

Noaillac : l'éco-hameau de la discorde

ANTONIO GONZALEZ ALVAREZ

Sur le papier, le projet semblait prometteur : un éco-hameau conçu en symbiose avec l'environnement naturel et en phase avec tous les enjeux actuels de diminution de l'empreinte écologique des activités humaines : auto-suffisance énergétique indépendante des énergies fossiles, production agricole dans l'esprit de la permaculture, réutilisation des déchets végétaux et humains, choix des circuits courts et des matériaux locaux, fonctionnement sur la base du low-tech et des mobilités propres, organisation sociétale intergénérationnelle, coopérative et solidaire...

Le projet, porté par un collectif d'une vingtaine de foyers composé de citoyens « animés par l'évidence d'un projet de transition écologique » constitués en association en 2018, va pourtant avoir du mal à trouver un site d'implantation en Gironde¹.

Genèse d'une idée séduisante

L'idée est née en 2015 lors de rencontres organisées dans le cadre du projet Oasis lancé par le mouvement Colibris. Danièle Bacheré, ancienne cheffe d'entreprise, passionnée d'intelligence

collective, organise des rencontres publiques pour mettre en relation et inspirer ceux qui « espèrent être acteurs de transition ». Il s'agit, raconte-t-elle, de citoyens qui prennent conscience que la situation va dans une impasse, qui ont la conviction qu'il faut œuvrer à une transition écologique, qu'il est possible d'y contribuer au moins à titre expérimental. Un groupe se constitue autour du projet d'éco-hameau en 2016. Entre 2017 et 2019, le projet prend corps progressivement.

Pour le montage financier et juridique, trois structures vont être créées afin de répondre à trois ambitions du projet. Première ambition : la propriété du foncier et des constructions doit rester collective. Une société civile et immobilière (SCI) est ainsi créée pour gérer le foncier et le bâti. Les associés ne sont propriétaires que d'une part donnant le droit à utiliser le logement et les services. Et toutes les parts sont égales à la plus petite des contributions. Ainsi, si un associé part, il reste relativement facile de trouver un remplaçant. Deuxième ambition : proposer des activités diverses et variées à destination des résidents de la commune et de territoires plus éloignés : formations à des métiers divers liés aux modes de vie éco-responsables (métiers de l'éco-construction, gestion de l'eau, gestion des déchets...), accueil de publics vulnérables, vente de produits agricoles ou artisanaux,

éco-tourisme... Une société par actions simplifiée (SAS) est créée qui va gérer l'organisation et les revenus de toutes ces activités. Toutes les richesses générées seront redistribuées entre tous les associés. Troisième ambition : les activités agricoles et culturelles au cœur du projet doivent être gérées dans un esprit non lucratif. Une association loi 1901, l'Oasis du coq à l'âme, est ainsi créée pour gérer des activités agricoles, écologiques, éducatives, scientifiques et culturelles dans un esprit d'économie sociale et circulaire. Le collectif s'appuie par ailleurs sur un comité scientifique transversal composé d'habitants, de chercheurs et de représentants d'institutions pour faire avancer le projet sur diverses thématiques : techniques durables d'auto-construction, agro-écologie, organisation de la coopération...

En 2020, après plusieurs refus², l'association trouve un terrain possible en Sud Gironde, 25 hectares de surface agricole à Noaillac où une majorité d'acteurs et élus locaux est intéressée : maire de la commune, président de la CdC Réolais Sud Gironde, directrice

1 | Nous remercions pour leurs informations et témoignages : Danièle Bacheré, Marc Saumagne, Geneviève Delporte Fulchiron, membres de l'association Oasis du coq à l'âme ; Thomas Choren, responsable de l'unité d'aménagement Sud Gironde de la DDTM de la Gironde ; Florence Grisser, chargée de la coordination foncière départementale à la Direction des coopérations et du développement des territoires du Département de la Gironde et Isabelle Passicos, directrice du Pôle territorial Sud Gironde.

2 | Extrait du site internet de l'association : « Nous mesurons combien ce qui nous paraît impérieux en termes de transition écologique, économique et sociétale n'est pas perçu partout avec la même nécessité. Les instances communales se méprennent sur nos intentions, ce qui nous permet de réaliser que nos dossiers de présentation générale et d'implantation sont encore incomplets ». En 2020, deux petites communes, une proche de Sauveterre-de-Guyenne et une autre près de Castillon-la-Bataille, refusent le projet.
<https://oasis-ducoqalame.com/?OasisAccueil>



Schéma d'aménagement, © association Oasis du Coq à l'âme.

du SCoT, techniciens de la DDTM, du Département, de la chambre d'agriculture semblent converger sur l'intérêt objectif d'un projet qui propose une façon d'habiter les espaces ruraux avec un impact carbone positif et une artificialisation des sols *a priori* très limitée. Mais cette notion d'artificialisation est floue et le vent va tourner...

Controverse autour du projet

« La maire de Noaillac était au début vraiment favorable. Elle a tout de suite perçu l'intérêt d'un tel projet dans un village rural, devenu "dortoir", sans aucun commerce de proximité et très peu d'activités de loisir. Le conseil communal a validé l'implantation du projet à 8/10. Mais les deux opposants ont monté une campagne contre le projet (...) Ils ont dit qu'on allait faire une secte ; ils ont fait signer une pétition. Le conseil communal s'est fait

incendier. La maire a eu très peur que cela crée de la division dans le village et elle a perdu foi dans l'éthique du projet¹. »

L'arrivée d'une cinquantaine de nouveaux habitants dans une commune qui en compte à peine 430 n'est pas neutre et suscite des craintes. D'autant plus que le projet apparaît pour certains comme peu enclin à évoluer, conçu comme une oasis² sans dialogue avec les habitants déjà sur place, et portant fortement l'esprit de l'entre-soi. Mais ce seront surtout les « faiblesses urbanistiques » du projet qui le condamneront. Pour les techniciens de l'État et du Département rencontrés, le premier problème est que l'éco-hameau, tel qu'il est conçu, contribue au mitage. Car la parcelle

1 | Témoignage de D. Bacheré.

2 | D'après T.Choren (DDTM 33) : « le nom en dit beaucoup sur ses intentions ».

choisie n'est pas située en extension de bourg et que les logements proposés ne paraissent pas facilement réversibles. Les techniques de construction proposées cherchent bien à minimiser l'artificialisation (construction sur pilotis laissant la « terre vivante » en dessous, autonomie énergétique et en eau potable, traitement autonome des eaux usées, mais le type de logement présenté est tout de même loin de formes véritablement légères et facilement réversibles (mobil-home, caravane, *tiny house*). Logiquement puisque les maisons sont conçues pour héberger toute une série de dispositifs permettant d'optimiser leur performance écologique : panneaux solaires, dispositifs de récupération et stockage des eaux de pluie, systèmes de phyto-épuration, systèmes de stockage des batteries électriques...

Et même s'il ne s'agit à Noaillac que d'une petite parcelle agricole avec quelques logements, cela ne peut pas être un modèle pour l'accueil de populations. Pour Thomas Choren qui a instruit le dossier à la DDTM, « cela ne peut pas être une réponse à l'attractivité de la Gironde ; ça établirait un précédent ». Afin de respecter la doctrine du Département, il faudrait que les porteurs du projet trouvent du foncier accroché à un bourg existant, ou bien s'installent dans des bâtiments agricoles déjà existants à rénover. Mais le coût serait alors probablement rédhibitoire...

Si le code de l'urbanisme prévoit bien un outil permettant de construire en zone agricole, les STECAL¹, le recours à cet outil doit se faire « à titre exceptionnel », et s'orienter plutôt à l'hébergement des exploitants agricoles. Et même dans ces circonstances, certains territoires (comme Bordeaux Métropole sur le parc des Jalles) refusent de l'appliquer car rien ne garantit qu'un exploitant agricole aujourd'hui n'arrêtera pas son exploitation demain tout en gardant le logement construit en zone A.

Dans le cas du projet qui nous occupe, deux autres problèmes viennent se greffer au reste. Premièrement, un nouveau PLUi était sur le point d'être approuvé fin 2020 et introduire l'outil de STECAL aurait retardé toute la procédure. Et ensuite et surtout, la commune de Noaillac est une de celles qui ont déjà beaucoup urbanisé ces dernières années : « On peut dire que sur Noaillac la temporalité du PLUi a été en fin de compte bloquante à cause surtout de l'excès d'urbanisation de la commune, qui demandait à ré-envisager les équilibres avec les autres communes. Ce qui était long et fastidieux à mettre en œuvre au regard des échéances d'arrêt du PLUi. (...) Retarder la date d'arrêt du PLUi

1 | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

équivalait à laisser la porte ouverte à ce que des maires "peu vertueux" continuent d'artificialiser sous couvert de cartes communales². »

En janvier 2021, plusieurs techniciens, qui étaient au début plutôt intéressés par le projet, commencent à le questionner et la DDTM33 finira par donner le coup de grâce avec son avis négatif

« Il convient de repenser les territoires avec une articulation de différentes formes d'habiter, qui combine villes et campagnes, petites villes, bourgs, villages, hameaux et grande ville. »

et le refus d'autoriser le recours au STECAL. Fin février 2021, l'association envoie un plaidoyer à la ministre de la Transition écologique lui demandant son soutien, mais commence en parallèle à explorer d'autres territoires d'implantation en Gironde et en zones limitrophes, là où les PLUi/PLU/cartes communales seraient dans une temporalité plus propice. Le projet d'éco-hameau de Noaillac semble enterré.

Des questions intéressantes

Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ? Il n'existe pas de définition unique en France, mais il est communément accepté comme artificialisation toute transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier vers un autre type de sol³. Est-il possible de concevoir des formes de logement en zones agricoles ou naturelles qui respectent l'esprit du « zéro artificialisation nette » ? Dans quelles conditions cela serait-il acceptable ? Plus fondamentalement, peut-on concilier croissance démographique et formes d'habitat peu denses ?

2 | Témoignage de D. Bacheré.

3 | Pour plus de détails sur la notion de zéro artificialisation nette, voir : Fnau, « Zéro artificialisation nette, une équation complexe pour les politiques publiques », *Avis de la Fnau* n° 9, mai 2020.

Le projet d'éco-hameau questionne nos façons de penser la ruralité, pointe les limites des documents d'urbanisme et met sur la table le besoin urgent de trouver des réponses possibles aux initiatives citoyennes, qui, sans être parfaites, cherchent à répondre aux défis actuels de la transition⁴. L'enjeu est de se donner les moyens de pouvoir

expérimenter de nouvelles formes d'habitat dans les espaces ruraux. Car, sans tomber dans l'apologie de la « petite taille » comme mode d'urbanisation, ni dans la critique trop facile de la grande ville, nous pouvons conclure avec Thierry Paquot qu'il

convient de repenser les territoires avec une articulation de différentes formes d'habiter, qui combine villes et campagnes, petites villes, bourgs, villages, hameaux et grande ville « au sein d'une biorégion qualifiée d'urbaine, car elle représente le lieu de l'urbanité, de l'hospitalité, de la disposition à la disponibilité envers autrui⁵ ». _

4 | Consciente de ces défis, la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de la Gironde va mettre en place un comité de réflexion pour se pencher sur les formes de réponse possibles à ce type de projet. Le but est d'établir des critères et des éléments de doctrine pour les instruire et les faire éventuellement évoluer jusqu'à une forme acceptable.

5 | T. Paquot, *Mesure et démesure des villes*, CNRS éditions, 2020, p. 254.