophe Bouillon, 2005. *Consommation des espaces agricoles et naturels par le processus d'urbanisation discontinue. Diagnostic comparé de l'évolution de l'occupation de l'espace des territoires du pays d'Aix*. Cemagref, Aix-en-Provence, 138 p.

405. Samuel Martin, Nathalie Bertrand et Nicole Rousier, 2006. « Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ? ». *Géographie Économie Société*, n° 3, pp. 329–350.

406. Bruno Martinelli, 1983. *Une communauté rurale de Provence face au changement : Pourrières et ses environs dans la haute vallée de l'Arc*. Centre d'études et de recherches ethnologiques sur les sociétés méditerranéennes, Université de Provence, Aix-en-Provence, 254 p.

407. Yves Masurel, 1967. *La vigne dans la Basse-Provence orientale*. Thèse complémentaire, Université de Paris. Faculté des lettres et sciences humaines. 177 p.

408. Nicole Mathieu, 1990. « La notion de rural et les rapports ville/campagne en France. Des années 1950 aux années 1980 ». *Economie rurale*, n° 197, pp. 35–41.

409. Nicole Mathieu, 1998. « La notion de rural et les rapports ville/campagne en France : les années quatre-vingt-dix ». *Economie rurale*, n° 247. pp. 11-20.

410. Nicole Mathieu, 2008. « Qui est donc "étranger" en milieu rural ? Pour quoi et pour combien de temps ? ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 17–36.

411. Marie-Flore Mattei et Denise Pumain, 1993. *Données urbaines 3*. CNRS Anthropos, Paris, 441 p.

412. Frances Mayes, 1999 (édition originale 1998). *Sous le soleil de Toscane*. Gallimard, Paris, 459 p.

413. Peter Mayle, 1994 (1988 pour l'édition originale). *Une année en Provence*. Points, Paris, 263 p.

414. Jacques Mayoux, 1979. *Demain l'espace. Rapport de la mission interministérielle sur l'habitat individuel périurbain*. La Documentation Française, Paris. 143 p.

415. Hubert Mazurek et Catherine Thebault, 1992. « Paysages méditerranéens ». *M@ppemonde*, n° 1. p.1.

416. Luigi Mazza, 1994. « Le interazioni pubblico/privato nelle decisioni urbanistiche ». in *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologne. 467 p., pp. 351–374.

417. Alberto Melelli et Fabio Fatichenti, 2008. « Les constructions des territoires du vin dans l'Italie du Centre pendant ces cinquante dernières années avec une attention particulière pour l'Ombrie ». *De Jules Guyot à Robert Parker : 150 de construction des territoires du vin.* Colloque international organisé les 13, 14 et 15 novembre 2008 à Dijon, Université de Bourgogne (publication prévue).

418. Henri Mendras, 1967. *La fin des paysans.* Actes Sud, Arles. quatrième édition de 1992, augmentée d'une postface : Vingt ans après, 436 p.

419. Ezio Micelli, 2002. « Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy ». *Urban Studies*, n° 39, pp. 141–154.

420. Giovanni Michelucci, 1969. « Considerazioni di urbanistica ». *Vita sociale*, pp. 15–28.

421. Mara Miele et Jonathan Murdoch, 2002. « The practical æsthetics of traditional cuisines : Slow Food in Tuscany ». *Sociologia Ruralis*, n° 42-4, pp. 312–328.

422. Francesco Mineccia, 1996. *La pietra e la città : famiglie artigiane e identità urbana a Fiesole dal XVI al XIX secolo.* Giunta regionale toscana, Marsilio, Venezia, 366 p.

423. Maria Valeria Mininni, janvier-avril 2007. « Le sfide del progetto urbanistico nelle campagne urbane ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 23–27.

424. Maria Valeria Mininni (dir.), 2005. « Dallo spazio agricolo alla campagna urbana ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 7–34.

425. Paul Minvielle, 2008. « Le vin, produit culturel et terroir en "Côtes de Provence" ». in *L'économie culturelle et ses territoires* [387], pp. 83–96.

426. Paul Minvielle, 2008. « Les domaines viticoles provençaux entre tradition et mondialisation ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 383–396.

427. Jean-Marie Miossec, 1997. « La ville méditerranéenne aujourd'hui ». in *La ville en France aux* XIX^{e} *et* XX^{e} *siècles*, J. Sagnes (dir.), Presses universitaires de Perpignan, 135 p. pp. 105–134.

428. Joël Mirloup, novembre-décembre 2004. « Les régions périmétropolitaines : géosémantique et approche systémique ». *Annales de Géographie*, n° 640, 113ème année, pp. 626–644.

429. Bernard Mondy et Jean-Louis Vincq, Nanterre, 10, 11 et 12 octobre 2007. « Évolution des formes de vente directe : Lorsque des agriculteurs du milieu périurbain s'organisent ». Communication au colloque international *"Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires"*. à paraître.

430. Sylvie MORARDET, 1994. *Pratiques et stratégies foncières des agriculteurs*, vol. n°14 de *série études "Gestion des Territoires"*. CEMAGREF, Paris. 292 p.

431. Bernard MOREL, 1999. *Marseille, naissance d'une métropole*. L'Harmattan, Paris, 222 p.

432. Kevin MORGAN, Terry MARSDEN et Jonathan MURDOCH, 2006. *Worlds of food : place, power, and provenance in the food chain*. Oxford University Press, Oxford - New York, 225 p.

433. François MORICONI-ÉBRARD, 2001. *L'urbanisation en Méditerranée de 1950 à 1995*. Les cahiers du Plan Bleu, PNUE, PAM, Sophia Antipolis, 55 p.

434. François MORICONI-ÉBRARD, novembre 2005. « La représentation cartographique de la métropolisation ». *Synthèses de l'observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen*, n° 14. 4 p.

435. François MORICONI-ÉBRARD et Frédéric DINARD, 2000. « L'urbanisation du littoral méditerranéen ». *M@ppemonde*, n° 1/57, pp. 32–36.

436. Marc MORMONT, 2006. « Conflits et territorialisation ». *Géographie Économie Société*, n° 3, pp. 299–318.

437. Marco MORONI, 2004. « La mezzadria e il modello della "Terza Italia" ». in *Sociétés rurales du XX^e siècle* [273], pp. 105–126.

438. Ferdinando MOROZZI, 1967 (édition originale de 1770). *Delle case de' contadini, e Tavole da un cabreo di fattoria*. Cassa di risparmio di Firenze, Florence. 36 p. et annexes.

439. Frédéric MOUSTIER, 2007. « Le Château de la Simone et la mise en place de l'AOC Palette ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 113–116.

440. Philippe MOUSTIER, 1979. *Vigne et vin en Provence : le vignoble des Coteaux d'Aix-en-Provence*. Mémoire de maîtrise, Université de Provence, Aix-Marseille I, Institut de Géographie, sous la dir. d'A. DE RÉPARAZ. 336 p.

441. Philippe MOUSTIER, 1988. « Le vignoble des Coteaux d'Aix-en-Provence ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 3 (tome 65 numéro spécial "vignobles et vins dans les pays méditerranéens", pp. 13–20.

442. Philippe MOUSTIER, 2006. « Des vignobles provençaux dans la ville : Bellet, Cassis, Palette ». *Sud-ouest européen : revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n° 21, "Territoires et paysages viticoles", M. RÉJALOT (éd.), pp. 65–75.

443. Philippe MOUSTIER, mai 2008. « Les mutations récentes d'appellations viticoles provençales ». *Historiens et géographes*, n° 402, pp. 205–218.

444. José MUCHNIK, Javier SANZ CAÑADA et Gerardo TORRES SALCIDO, novembre-décembre 2008. « Systèmes agroalimentaires localisés : état des recherches et perspectives ». *Cahiers d'études et de recherches francophones – Agricultures*, n° 17, pp. 513–519. http ://www.jle.com/e-docs/00/04/44/20/vers_ alt/VersionPDF.pdf (consulté le 19 mars 2009).

445. Jonathan Murdoch, Terry Marsden et J. Banks, 2000. « Quality, nature and embeddedness : some theoretical considerations in the context of the food sector ». *Economic Géography*, n° 76, pp. 107–125.

446. Claude Napoleone, 2001. « De la maîtrise foncière au contrôle social de l'accès à la ressource ». in *Terres Méditerranéennes, le morcellement, richesse ou danger ?*, A.-M.Jouve (dir.), Karthala – CIHEAM, Paris. 264 p., pp.25–39.

447. Joe Nasr et Martine Padilla, 2004. *Interfaces : agricultures et villes à l'Est et au Sud de la Méditerranée*. Delta IFPO, Paris, 429 p.

448. Simone Neri Serneri (dir.), 2002. *Storia del territorio e storia dell'ambiente : la Toscana contemporanea*. Franco Angeli, Milano, 359 p.

449. Jean Nicod, 1956. « Grandeur et décadence de l'oléiculture provençale ». *Revue de Géographie Alpine*, n° 2. Grenoble, pp. 247–295.

450. Pierre Nora, 1984, nouv.éd. 1997. *Les lieux de mémoire*. Gallimard, Paris, 1642 p.

451. Jean-Marc Offner, février 2006. « Les territoires de l'action publique locale. Fausses pertinences et jeux d'écarts ». *Revue française de science politique*, n° 56-1. pp. 27-47.

452. OREAM, 1970. *Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine marseillaise*. Région PACA, Marseille, 224 p.

453. Giancarlo Paba, 2003. *Movimenti urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*. Franco Angeli, Milano, 125 p.

454. Giancarlo Paba, 2004. *Luoghi comuni : la citta come laboratorio di progetti collettivi*. Franco Angeli, Milano, 124 p.

455. Alessandro Pacciani, Andrea Marescotti et Giovanni Belletti, 1996. *Tendenze del sistema agro-industriale e nuove strategie per l'agricoltura. Il caso della Toscana*. IRPET, Florence, 119 p.

456. Roberto Pagni, 2000. « Il ruolo dell'agriturismo e del turismo rurale nello sviluppo sostenibile del Chianti ». in *Agricoltura e sviluppo sostenibile nel Chianti Classico,* R. Cianferoni et A. Innocenti (dir.), Florence. Atti del convegno di Volpaia del 29 maggio 1999, Leo S Olschki ed., pp. 111–136.

457. Roberto Pagni, 2000. « Il sistema produttivo localizzato turistico-rurale del Chianti : caratteri evolutivi ». in *Figure sistemiche, professionalità emergenti nella Toscana che cambia* M.C. Meini (dir.), Milano. Franco Angeli IRPET, pp. 85–109.

458. Pier Luigi Paolillo, 1994. « Contenimento degli sprecchi e qualità morfologica territoriale, una correlazione inseparabile ». in *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologne. 467 p., pp. 145–178.

459. Pier Luigi Paolillo, 1997. « La sintesi del piano : le ragioni dello spazio rurale e il processo di riorganizzazione urbana ». in *Gli interessi agricoli nell pianificazione del territorio*, Quaderni dei Georgofili, Florence. pp. 39–124.

460. Francesco Pardi, 2000. « Il Chianti. Quadro geografico e paesaggio storico ». in *Il Chianti fiorentino. Un progetto per la tutela del paesaggio* [37]. pp. 137–167.

461. Francesco Pardi, 2002. « Le trasformazioni del paesaggio storico nelle colline toscane ». in *Storia del territorio e storia dell'ambiente : la Toscana contemporanea* [448], pp. 51–77.

462. Jean-Claude Passeron et Jacques Revel, 2005. *Penser par cas.* Éd. de l'École des hautes études en sciences sociales, Paris, 291 p.

463. Lorenzo Patrizi, 1983. « Normative in zona agricola ». in *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio periurbano* [199], pp. 153–190.

464. Carlo Pazzagli, 1973. *L'agricoltura toscana nella prima metà dell'800.* L. S. Olschki, Florence, 572 p.

465. Carlo Pazzagli, 1992. *La terra delle città. Le campagne toscane dell'Ottocento.* Ponte alle grazie, Florence, 258 p.

466. Carlo Pazzagli, Reginaldi Cianferoni et Sergio Anselmi, 1987. *I mezzadri e la democrazia in Italia.* Annali dell'Istituto Alcide Cervi, 8/1986, Il mulino, Bologne, 433 p.

467. Gilles Pécout, 1992. *L'entrée en politique des campagnes toscanes de l'unité au début du* XX^{e} *siècle. Essai de reconstitution du processus de politisation du monde paysan dans la Province de Florence de 1859 à 1912.* Thèse de doctorat sous la dir. de P. Milza, Institut d'études politiques, Paris, 1082 p.

468. Bernard Pecqueur, 2005. « Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud ». in *Le territoire est mort. Vive les territoires. Une (re)fabrication au nom du développement*, Paris. IRD Éditions. B. Antheaume et F. Giraut (dir.), 385 p., pp. 295-316.

469. Bernard Pecqueur et Véronique Peyrache-Gadeau, 2004. « Les ressources patrimoniales : une modalité de valorisation par les milieux innovateurs de ressources spécifiques latentes ou existantes ». in *Ressources naturelles et culturelles, milieux et développement local* [114], pp. 71–90.

470. Jacques Perret et Emmanuelle Marcelpoil, 2001. *L'agritourisme en 2001. La diversité des territoires et des acteurs : entre témoignage et commerce.* Cemagref, Ministère de l'agriculture et de la pêche, 112 p. http ://agriculture.gouv.fr/spip/IMG/pdf/agritourisme2001-1.pdf (consulté le 4 mars 2008).

471. Philippe Perrier-Cornet, 2002. *Repenser les campagnes.* Éd. de l'aube – DATAR, La Tour d'Aigues – Paris, 279 p.

472. Coline Perrin et Filipo Randelli, 2008. « L'essor des viticulteurs étrangers dans le Chianti ». in *Les étrangers dans les campagnes* (actes du colloque franc-britannique de géographie rurale, Vichy 18-20 mai 2006), Clermont-Ferrand. Ceramac Presses Universitaires Blaise Pascal, pp. 397–412.

473. Martyne Perrot et Martin de La Soudière, 1998. « La résidence secondaire : un nouveau mode d'habiter la campagne ? ». *Ruralia*, n° 2. http ://ruralia.revues.org/document34.html (consulté le 24 novembre 2008).

474. Alessandra Pescarolo et Gian Bruno Ravenni, 1991. *Il proletariato invisibile. La manifattura della paglia nella Toscana mezzadrile (1820-1950).* Franco Angeli, Milan, 215 p.

475. Jean Pilleboue et Michaël Pouzenc, 2007. « A.M.A.P. et P.V.C. : vers de nouvelles formes d'agriculture et de consommation alimentaire ? ». *Communication au colloque international "Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville. Vers des projets de territoires".* Nanterre, 10, 11 et 12 octobre 2007 (à paraître).

476. Daniel Pinson, 2006. « La faute à Cézanne ? A propos de la perception du pays d'Aix par ses nouveaux habitants de villas ». in *La ville insoutenable* [64], pp. 87–96.

477. Daniel Pinson et Sandra Thomann, 2002. *La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse.* L'Harmattan, villes et entreprises, Paris. 191 p.

478. Nicole Piriou, 1994. « Continuité et rupture dans l'espace agricole de la communauté urbaine de Brest ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 2. 71e année, pp.187-195.

479. Olivier Piron, janvier-juin 1986. « Décision et monde rural, sur l'espace et sa gestion ». *Études Rurales*, n° 101-102. pp. 61-72.

480. Giovanni Piscolla et Luciano Zoppi, 2001. *L'olivier en Toscane.* APET Regione Toscana, Florence, 142 p.

481. Jean-Robert Pitte, 2007. « Le terroir, un art de vivre à la française, une ouverture sur le monde ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 19–26.

482. Pietro Piussi et Giuliana Torta, 2007. « Studio delle risorse forestali. Relazione tecnica di accompagnamento alla cartografia forestale ». in *Relazione del Piano Strutturale*, San Casciano in Val di Pesa. 169 p. pp. 39–50.

483. Giorgio Pizziolo, 2001. « Il paesaggio del Montalbano. Natura e dinamica delle trasformazioni paesistiche a Carmignano e Poggio a Caiano, prime considerazioni sui criteri d'intervento ». in *Carmignano e Poggio a Caiano, agricoltura, proprietà e territorio fra Medioevo e Età contemporanea* [166], pp. 195–200. 210 p.

484. Daniela Poli (dir.), 2002. *Progettare il paesaggio nella crisi della modernità. Casi, riflessioni, studi sul senso del paesaggio contemporaneo.* Giglio, Florence, 150 p.

485. Monique Poulot, juillet-août 2008. « Des territoires de projet en périurbain : les programmes agri-urbains ». *Historiens et géographes*, n° 403, pp. 159–172.

486. Monique Poulot, 2008. *Le retour de l'agriculture dans la ville élargie. Vers la durabilité des territoires périurbains.* Habilitation à diriger des recherches (vol.2), Université de Paris-Ouest Nanterre La Défense, Paris. 398 p.

487. Monique Poulot et Thérèse Rouyres, 2007. « Refaire campagne en Île-de-France ». *Norois*, n° 202. http ://norois.revues.org/index1631.html (consulté le 26 mars 2009).

488. Préfecture des Bouches-du-Rhône, mai 2007. *Directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône.* 134 p. http ://www.bouches-du-rhone.equipement.gouv.fr/depart/am_ urb/DTA/dta.html (consulté le 20 septembre 2008).

489. Jean-Pierre Prod'homme et Hervé Moisan, 1995. « Des communes rurales face à l'urbanisation en grande périphérie de l'agglomération parisienne : constat et enjeux ». in *L'agriculture dans l'espace périurbain : des anciennes aux nouvelles fonctions* [60], pp. 70–76.

490. Antoine Prost, 2002. *La problématique des zones NB dans le cadre de la loi SRU : le cas de la commune de Bouc-Bel-Air.* Mémoire de maîtrise sous la dir. de D. Berthelot, Institut d'Aménagement Régional, Aix-en-Provence. 50 p.

491. Brigitte Prost, 1994. « L'agriculture périurbaine, analyse d'une marginalité ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 2. 71e année, pp.145-151.

492. Denise Pumain, 2001. « Villes, agents et acteurs en géographie ». *Revue européenne des sciences sociales*, n° 121. pp. 81–93.

493. Denise Pumain, Thierry Paquot et Richard Kleinschmager, 2006. *Dictionnaire, la ville et l'urbain.* Economica Anthropos, Paris, 320 p.

494. Claude Raffestin, 2004. « Tra produzione industriale e fabbricazione d'immagini paesaggistiche ovvero la schizofrenia del mondo agrario attuale ». *Séminaire donné le 22 avril 2004 à l'institut polytechnique de Turin.* http ://www2.polito.it/didattica/savbaa/uploads/docpubb/15/raffestein.pdf (consulté le 12 février 2008) 15 p.

495. Claude Raffestin, 2005. *Dalla nostalgia del territorio al desiderio di paesaggio : elementi per una teoria del paesaggio.* Alinea, Florence, 139 p.

496. Marie-Agnès Rainaud, 1998. *Etude diagnostic de l'agriculture de la communauté du Pays d'Aix-en-Provence, le jeu des acteurs et la pluriactivité des agriculteurs.* Mémoire de maîtrise, Université de Provence, Aix-Marseille I, Institut de Géographie, sous la dir. de Cl. Durbiano. 129 p.

497. Vincent Renard, 1980. *Plans d'urbanisme et justice foncière.* Presses Universitaires de France, Paris, 199 p.

498. Vincent Renard, 1999. « Où en est le système des transferts de COS ? ». *Études Foncières*, n° 82. pp. 8-16.

499. Vincent Renard, février 2008. « L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le spatial et la finance ». *Esprit.* n° spécial Le gouvernement des villes, pp. 92-102.

500. Laurent Rieutort, 2007. « Patrimonialisation, environnement et terroir (compte rendu d'un atelier) ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 223–224.

501. Yves Rinaudo, 1996. « Les campagnes méditerranéennes : de la terre au paysage ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2. pp.43-52.

502. Dominique Rivière, 2004. *L'Italie, des régions à l'Europe*. Armand Colin, coll.U, Paris. 252 p.

503. Biancamaria Rizzo, janvier-avril 2007. « Paesaggi e piani : nuovi modelli insediativi e approci urbanistici innovativi ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 50–54.

504. Marie-Claire Robic, 2003. « La ville, objet ou problème ? La géographie urbaine en France (1890-1960) ». *Sociétés contemporaines*, n° 49-50. pp. 107-138.

505. Marie-Claire Robic, 2007. « Ruralistes ou pro-urbains, les géographes ? La ville modernisatrice ». *Communication au colloque de Cerisy, « Ville mal aimée, ville à aimer »*. Version de travail consultable sur Internet : http ://www-ohp.univ-paris1.fr/.

506. Benedetto Rocchi et Donato Romano, 2006. *Tipicamente buono : concezioni di qualita lungo la filiera dei prodotti agro-alimentari in Toscana*. Franco Angeli, Milano, 215 p.

507. Alberto Rocella, 1994. « Le aere periurbane nel processo di riallocazione dei poteri della pubblica amministrazione ». in *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologne. 467 p., pp. 287–306.

508. Francesco Rodolico, 1959. *Il paesaggio fiorentino*. Le Monnier, Florence. 23 p. et 53 planches photographiques.

509. Alain Roger, 1978. *Nus et paysages. Essai sur la fonction de l'art*. Aubier. nouvelle édition 2001, 322 p.

510. Alain Roger, 1994. « Histoire d'une passion théorique, ou : comment on devient un Raboliot du Paysage ». in *Cinq propositions pour une théorie du paysage* [63], 128 p. pp. 107–120.

511. Marc Rolley, 2007. « Les dénominations de terroir dans l'appellation Côtes de Provence ». in *Actes du colloque international sur les terroirs*, Aix-en-Provence. Les terroirs : caractérisation, développement territorial et gouvernance, pp. 117–120.

512. Leonardo Rombai, 1997. « Poderi e fattorie ». in *L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani* [397]. pp. 69–176.

513. Leonardo Rombai, 2002. *Geografia storica dell'Italia. Ambienti, territori, paesaggi*. Le Monnier, Florence. 378 p.

514. Leonardo Rombai, 2002. « Paesaggi storici geografia e pianificazione ». in *Progettare il paesaggio nella crisi della modernità. Casi, riflessioni, studi sul senso del paesaggio contemporaneo* [484], pp. 69–86.

515. Leonardo Rombai et Renato Stopani, 1999. « Il paesaggio senese : le strutture agrarie tradizionali e le case rurali ». in *Museo del paesaggio di Castelnuovo Berardenga* [579], pp. 96–106.

516. Marcel Roncayolo, 1996. *Les grammaires d'une ville. Essai sur la génèse des structures urbaines à Marseille*. EHESS, Paris. 507 p.

517. Elena Rosa, numéro spécial : *Urbanisation et environnement sur les littoraux nord-méditerranéens* 2003. « Entre l'œuvre de l'homme et l'œuvre de la nature : les cabanes ligures de bord de mer ». *Rives Nord-méditerranéennes*, n° 15. http ://rives.revues.org/document422.html.

518. Nicolas Rouget, été-automne 2003. « Les dynamiques agricoles dans les espaces périurbains : le cas de la périphérie Nord de l'agglomération de Lens ». *Revue canadienne de Sciences Régionales/ Canadian Journal of Regional Science*, vol. 26/2-3, pp. 373–388.

519. Eric Rouvellac, 2005. *Les terroirs du vin de Cahors*. Presses universitaires de Limoges, Limoges. 254 p.

520. Denis Roux, 2003. *Représentations de l'olivier en Provence. Opinions contemporaines et formes brèves de tradition orale*. Thèse de doctorat d'ethnologie, Université de Provence, Aix-Marseille I. 364 p.

521. Jean Ruegg, 2000. *Zonage et propriété foncière*. ADEF, Paris. 256 p.

522. Bruno Sabatier, 2007. *« État des recherches sur l'agriculture périurbaine en France »*. Rapport INRA-SAD, UMR 951 Innovation, équipe Innovations Territoriales, Montpellier. http ://www.montpellier.inra.fr/umr-innovation/ (consulté le 6 mars 2008).

523. Bruno Sabatier, Christophe Soulard, Lucette Laurens et Brigitte Nougarèdes, 10-12 octobre 2007. « L'agriculture périurbaine aujourd'hui : un champ de recherche multidimensionnel ». Communication au colloque *Les agricultures périurbaines : un enjeu pour la ville*, n° organisé par l'ENSP et le GECKO à l'Université Paris X Nanterre, 9 p.

524. Mariaflavia Saettone, 1992. « La letteratura geografica francese sul tema della periurbanizzazione ». *Rivista Geografica Italiana*, n° 99, pp. 253–294.

525. Claude Sarfati, 2001. « Les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) oléicoles françaises ». in *L'olivier dans l'espace et dans le temps. Les relations d'un arbre avec son terroir*. Actes des premières rencontres internationales de l'olivier, organisées les 19 et 20 octobre 2000, Institut du Monde de l'Olivier, Nyons, pp. 91-102.

526. Saskia Sassen, 1996. *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*. Descartes, Paris. 530 p.

527. Simon Schama, 1995. *Le paysage et la mémoire*. trad. Seuil 1999, Paris. 722 p.

528. Allen J. Scott et Frédéric Leriche, 2005. « Les ressorts géographiques de l'économie culturelle : du local au mondial ». *L'Espace Géographique*, n° 3, pp. 207–222.

529. Allen J. Scott et Michael Storper, 2003. « Regions, Globalisation, Development ». *Regional Studies*, n° 37 (6-7), pp. 579–593.

530. Bernardo Secchi, 2006 (éd. originale Laterza, Roma, 2000). *Première leçcon d'urbanisme*. Parenthèses, Marseille. 155 p.

531. Segesa, 1994. *Entre ville et campagne. Les espaces de périurbanisation. Identification et problèmes. Propositions pour l'action publique*. Ministère de l'Agriculture et de la Pèche, Paris. 99 p.

532. Emilio Sereni, 1961. *Storia del paesaggio agrario italiano*. Universale Laterza, 4e édition de 1979, Roma. 500 p.

533. Anne-Marie Seronde, Etienne Dalmasso, Jean Jacquart, René Nouat et Jean-Bernard Charrier, 1970. *Tradition et changement en Toscane*. Cahier de la fondation nationale des Sciences Politiques, Paris. 421 p.

534. Aldo Sestini, 1958. « Qualche osservazione geografico-statistica sulle conurbazioni italiane ». *Rivista Geografica Italiana*, n° supplemento al vol.LXV *Studi geografici pubblicati in onore del Professore Renato Biasutti*, pp. 313–328.

535. Thomas Sieverts, 2004 (éd. originale Birkhäuser Verlag, Basel, 2001). *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*. Parenthèses, Marseille. 190 p.

536. Jean-Charles-Léonard Simonde de Sismondi, 1801 (réédition de 1998). *Tableau de l'agriculture toscane*. Slatkine reprints, Genève, 327 p.

537. Marie-Françoise Slak, 2000. « Vers une modélisation du mitage. Périurbanisation et agriculture ». *Études Foncières*, n° 85. pp.33-38.

538. Edward Soja, 1996. *Thirdspace : journeys to Los Angeles and other real-and-imaginated places*. Malden Blackwell, Cambridge, 334 p.

539. Roberta Sonnino, 2004. « For a 'Piece of Bread' ? Interpreting Sustainable Development through Agritourism in Southern Tuscany ». *Sociologia Ruralis*, vol. 44(3), pp. 285–300.

540. Roberta Sonnino, 2007. « The power of place : embeddedness and local food systems in Italy and the UK ». *Anthropology of food*, vol. S2. http ://aof.revues.org/document454.html (consulté le 5 mars 2009).

541. Sarah Sorbière, 1992. *La viticulture et la production viticole dans les communes périurbaines de la région d'Aix-en-Provence*. Mémoire de maîtrise, Université de Provence, Aix-Marseille I, Institut de Géographie. Sous la dir. d'A. de Réparaz, 174 p.

542. Michael Storper, 1997. *The Regional world : Territorial development in a global economy*. The Guilford Press, Londres – New York, 438 p.

543. Michael Storper, Lena Lavinas et Alejandro Mercado, 2007. « Society, Community, and Development : A Tale of Two Regions ». in *The Economic Geography of Innovation*, Cambridge University Press, K. Polenske (dir.). 382 p., pp. 310–339.

544. Philippe Subra, 2007. *Géopolitique de l'aménagement du territoire*. A. Colin, Paris, 327 p.

545. Giacomo Tachis, 1997. « L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani (sul vino toscano) ». in *L'uomo e la terra : campagne e paesaggi toscani* [397]. pp. 223–272.

546. Aldo Telleschi, 1992. *Turismo verde e spazio rurale in Toscana*. Univ. degli studi di Pisa, ETS editrice, Pise, 194 p.

547. José António Tenedório, mars 2001. « Télédétection, systèmes d'information géographique et suivi de l'étalement périurbain dans l'aire métropolitaine de Lisbonne ». *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 78/1. pp. 66-77.

548. Bertille Thareau, 2006. « L'agriculture dans une dynamique urbaine : négociations autour d'usages du territoire ». *Géographie Économie Société*, n° 3, pp. 351–368.

549. Pascal Thinon, Françoise Jarrige, Brigitte Nougarèdes et Gwenaëlle Pariset, 2003. *Analyse des espaces agricoles et naturels de l'Agglomération de Montpellier. Unités paysagères, systèmes de productions agricoles, valeurs économiques et pratiques sociales*. INRA, Montpellier, 50 p.

550. Pascal Thinon, Françoise Jarrige, Brigitte Nougarèdes et Gwenaëlle Pariset, 2006. *La prise en compte de l'agriculture dans les nouveaux projets de territoires urbains. Exemple d'une recherche en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier*. N° 3. pp. 393–414.

551. Laurence Thomsin, 2001. « Un concept pour le décrire : l'espace rural rurbanisé ». *Ruralia*, n° 9. http ://ruralia.revues.org/document250.html (consulté le 8 février 2008).

552. Lucien Tirone, 1996. « Les dynamiques récentes du vignoble italien ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 1-2, pp. 87–96.

553. Lucien Tirone (dir.) et Valérie Ellerkamp, 2003. « La région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'aube du xxi^{e} siècle (numéro spécial) ». *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens*, n° 3-4. 176 p.

554. Jean-Jacques Tolron, décembre 2001. « L'agriculture périurbaine : paradigmes et paradoxes d'une péri-agriculture. Illustrations en région méditerranéenne ». *Ingéniéries*, n° 28. pp.65-74.

555. Jean-Jacques Tolron, 2002. « L'agriculture périurbaine... un espace urbain pour des aménités rurales ». *Ingéniéries*, n° spécial Aménités. pp.81-90.

556. Jean-Jacques Tolron et Geneviève Giraud, 2001. *« L'agriculture, actrice de la ville émergente. Prise en compte des espaces agricoles et aménagement des grandes métropoles françaises »*. Réponse à l'appel d'offre du ministère de l'équipement, Cemagref. 130 p.

557. André Torre, 2002. « Les AOC sont-elles des clubs ? Réflexions sur les conditions de l'action collective localisée entre coopération et règles formelles ». *Revue d'économie industrielle*, n° 100, pp. 39–62.

558. André Torre et Christine Lefranc, 2006. « Les conflitPremières analyses de la presse quotidienne régionale ». *Espaces et sociétés*, n° 2-3, pp. 93–110.

559. Pierre Toubert, 1992. « Incastellamento ». in *L'Europa e il mondo medioevo,* G. Cracco (dir.), SEI, Turin. pp. 177–187.

560. Angela Tregear, Filippo Arfini, Giovanni Belletti et Andrea Marescotti, 2007. « Regional foods and rural development : The role of product qualification ». *Journal of Rural Studies*, vol. 23, pp. 12–22.

561. Luigi Ulivieri (dir.), 1995. *Lineamenti del PTC della Provincia di Firenze*. Province de Florence, Florence. 92 p.

562. Élodie Valette, 2003. *Pour une analyse géographique de l'innovation sociale. L'exemple des territoires ruraux périurbains de la garrigue nord-montpelliéraine*. Thèse de doctorat sous la dir. de P. Cadène, Université de Paris 7 Denis Diderot, 356 p.

563. Colette Vallat, 1995. *Rome et ses borgate, 1960-1980 : des marques urbaines à la ville diffuse* (préface de Anne-Marie Seronde-Babonaux). École Française de Rome, Rome, 236 p.

564. Colette Vallat, 1998. *Petites et grandes villes du Bassin méditerranéen : études autour de l'oeuvre d'Etienne Dalmasso*. École Française de Rome, Rome, 603 p.

565. Colette Vallat, 2000. « L'urbanisation illégale dans les grandes villes méditerranéennes : consolidation d'une pratique informelle ». in *Les très grandes villes du monde*, E. Dorier-Apprill (dir.), éd. du Temps, Paris. pp. 105–132.

566. Leo Van den Berg (dir.), 1982. *Urban Europe : a study of growth and decline*. Pergamon, Oxford, 162 p.

567. Guido Van Huylenbroek et Guy Durand, 2003. *Multifunctionality : A new paradigm for European agriculture and rural development ?* Ashgate, Aldershot, 239 p.

568. Guy Van Oort, 1994. « L'agriculture de loisir, une nouvelle forme de l'utilisation de l'espace ? Le cas de la frange urbaine de la ville d'Utrecht . *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 2. 71e année, pp.135–143.

569. Martin Vanier, janvier 2000. « Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique ». *Revue de Géographie Alpine*, n° 1, pp. 105–113.

570. Martin Vanier, décembre 2003. « Le périurbain à l'heure du crapaud buffle : tiers espace de la nature, nature du tiers espace ». *Revue de Géographie Alpine*, n° 91/4, pp. 79–89. Numéro spécial, les agriculteurs dans la cité, 125 p.

571. Martin Vanier, 2005. « La relation "ville/campagne" ré-interrogée par la périurbanisation ». *Villes et Territoires Cahiers Français*, n° 328. n° spécial La ville dans l'espace, pp. 13–17.

572. Martin Vanier, 2005. « L'interterritorialité : des pistes pour hâter l'émancipation spatiale ». in *Le territoire est mort. Vive les territoires. Une (re)fabrication au nom du développement*, Paris. IRD Éditions. B. Antheaume et F. Giraut (dir.), 385 p., pp. 317–336.

573. Martin Vanier, 2008. *Le pouvoir des territoires : essai sur l'interterritorialité*. Economica Anthropos, Paris, 160 p.

574. Jean Vaudois, 1996. « Les zones périurbaines, des laboratoires pour l'agriculture du début du XXIe siècle ». *Trans rural initiatives*, n° 75. pp.3-7.

575. Philippe VAUDOUR, 2006. *Les faux-semblants de l'immobilisme. Espace communal et pouvoirs municipaux à Aix-en-Provence du milieu du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle*. Thèse de doctorat sous la dir. de G. CHASTAGNARET, Université d'Aix-Marseille 1, 600 p.

576. Bruno VECCHIO, 1989. « Geografia degli abbandoni rurali ». *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea I*, vol. Piero BEVILACQUA (dir.), pp. 319–351.

577. Bruno VECCHIO, 1999. « La società senese e il suo paesaggio : il Lorenzetti ed oltre ». in *Museo del paesaggio di Castelnuovo Berardenga* [579], pp. 30–40.

578. Bruno VECCHIO, 2004. « Centri abitati dispersi ». in *Italia. Atlante dei tipi geografici*, Istituto geografico militare, Florence. pp. 442–448.

579. Bruno VECCHIO et Cristina CAPINERI, 1999. *Museo del paesaggio di Castelnuovo Berardenga*. Protagon Editori Toscani, Sienne, 140 p.

580. Beatriz VELASQUEZ, 2001. « Il concetto di multifunzionalità in agricoltura : una rassegna ». *La questione agraria*, n° 3, pp. 74–112.

581. Pierre VELTZ, 1996. *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*. Presses Universitaires de France, Paris, 262 p.

582. Sébastien VELUT, 2000. *L'Argentine en ses provinces : disparités régionales, systèmes spatiaux et finances publiques dans un État fédéral*. Thèse de doctorat de géographie sous la dir. de J. REVEL-MOUROZ, Université Paris III, 483 p.

583. Sébastien VELUT, 2001. « L'Argentine, modèle à monter ». *L'espace géographique*, n° 3, pp. 231–244.

584. Vincent VESCHAMBRE, 2007. « Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace ». *Café Géo*. http ://www.cafe-geo.net/article.php3 ?id_article=1180 (consulté le 2 février 2009).

585. Vincent VESCHAMBRE, 2007. « Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales ». *Annales de Géographie*, n° 656, pp. 361–381.

586. Gisèle VIANEY, septembre 2006. « Diachronie des représentations de l'activité agricole dans les procédures d'aménagement communales (Alpes françaises du Nord) ». *Revue de Géographie Alpine*, n° 3, pp. 65–97.

587. Gisèle VIANEY, mars-avril 2007. « Les représentations du marché foncier agricole dans la gestion des documents d'aménagement ». *Études Foncières*, n° 126, pp. 15–19.

588. Gisèle VIANEY, Sandrine BACCONNIER et Isabelle DUVERNOY, 2006. « L'aménagement communal périurbain : maintenir l'agriculture pour préserver quelle ruralité ? ». *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, pp. 347–364.

589. Jean VIARD, 1990. *Le tiers espace, essai sur la nature*. Klincksiek Méridiens, Paris, 152 p.

590. Jean VIARD, 1994. *La métropole inachevée : les ferments d'une démarche de prospective partagée.* Club d'échanges et de réflexions sur l'aire métropolitaine marseillaise, éd. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 157 p.

591. Jean VIARD, 2000. « Éloge de la diversité et questions au politique ». in *Aire Métropolitaine Marseillaise, encore un effort* [366], pp. 90–92.

592. Pierre VIDAL-NAQUET, 1992. « Genèse d'un haut lieu ». *Méditerranée, n° spécial "Sainte-Victoire, hommes et paysages"*, n° 1-2, pp. 7–16.

593. Cécile VIGOUR, 2005. *La comparaison dans les sciences sociales. Pratiques et méthodes.* La découverte, Paris, 326 p.

594. Paul VILLENEUVE, Catherine TRUDELLE, Mathieu PELLETIER et Marius THÉRIAULT, 2006. « Acteurs urbains en conflit, Québec, 1965-2000 : essai d'analyse statistique ». *Géocarrefour,* n° spécial "Public-privé : enjeu de la régulation des territoires locaux", n° 81/2, pp. 135–141.

595. Pierre VITTE, janvier 1995. « Les problèmes de l'agritourisme en France ». *Bulletin de l'association des géographes français,* n° spécial "Le tourisme rural", pp. 14–23.

596. Pierre VITTE, 1998. « Tourisme en espace rural : le territoire à l'épreuve ». *Revue de géographie alpine*, vol. 86-3, pp. 69–85.

597. Aurélie VOLLE, 2006. « Agritourisme et productions biologiques dans les Alpes-de-Haute-Provence : indicateurs de la redynamisation des campagnes ? ». *Méditerranée*, n° 107, pp. 67–72.

598. Simonetta VOLPE, janvier-avril 2007. « Il parco metropolitano delle colline di Napoli. La valorizzazione degli spazi agricoli ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 30–34.

599. Simonetta VOLPE, janvier-avril 2007. « Il progetto Extramet e il caso studio della Campania ». *Urbanistica*, n° 132, pp. 43–47.

600. Max WEBER, 2006. *Sociologie des religions* textes réunis, traduits et présentés par J.-P. GROSSEIN ; introduction de J.-C. PASSERON. Gallimard, Paris, 545 p.

601. Michael WINTER, 2003. « Embeddedness, the new food economy and defensive localism ». *Journal of Rural Studies*, vol. 19, pp. 23–32.

602. Maria-Clara ZERBI, 1980. *Geografia delle aree periurbane : il Pavese.* Unicopli, Milano, 134 p.

603. Maria-Clara ZERBI, 1983. « Urbanizzazione e agricoltura nella geografia delle aree periurbane ». in *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio periurbano* [199], pp. 55–77.

Sites Internet

Au cours du texte, des sites Internet ont été signalés en note de bas de page. Ne sont repris ici que ceux qui ont véritablement été des sources d'information.

Tous les textes législatifs sont en ligne, y compris les versions d'origine éventuellement modifiées ou abrogées :

- Législation française : *http* : *//www.legifrance.gouv.fr/*
- Législation nationale italienne : *http* : *//www.ricercagiuridica.com/leggi/*
- Législation régionale toscane : *http* : *//*89.96.214.237*/toscana/index.php*

Deux sites fédérant des associations de défense de l'environnement ont été une source d'information sur les projets d'aménagement contestés, l'avancée des procédures juridiques parfois entreprises, et les modes de participation citoyenne en Toscane.

- Principalement sur la Toscane, mais pas seulement : *http* : *//www.territorialmente.it/*
- Pour le Chianti : *http* : *//www.chianti − ambiente − territorio.info/*

Un site publiant des contributions de chercheurs sur l'actualité de l'urbanisme et de l'aménagement, à l'initiative d'Edoardo Salzano, professeur à Istituto universitario di architettura de Venise : *http* : *//www.eddyburg.it/*

Construire les campagnes méditerranéennes. Usages, aménagement et valorisations du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane (1950-2010)

Thèse de doctorat préparée par Coline Perrin au laboratoire Telemme,
Temps Espaces Langages Europe Méridionale Méditerranée,
UMR 6570 Université de Provence – Cnrs,
Maison Méditerranéenne des Sciences de l'Homme,
5, rue du Château de l'Horloge,
BP 647, 13 094 Aix-en-Provence Cedex 2.

Résumé

Les campagnes aixoises et florentines sont prises dans un processus de métropolisation qui entraîne le recul et la restructuration de l'agriculture. Simultanément, elles bénéficient d'une excellente image internationale à laquelle participent les paysages agraires et les produits du terroir, vin et huile d'olive.

Ce travail met en évidence les relations entre l'urbanisation, les modalités de gestion et les stratégies de valorisation du foncier agricole périurbain en Provence et en Toscane depuis les années 1950. Il s'appuie sur la comparaison des transformations des espaces agricoles de sept communes proches d'Aix-en-Provence et de Florence.

Dans la première partie, la cartographie diachronique et la modélisation des dynamiques spatiales et paysagères montrent la bonne résistance des vignes et des oliveraies et une morphologie périurbaine moins dispersée en Toscane. La deuxième partie compare le contexte réglementaire provençal et toscan ainsi que l'histoire de la prise en compte de l'agriculture dans les documents locaux d'urbanisme. Elle montre comment les acteurs locaux ont géré, limité ou légitimé l'urbanisation du foncier agricole depuis 1950. La forme et le contenu de la planification se révèlent comme un enjeu des rapports public-privé à l'échelle communale. La troisième partie s'intéresse au terroir comme valorisation alternative du foncier agricole et comme moyen pour reconstruire les campagnes méditerranéennes, tant par le renouvellement des liens villes-campagnes que par l'exploitation des appellations d'origine (AOC, DOCG) et du tourisme dans la mondialisation. Malgré le succès de l'agritourisme en Toscane ou la réussite du processus d'ancrage des vins et de l'huile d'olive de Provence et du Chianti, les projets de territoire de type district rural ou agri-urbain peinent à aboutir : pour stabiliser le foncier agricole périurbain, la marge de manœuvre de l'action publique locale pourrait résider dans l'articulation des stratégies individuelles, des enjeux agricoles et des choix d'urbanisme.

Mots-Clefs : relations villes-campagnes – agriculture périurbaine – foncier – terroir – AOC – multifonctionnalité – politiques publiques – acteurs – rapports public-privé – urbanisme – Provence – Toscane.