

CHAPITRE 19

Elaborer un contre-projet pour l'avenir

Réagir aux reproches d'égoïsme adressés régulièrement aux opposants à un projet est une nécessité évidente. Proposer un projet alternatif est une démarche plus ambitieuse. Sans être propriétaire du terrain, la question n'est pas facile à résoudre.

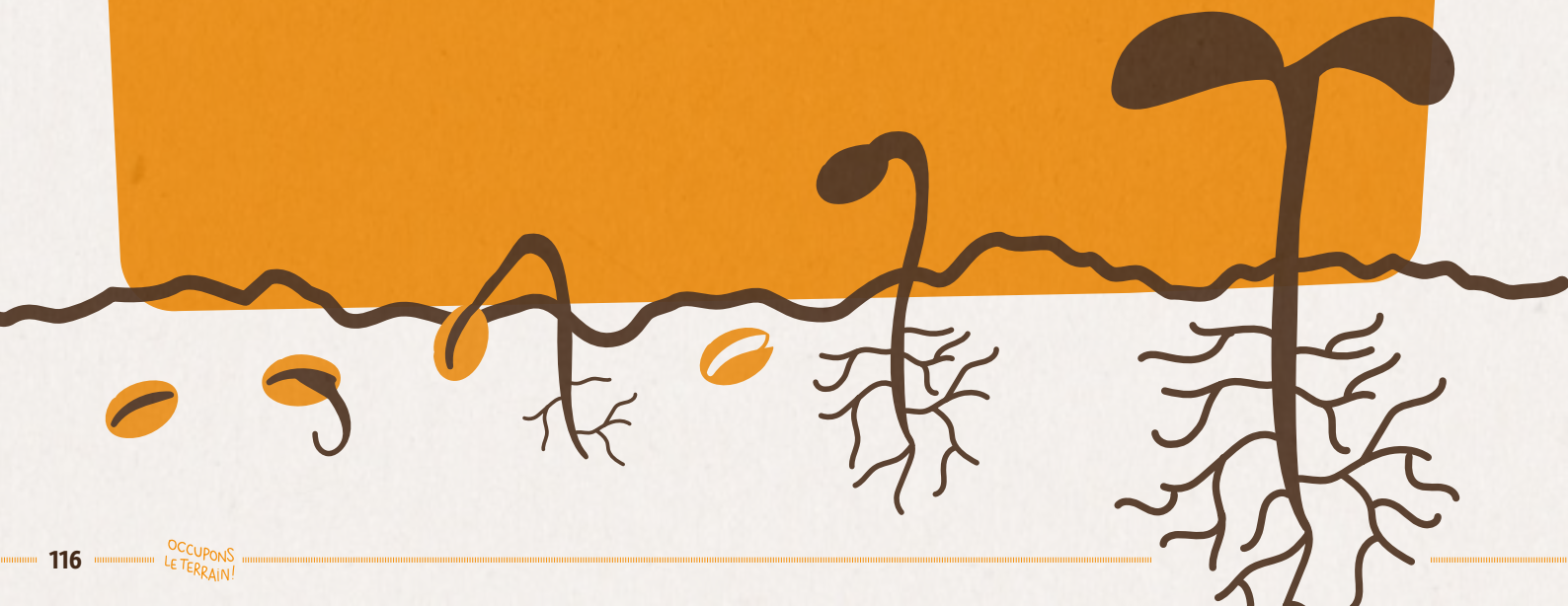
Certaines formules existent et peuvent permettre de contourner les difficultés et d'élaborer un projet sur du plus long terme.

MOTS CLÉS

avenir, futur, durable

SOMMAIRE DU CHAPITRE

01. Quel intérêt à cette démarche ?
02. Quel type de contre-projet ?
03. Comment vaincre les difficultés ?



« Ce sont des Nimby ».

« Ce sont d'éternels mécontent·e·s qui ne savent que critiquer, jamais proposer des choses positives ».

Tout au long de votre action, vous serez confronté·e·s à ce genre de commentaires désobligeants. Evidemment, le plus souvent, ils fleurent bon l'hypocrisie, surtout quand ils viennent de promoteurs ou de responsables politiques.

N'hésitez donc pas à faire remarquer aux promoteurs (qui n'ont pas la réputation de vivre dans des taudis de banlieues industrielles) qu'ils seraient les premiers à faire jouer leur influence si quelqu'un envisageait un jour d'installer un élevage industriel de poulets ou un lotissement de plusieurs centaines de logements « au fond de leur jardin ». Et aux autorités politiques qui dénoncent le « pas au fond de mon jardin » des habitant·e·s qu'elles seraient plus crédibles si elles ne reportaient pas discrètement tant de décisions difficiles en pratiquant le « Pas pendant mon mandat » !

Mais, de manière plus large, pouvoir proposer un contre-projet soutenu par les habitant·e·s parce qu'il répond à leurs attentes, est un sérieux avantage. Evidemment – et nous y reviendrons plus loin – la difficulté surgit immédiatement lors de la conception d'un *contre-projet* : vous n'êtes pas propriétaire du terrain ! Pourtant, au départ, ce n'est pas une raison pour freiner son imagination et son envie d'agir.

01.

QUEL INTÉRÊT À CETTE DÉMARCHE ?

L'intérêt d'un contre-projet est qu'il peut vous permettre de :

- rejeter l'étiquette de Nimby en montrant que vous défendez les intérêts de la population dans une perspective qui va beaucoup plus loin que le fond de quelques jardins ;
- vous adresser à des associations qui défendent l'environnement, le patrimoine, l'agriculture paysanne,... qui peuvent être intéressées par différents aspects de votre contre-projet et qui, dans le cadre d'un travail en commun, peuvent vous permettre de sortir d'un relatif isolement et de mobiliser des soutiens plus larges ;
- obliger les pouvoirs publics à réfléchir plus loin que la rentrée de taxes nouvelles dans le budget communal et à chercher des solutions plus imaginatives au bénéfice de la population.

02.

QUEL TYPE DE CONTRE-PROJET ?

Dans certains cas, le simple maintien d'un terrain utilisé comme zone verte ou agricole est déjà en soi un contre-projet, surtout s'il correspond à une utilisation du site par les habitant·e·s (comme lieu de promenade ou de détente, par exemple).

Une version un peu plus sophistiquée consiste à proposer des aménagements qualitatifs simples, comme l'aménagement de sentiers dans un espace boisé, la (re)création de haies et de petits vergers, l'installation de bancs, la restauration de petits bâtiments existants,...

Des projets plus ambitieux peuvent également être envisagés : création de zones Natura 2000, aide au passage à des cultures bio sur le terrain agricole, relance du maraîchage... allant jusqu'à des modes de protection de vastes espaces (lorsque votre contre-projet est une alternative à des projets de très grande taille, comme des liaisons routières ou des lotissements de plusieurs centaines de logements).

03.

COMMENT VAINCRE LES DIFFICULTÉS ?

Mais comment faire pour développer ces beaux contre-projets sur des terrains dont vous ne possédez pas le premier centimètre carré ? C'est évidemment la question qui fait mal. Mais rien n'est impossible. Plusieurs solutions existent.

Une opposition très forte de la population peut amener un pouvoir communal ou régional à « ge-

ler » un terrain. Il restera en « zone d'habitat » au plan de secteur mais il sera lesté de tellement de contraintes (en termes de respect des paysages, de maîtrise des ruissellements d'eau,...) qu'il sera dans les faits inconstructible.

A partir de là, vous pouvez vous contenter de cette situation et promouvoir votre contre-projet de maintien du lieu en l'état. Mais un changement de majorité communale, une décision du pouvoir régional ou encore l'arrivée d'un nouveau projet peuvent remettre la situation en cause.

D'autres formules plus durables peuvent dès lors être envisagées. La première est celle d'un **échange de terrains**. La commune peut négocier avec le propriétaire du terrain menacé un échange avec un autre terrain dont elle serait propriétaire et où le projet que vous contestez pourrait être reproposé, sous une forme identique ou modifiée. Evidemment cela n'a de sens que si le nouveau terrain n'a guère d'intérêt (en termes d'environnement notamment), si les éventuels riverain·e·s ne sont pas impactés négativement par l'arrivée d'un projet près de chez eux et si le projet que vous combattez n'est pas nuisible en lui-même, quel que soit l'endroit où on voudrait l'installer. Au terme de cet échange, vous pourriez proposer à la commune une association pour développer votre contre-projet sur le terrain initial.

Une deuxième solution consiste à demander à la commune d'introduire auprès de la Région une **procédure de modification du plan de secteur**, de manière à ce que le terrain passe de la classification en zone « d'habitat » en une autre, du type « agricole », « forestière », « d'espaces verts », « naturelle », « de parc »,... Cette procédure est longue et compliquée et les communes hésitent souvent

à s'y lancer. D'autant plus que ce changement demande une indemnisation du propriétaire qui est ainsi « lésé » puisque la valeur des terres en zone constructible est souvent de 10 à 30 fois plus élevée que celle des terres en zone agricole (et même parfois bien plus !).

Enfin, une troisième solution consiste à **racheter vous-mêmes le terrain !** Il est possible qu'après un ou deux refus de permis, le propriétaire se rende compte que l'affaire est vraiment plus compliquée que prévu. Vous pouvez alors l'approcher pour lui expliquer qu'il ne va pas réussir à vendre son terrain à prix d'or à un promoteur mais qu'il pourrait vous le vendre à un prix raisonnable (c'est-à-dire quelque part entre le prix des terres agricoles et celui des terres constructibles).

C'est évidemment une solution qui n'est pas à envisager à la légère car on parle ici de dizaines ou de centaines de milliers d'euros, et parfois encore plus. C'est faisable mais cela demande une capacité de lever des fonds qui ne s'improvise pas. Elle passe généralement par la création d'une coopérative et le lancement d'un appel qui soit capable d'attirer des centaines ou des milliers de candidats. Elle peut passer aussi par une opération de crowdfunding. Mais elle demande surtout l'apparition de gestionnaires capables de travailler avec sérieux dans la durée. Heureusement il existe une série d'associations spécialisées dans l'aide à la création de coopératives qui peuvent épauler un collectif désireux de se lancer dans l'aventure.



flickr@EU...summit2012



Flickr@Valik