

# Éléments de fond justifiant un débat contradictoire à la réalisation de la dernière tranche de la ZA Cocause (Nord)

Collectif La Tulipe Sauvage – Avril 2023

## Sommaire

- 1/ Evolution du contexte
- 2/ Calendrier
- 3/ Risques
- 4/ Alternatives
- 5/ Focus financier

## 1/ Evolution du contexte local et national depuis la décision de ce projet en 2009

Globalement \*

- L'artificialisation des terres à l'échelle nationale 4 fois supérieure à l'augmentation de la population et en augmentation.
- Projets d'artificialisation rendus possibles notamment à cause de la non valorisation économique des services écologiques rendus par ces terres. Le prix à payer pour ces services est systématiquement bien plus élevé que les gains économiques des projets.
- Il n'y a pas de compensation possible pour remplacer des terres fertiles.
- Dernier rapport du GIEC, chaque hectare compte, on ne peut plus attendre ou faire de compromis, ils ont déjà été faits lors de la définition des objectifs de l'accord de Paris et nous ne les respectons pas. Nous ne pouvons pas nous rassurer en se comparant à des territoires où la situation est pire.
- Loi Zéro Artificialisation Nette.
- Inversion de la logique, à ceux qui veulent artificialiser de démontrer qu'il n'y a aucune autre alternative possible.
- Une terre fertile représente de l'emploi, de l'alimentation, de la préservation des ressources en eau, du maintien de la biodiversité, de la limitation des épisodes de chaleur intense.
- Mouvements en peu partout de défense des terres contre les projets écocides.

Localement :

- Sur l'aspect environnemental : sécheresses (estivales et hivernales), records bas de niveau d'eau de la Drôme (impact sur l'agriculture, le maraîchage vivrier, le tourisme, la santé), canicules et incendies à Romeyer...
- Mise en œuvre du projet agricole de la Carline et abandon du contournement routier qui actent l'usage productif et environnemental de ce secteur.
- Bilan plus que mitigé des deux premières tranches de la ZA que ce soit en termes d'emploi ou d'occupation (40 % non utilisé, en vente ou avec un usage inapproprié et délocalisation d'activités du centre-ville).

*Le contexte a radicalement évolué, le territoire du Diois doit réviser sa façon d'envisager le développement économique à l'aune des enjeux actuels, dès maintenant et non pas dans le futur comme elle propose de le faire.*

## 2/ Temporalité et urgence ?

- La tulipe sauvage a rencontré la CCD en 2020 pour présenter des alternatives à la dernière tranche de la ZA : requalification de la ZA actuelle, densification. Depuis 3 ans, sauf un diagnostic EPORA rendu il y a quelques mois et toujours sans suite jusqu'aujourd'hui, les alternatives n'ont jamais été réellement étudiées.
- Covid et crise économique sont passés par là, les entreprises ne se battent pas pour acquérir de nouveaux terrains, certaines renoncent comme à Luc en Diois ou par exemple la Carline et Après l'orage sur la dernière tranche de la ZA.
- Léa Nature (multinationale, actionnaire majoritaire de Nateva) nous confirme un besoin de développement mais sans urgence.
- Il faut commencer par requalifier la ZA actuelle avant d'offrir de nouveaux terrains à commercialiser, sinon on restera éternellement avec des friches sur les bras vu que les nouveaux terrains coûtent moins cher que le rachat de certains bâtiments existants.
- La vente des terrains acquis par la collectivité dépossède les pouvoirs publics de moyens efficaces d'action pour la mise en œuvre des politiques locales

*Il n'y a pas d'urgence ! Prenons le temps d'ajuster et d'améliorer un projet global.*

### **3/ Risques associés au maintien du calendrier de ce projet**

- Perte de contrôle des oppositions et réactions : rupture de dialogue et escalade
- Engagement de 1,5 millions d'euros supplémentaires de la CCD sans garantie de remboursement de l'investissement public autant vis à vis des 25 000 m<sup>2</sup> réservés pour Nateva que pour les 6 autres lots de 1 000m<sup>2</sup>, du fait d'une situation économique incertaine.
- Risque de dénaturer les conditions (louables) de sélection des activités sur ces lots. Face à la vacance, au bout de quelques années sans vente, il sera tentant d'élargir les types d'activités malgré les critères souhaités par la commission économique.
- Renforcement des friches industrielles, terrains vides et lots en vente ne trouvant pas acquéreur de la ZA existante qui se retrouveront en concurrence avec des lots moins chers. Par exemple, pourquoi aller désenclaver le terrain du trapèze volant (8 000 m<sup>2</sup>) nécessitant des travaux conséquents alors qu'on a des terrains libres en vente ? Ou qui achètera des bâtiments qui ne se vendent déjà pas face à une alternative moins coûteuse sur la dernière tranche de la ZA ?
- Période de floraison de la tulipe sauvage, quelles tristes images à venir de tractopelles et de bitume coulant sur ces fleurs protégées.
- Pas de réversibilité possible, une terre fertile stratégique dans la lutte contre le réchauffement climatique, bétonnée est perdue pour toujours.
- Une opposition grandissante dans un contexte national de luttes importantes pour protéger les terres

*Décaler le début de travaux pour offrir un espace de discussion serein n'entraîne aucune conséquence grave, s'entêter en revanche entraîne de nombreux risques que nous souhaitons tous éviter.*

### **4/ Solutions alternatives**

Volet développement économique et industriel

- Allons jusqu'au bout de la mission EPORA, il y a suffisamment de place et d'opportunités pour permettre et accompagner le développement économique du territoire et de Nateva sans consommation de nouvelles terres cultivables.

- Plusieurs bâtiments en vente dont la Drôme Provençale à l'activité similaire à Nateva. Plusieurs terrains gelés et inexploités dont un appartenant à Nateva. Plusieurs bâtiments sous occupés ou en difficulté (pressing, restaurant ou autres dépotoirs). Une parcelle de 8 000m<sup>2</sup> appartenant à la CCD toujours non vendue (trapèze volant) soit plus que tous les autres lots qui seront créés dans la dernière tranche (en dehors de Nateva), mais actuellement sans accès.
- Densification (au sol et en hauteur), rachat amiable, Déclaration d'utilité publique, création d'accès, mutualisation de parkings... autant de possibilités à explorer avant d'artificialiser de nouveaux hectares de terres fertiles.
- D'autres bâtiments vides ou terrains sous-occupés en entrée de ville.
- Analyse précise des besoins de NATEVA en termes immobiliers et fonciers, au regard des contraintes évoquées et des promesses d'emplois.

*Il y a des possibilités de concilier les besoins réels d'espaces industriels pour un développement économique vecteur d'emplois sans artificialiser 5 hectares supplémentaires.*

#### Volet développement économique et agriculture

- 5 hectares de terres fertiles préservées représentent un atout économique important pour Die et le dois.
- Sans s'accaparer le destin de ces terres, plusieurs pistes possibles sont possibles en adéquation avec les objectifs du PAT et du PADD :
  - Gestion collective et productive de terres nourricières (crèche, écoles, collège et lycée).
  - Fermes écoles avec le CFPPA.
  - Jardins ouvriers pour les logements sociaux à proximité.
  - Atelier de transformation collectif.
  - Montage d'une foncière citoyenne garante d'une gestion démocratique (une voix, une personne) et permettant de faciliter l'installation de nouveaux paysans
- Mais avant tout, proposer une méthode participative et citoyenne pour le devenir de ces terres en tant que 'Commun', à l'image des valeurs de la vie politique dioise.

*Gestion de ces 5 hectares sous forme de 'commun' pour garantir la destination collective, productive, citoyenne, écologique et économique en créant des emplois pérennes.*

## 5/ Focus financier

La CCD a déjà engagé une somme considérable (700 000 € ou 1 million, nous n'avons pas le chiffre exact ni le détail) et s'arrêter au milieu reviendrait à les perdre. Vraiment ? Pas tout à fait, tout dépend du point de vue et de la motivation à imaginer des alternatives :

Si on arrête :

- Acquérir 5 ha de terres fertiles de qualité, ce n'est jamais de l'argent perdu, mais plutôt un investissement d'avenir..
- Il y a eu des études engagées, des frais, des fouilles. Oui ces sommes, elles, sont perdues, mais de combien parlons nous exactement ? 100K€, moins ? Et l'acquisition de connaissances archéologiques pourrait aussi ne pas être considérée tout à fait comme une perte.
- Mais à quel prix ces terres ont-elles été achetées ? On nous a dit 14€/m<sup>2</sup> (à vérifier), le prix réel pour une vocation agricole à cet endroit serait plutôt de l'ordre de 5€/m<sup>2</sup>.
- Au final l'abandon de ce projet aujourd'hui (avant d'engager 1,5 millions supplémentaires) reviendrait à avoir dépensé environ 500k€ de 'trop' pour ces terres. Mais en créant un patrimoine foncier public d'une valeur écologique inestimable et avec la présence d'une nappe phréatique

Si on poursuit :

- La CCD reconnaît qu'un hectare (ou 1,5) est en réserve pour NATEVA ce qui représente dans le contexte économique actuel un risque potentiel de l'ordre de 500k€ aussi.
- Les petits lots avec les contraintes imposées sur le type d'activité ne provoquent pas un raz-de-marée de demandes (Carline et Après l'orage ne souhaitent plus s'y implanter), c'est un risque supplémentaire d'environ 250k€.
- La CCD s'expose à un risque financier plus important ou alors risque d'être contrainte à assouplir les conditions d'activités sur la ZA pour la remplir et reproduire les erreurs des précédentes.

Si on invente des alternatives :

- Comment limiter cette 'perte' de 500k€ lié à l'achat de terres à un prix trop élevé ?
  - Faire participer Léa Nature et sa fondation sur un projet agricole exemplaire
  - Appel à investissement solidaire et citoyen dans le cadre d'une foncière
  - Pourquoi ne pas réfléchir, en dernier recours, à la vente d'un bout de terrain restreint en extension de la parcelle Nateva (limité à une emprise de bâtiment et sans travaux de viabilisation publique) ?
  - Ou d'autres leviers financiers à imaginer
- Porter un projet agricole et alimentaire à l'échelle du diois générateur de valeur économique et d'économies.

*La sauvegarde de ces terres permettrait de concilier un développement économique dans les dents creuses de la ZA existante et un projet agricole et alimentaire à forte valeur, pour un surcoût modéré par rapport à l'achat de terres agricoles au prix juste (500k€ ou moins selon les leviers mis en œuvre).*

*En revanche, la poursuite de ce projet fait perdre 5 hectares de terres fertiles, patrimoine foncier public ; condamne les friches industrielles existantes ; et expose la CCD à un bilan financier négatif au vu du contexte économique actuel et à venir.*

Collectif La Tulipe Sauvage, avril 2023

*\* le paragraphe global du premier chapitre a été écrit grâce au concours de Wolfgang Cramer, habitant de Die et membre du GIEC*