

DEPARTEMENT DU CHER

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET PRESENTE PAR LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIERZON (Cher) EN
VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE SITUEE DANS LA ZAC DU
« PARC TECHNOLOGIQUE SOLOGNE »**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE DU 21 JUIN AU 23 JUILLET 2021

L' enquête publique dénommée « déclaration de projet présenté par la communauté de commune de Vierzon-Sologne-Berry emportant la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vierzon (Cher) en vue de la construction d'une plateforme de logistique située dans la ZAC du « parc Technologique de Sologne » m'a été proposée le 17 mai 2021 par le tribunal administratif d'Orléans.

N'ayant aucun intérêt ni implication personnel ou relationnel dans ce projet, j'ai accepté la mission proposée et retourné au tribunal administratif la déclaration sur l'honneur attestant de ma neutralité quant à l'objet de l'enquête.

OBJET DE L'ENQUETE

Décision de désignation du commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif d'Orléans du 07 mai 2021:

La déclaration de projet présenté par la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vierzon (Cher) en vue de la construction d'une plateforme logistique située dans la Z.A.C. du « parc Technologique de Sologne »

Arrêté du Président de la communauté de communes Vierzon-Sologne Berry du 27 mai 2021:

Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vierzon pour la construction d'un bâtiment logistique dans la Z.A.C du « Parc Technologique de Sologne ».

Divergences majeures dans la rédaction de l'arrêté par rapport à la rédaction de la désignation du tribunal administratif d'Orléans.

CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique de cette enquête tel que formulé dans l'arrêté :

Vu le code l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.153-13, R.153-15 et R.153-21 et ses annexes,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.1261, R123-2 à R.123-27,

Vu le projet présenté par la société VIRTUO à la Communauté de Communes pour la réalisation d'une plateforme logistique sur la zone d'activités du Parc Technologique de Sologne,

Vu le dossier de déclaration de projet n°1 établi par la communauté de communes et portant sur l'intérêt général du projet de construction d'une plateforme logistique et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vierzon,

Vu la décision délibérée n°2021-3054 en date du 8 février 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire. après examen au cas par cas, par laquelle la MRAe déclare le projet non soumis à une évaluation environnementale.

Vu les conclusions de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 12 mai 2021 concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

Vu la décision n°E21000053/45 du tribunal administratif d'Orléans en date du 07/05/2021 désignant Monsieur Dominique FROIDEFOND en qualité de commissaire enquêteur titulaire,

Pour compréhension de cette rédaction, il semble important de préciser que le P.L.U.i de la communauté de communes dans les termes de l'arrêté du 22 mars 2018 n'est qu'en phase 2 (Territoire à taille humaine n° 32 de février 2021...) ce qui explique que le projet de l'intercommunalité ne prend en compte que le plan local d'urbanisme de la commune de Vierzon.

HISTORIQUE ET CONTEXTUALISATION DU PROJET

La prospérité historique de la ville s'articulait autour des fonderies, depuis 1779, puis avec des industries du machinisme agricole et de travaux publics à partir de 1847, mais aussi des activités porcelainières et d'ateliers de confection.

« La société française de matériel agricole et industriel » (1700 personnes y travaillaient en 1957) a été rachetée par CASE en 1958. La dernière unité a fermé en 1995, elle employait encore 250 salariés.

La crise nationale de désindustrialisation a aggravé la situation de la ville de Vierzon.

Les anciens ateliers, situés en centre-ville ne correspondent plus aux normes de réindustrialisations requises aujourd'hui. Ils ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et acquis par la ville. Sept des quatorze halles ont été réhabilitées et ont, ou seront, destinées à d'autres activités vitales pour le centre-ville et les collectivités.

Les activités porcelainières comptèrent jusqu'à 1500 employés, le dernier atelier a fermé en 1997.

Les effectifs des salariés de la vingtaine d'entreprises de confection comptaient encore 1100 personnes en 1975.

Ces trois pôles représentatifs des savoir-faire étaient complétés par d'autres entreprises, qui ensemble, représentaient la richesse et l'attractivité de la ville. Cela n'a pas été suffisant pour résister à la crise de désindustrialisation commencée dans les années quatre-vingt et qui toucha tout le pays.

Depuis les années 1990 avec les fermetures d'usines, qui avaient déjà beaucoup décliné, et la délocalisation des activités industrielles restantes, le chômage s'est développé, atteignant 13,1 % en 2012.

Conséquence de ce déclin industriel, la population de Vierzon a diminué de presque 10 000 habitants entre 1975 et aujourd'hui.

Dans ce contexte dépressionnaire s'engage alors une longue période de tentatives de reconversions, basées entre autre, sur la position géographique de la ville. Vierzon se situe presque au centre de la France sur la radiale ferroviaire Paris-Orléans-Limoges-Toulouse qui croise la transversale Nantes-Tours-Lyon, ainsi qu'au croisement des autoroutes.

L'autoroute A 71, sur un axe nord-sud (avec l'Arverne et l'Occitane) et l'autoroute A 85 qui vient de l'ouest.

Dès 1988 les élus de la commune de Vierzon s'interrogeaient sur le devenir économique de leur territoire, puis vinrent la création de la première communauté de communes en 2002, enrichie de la fusion avec une autre communauté de communes en 2013.

En 2008, création d'une Zone d'Aménagement Concertée qui deviendra un Parc d'Activités, au nord de la ville sur un emplacement stratégique d'implantation, que constitue le nœud autoroutier dans le but d'y accueillir des activités tertiaires et des PME.

Cette zone compte aujourd'hui 20 entreprises représentant environ 200 emplois.



La ZAC se situe entre l'autoroute A 71 et la départementale n°926 dans une zone dédiée aux activités économiques.

CADRE LEGAL

Le projet est présenté par l'entreprise Virtuo Industrial Property, société française spécialisée dans le développement et l'investissement en immobilier d'entreprise et plus particulièrement celui destiné à des activités innovantes. Elle est constituée de professionnels spécialisés dans le développement et la construction mais également d'experts du redéveloppement de friches industrielles et en qualité environnementale.

En plus d'avoir mené de nombreux projets à terme en France, Virtuo a développé depuis plusieurs années un vrai savoir-faire dans le développement de projets industriels innovants, précurseur dans l'immobilier d'entreprise de grande taille, avec des standards environnementaux élevés

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet « V.PARK » de Virtuo a pour objectif le développement d'une plateforme logistique de dernière génération dans une démarche de performance environnementale innovante :

- d'une surface de stockage « XXL » de moins de 81 000 m² ¹
- conçues selon les derniers standards en vigueur et faisant appel aux dernières technologies en termes d'infrastructures logistiques
- répondant au label environnemental exigeant « breeam very good »²
- développé avec une qualité architecturale exigeante améliorant la qualité de vie des utilisateurs,

¹ Avec les locaux de charge et les pôles administratifs et sociaux, le bâtiment développera une surface de plancher totale de 83 993 m².

² Certification qui valide une démarche environnementale à haute performance énergétique. Elle est délivrée après une analyse complète et indépendante.

-réfléchi pour une meilleure intégration paysagère favorisant les trames vertes et bleues

- protégeant, valorisant et développant la biodiversité présente sur le site,
- ayant un recours, dès que possible, à des techniques de construction « bas carbone,
- mettant en œuvre des équipements techniques à haute efficacité énergétique,
- engagée dans la production d'énergies renouvelables avec l'intégration d'une centrale solaire de production photovoltaïque en toiture,
- développant un système hydrique paysagé avec des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales : infiltration, noues, filtres plantés, ...
- proposée aux acteurs majeurs de la Supply Chain³,

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet concerne la construction d'une plateforme logistique destinée à la réception, au stockage, à la préparation/expédition de produits pour le compte d'un ou plusieurs futurs exploitants inconnus à ce jour⁴. La plateforme a été conçue pour être divisible et exploitable par plusieurs exploitants pour s'adapter à une demande locale bénéficiant des infrastructures et équipements techniques proposés sur le site.

CHOIX DU SITE

Pour le promoteur, le parc Technologique de Sologne à Vierzon présente des atouts majeurs pour une implantation logistique innovante :

- Une localisation centrale sur un territoire attractif.
- Une capacité foncière de 17 ha disponible parmi les 87 ha destinés aux activités tertiaires, industrielles et logistiques du parc technologique.
- Une excellente connectivité routière et autoroutière favorisant l'efficacité des plans de transport.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte 57 pages.

- Le contexte et l'objet 1.p
- Une présentation générale 26.p
- Recours à la procédure de déclaration 2.p
- Mise en compatibilité du PLU de Vierzon et modifications réglementaires 19.p
- Décision M.R.A.E 5.p
- L'arrêté du 27 mai 2021 du Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry
- Le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées.

Dossier clair, concis et convenablement illustré.

³ Chaîne d'approvisionnement.

⁴ Précision apportée en page 4 du dossier présenté à l'enquête publique.

Un dossier identique au dossier papier est consultable et téléchargeable sur le site dédié mis en place par la communauté de communes (<https://www.c.c.vierzon.fr/>) et par la commune de Vierzon (<http://www.ville-vierzon.fr/>) pendant la durée de l'enquête

Un inconnu occupe pourtant toute la place dans cette présentation, jamais nommé, et pour cause : le(s) destinataire(s) qui loueront l'entrepôt logistique qui s'érigera sur la parcelle qui doit passer de classification AU5z à AU6z afin qu'elle corresponde à la spécificité du projet tel que présenté, ne sont pas connus.

La complexité de cette enquête et les spéculations qu'elle a soulevées, rapportées dans la presse locale, tiennent, en partie, à cet « inconnu ».

LES AVIS

MRAE

La mission régionale d'autorité environnementale, par décision du 08 février 2021, a décidé que le projet présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale. La zone concernée est localisée en dehors de tout zonage de protection ou d'inventaire au titre du paysage et de la biodiversité.

La décision est publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnemental et joint au dossier d'enquête.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées se sont réunies le 25 mai 2021 pour s'informer et débattre du projet.

Etaient invités : Mr le président de la Communauté de Communes, Mr le Maire de Vierzon, Mme la Sous-préfète de Vierzon, la Direction Départementale des Territoires du Cher, la région Centre-Val de Loire, le Conseil départemental du Cher, le P.E.T.R.⁵, La Chambre de commerce et d'industrie du Cher, la Chambre d'agriculture du Cher, la Chambre des métiers et de l'artisanat du Cher, la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, la Direction des services économiques et le service urbanisme.

Pour madame la Sous-Préfète, les services de l'État reconnaissent le caractère prioritaire du projet qui va contribuer au dynamisme économique du territoire et à la création de 300 à 400 emplois sur le bassin d'emploi concerné. Elle sera attentive à l'organisation des formations à mettre en place pour répondre aux demandes des entreprises qui viendront s'y installer.

Pour la Chambre d'Agriculture, le projet n'impacte pas une zone agricole ou une zone naturelle.

Le P.E.T.R. note que le projet permettra d'optimiser le potentiel foncier disponible avec un bon ratio d'emplois par hectare de l'ordre de 20, ce qui est bien pour une plateforme logistique.

LES ATOUTS DU TERRITOIRE

La Z.A.C. a déjà obtenu une belle reconnaissance qui récompense ce qu'elle a déjà réalisé sur le site et pour ce qu'elle offre comme potentiel.

⁵ Pôle d'équilibre territorial et rural.

Elle est « territoire d'industrie » depuis 2019 : un des cent quarante-huit de France. Cette spécificité, soutenue par l'État offre un accompagnement spécifique et renforcé, piloté par la région afin de redynamiser l'industrie française, réduire la fracture territoriale et créer des emplois.

Elle a obtenu le label « sites industriels clés en main » 2020 : dans le cadre de la feuille de route du gouvernement pour « l'accélération des implantations industrielles et du programme territoires d'industrie ». L'objectif était d'identifier des sites clés en main propices à l'installation, dans des délais fiables et maîtrisés, de nouvelles activités industrielles.

Elle a été sélectionnée parmi huit intercommunalités en France, la seule de la Région, pour la Fabrique prospective « sites industriels de demain » qui en ferait une vitrine de relocalisation industrielle.

ORGANISATION DE L'ENQUETE

Affichage de l'avis.

L'affichage de l'avis a été conforme aux attendus, aussi bien en mairie qu'au siège de la Communauté de communes et sur la ZAC.

Informations sur l'enquête.

L'information est passée par les bulletins municipaux et par les publications de la Communauté de communes.

Parutions légales

Publications	Avant enquête	Pendant l'enquête
Le Berry républicain	04 juin	25 juin
L'information agricole du Cher	04 juin	25 juin

Presse.

Des articles polémiques, plus ou moins hostiles au projet, sont parus dans la presse locale dans les mois qui ont précédé l'enquête publique.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, que ce soit de la part du maître d'ouvrage que du comportement des contributeurs.

Pourtant, les polémiques préalables rapportées par voix de presse et la démission de trois conseillers municipaux opposés au projet Virtuo laissaient présager une enquête difficile.

Les « pour » et les « contre » m'ont semblés partager une communauté de destin forte, une appartenance collégiale agrégée autour de Vierzon.

Malgré leurs divergences les contributeurs font société, aucune animosité, à part à destination de quelques élus, avec des règlements de compte interpersonnels perceptibles.

L'expression du « vivre ensemble » était sous-jacent dans de nombreuses contributions.

Les personnes sont intervenues plus au nom de la société qui les rassemble, que pour défendre des intérêts personnels.

Exceptionnellement, les personnes favorables au projet se sont mobilisées (pétitions, contributions). En général, dans les autres enquêtes, ce ne sont que les « antis » qui se déplacent, et c'est fort regrettable.

RAPPORT DES CONTRIBUTIONS

ELEMENTS D'ANALYSE ET DE COMPREHENSION DES CONTRIBUTIONS

En préambule, je tiens à faire remarquer que les contributions collectées sont surtout en rapport avec le projet Virtuo et non pas avec l'objet de l'enquête. Dans les entretiens réalisés au cours des permanences, je précisais bien l'objet et son contenu purement réglementaire, mais la conversation, les échanges, revenaient à « Virtuo ».

Pourquoi n'y a-t-il pas eu une enquête unique ? Les dédales administratifs et législatifs, leurs complexités, leur illisibilité pour les néophytes et leurs coûts financiers et temporels m'étonnent toujours après douze années de pratique de l'enquête publique.

Ne nous étonnons pas, ne nous étonnons plus, du manque d'attrait du public sollicité pour prendre part à cet exercice de démocratie participative.

Nous aurions tous à y gagner en communiquant plus, en communiquant mieux (rien de plus rébarbatif qu'un avis publié dans le journal) et en pratiquant un minimum de pédagogie en étant explicatifs et intelligibles.

Le monde n'est pas comme nous voudrions qu'il soit, il est comme il est, et nous devons faire avec, avec humilité, et il sera ce que nous en ferons, rien de plus, rien de moins.

Il est probablement dommageable de ne pas organiser de réunion publique, propre au partage d'informations sourcées, en amont d'une enquête publique. Une tribune bien gérée et animée permet de lever les malentendus et d'endiguer les rumeurs.

Approche sociologique :

Il ressort globalement, de l'ensemble de la consultation, un sentiment de bienveillance de la part des contributeurs des uns envers les autres, un souci du collectif et du territoire.

L'appartenance à la collectivité vierzonnaise, au bassin de vie, à un avenir commun est prégnante, que ce soit de la part de vierzonnais d'origine ou d'adoption.

J'ai ressenti comme un héritage du monde ouvrier, une cohésion, une solidarité de destin, avec des nuances certes, où il n'y avait pas d'avenir hors du partage et des luttes.

L'acceptabilité du projet ne serait pas la même entre une entreprise du E-Commerce qui fait surtout appel à l'intérim et une entreprise de « chargeur » demandeuse de CDI et CDD.

L'acceptabilité ne serait pas la même si, comme évoqué dans une contribution, l'entreprise ne créait que 70 emplois, le reste du travail utilisant des robots, par rapport à ce qui est présenté comme un potentiel de 300 à 400 emplois.

Pour les antis projet affleure dans les contributions la « classique » résistance au(x) changement(s).

Approche environnemental :

La MRAE ne considère pas que la zone soumise à enquête revêt une importance en matière de conservation de la biodiversité.

Des vierzonnais de souche connaissant bien le territoire visé par l'enquête, pas plus que la chambre d'agriculture, n'attribuent une valeur irremplaçable, aussi bien agronomique que paysagère, au 17 hectares dévolus au projet.

Ces points-de-vue ne sont pas partagés par les défenseurs de la nature et de l'environnement, que ce soit sur un plan purement local ou que ce soit une vision plus politique de l'avenir de nos sociétés.

Cette problématique environnemental, quel que soit le nom que l'on lui donne, est presque centrale, formalisée ou sous-entendue.

Approche économique :

La source d'emplois que constitue ce projet est une aubaine pour les uns et source d'interrogation pour les autres.

Il va presque de soi que la masse salariale générée par le projet Virtuo sera dépensée et investie localement, et en voyant large au niveau du bassin d'emploi, avec des conséquences bénéfiques sur l'économie régionale.

Ce projet contribuera à des synergies valorisantes pour la ZAC et plus largement pour le bassin d'emploi.

Mais la valorisation du vierzonnais ne pourrait-elle pas passer par des alternatives plus douces ? Pourquoi se focaliser sur une méga structure au lieu de favoriser des entreprises de taille moyenne à vocation plus régionale ?

Approche politique :

Il est rare de constater la participation de partis politiques et de syndicats à une enquête publique. Il y a donc les adhérents de ces structures qui cautionnent leurs prises de positions, auxquels s'ajoutent les sympathisants et une nébuleuse plus large de non-indifférents.

La mémoire ouvrière de la ville me semble souvent imprégner les contributions de façon implicite..

Conclusion :

Les réponses à l'enquête sont explicites ou implicites. Les « pour » Virtuo approuvent les changements (ajustements) réglementaires modificatifs du PLU, alors que les « antis » sont pour un statut quo.

Les réponses à l'objet de l'enquête se sont faites par rapport à des prises de position concernant l'implantation de Virtuo

En résumé, les « pros » Virtuo sont pour les ajustements réglementaires proposés et les « antis » sont contre.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

Nous avons relevé 124 contributions durant la durée de l'enquête et n'en avons retenu que 111 compte tenu que certains contributeurs sont intervenus plusieurs fois.

Cette comptabilité pointilleuse n'infère en rien sur la qualité de la réponse du public aux questions soulevées par l'enquête.

02 courriers.

84 courriels.

38 rédactions aux registres (à pondérer par le fait que des contributions soient signées de plusieurs personnes et par plusieurs visites).

Une pétition de 671 signatures favorable au projet apportée en trois fois aux permanences et jointes aux registres.

Une lettre refusée car adressée au président de la communauté de commune par monsieur le maire de Massay.

Deux lettres arrivées hors délais des maires de Saint Hilaire de Court et de Méry-sur-Cher favorables au projet Virtuo.

Une pétition « Vierzon sans camions » à récupérer sur internet via « change.org » le 23 juillet à 16h58, donnant le chiffre de 270 signatures sans en avoir la liste. Il n'y avait pas le temps matériel de joindre cette contribution au dossier. Nous lui donnons au moins une valeur relative au soutien de l'approche défendue.

Toutes les contributions ne correspondent pas forcément à la question posée, les rédacteurs la contextualise. Les citoyens se l'approprient et s'engagent dans une production que nous prenons en compte dans sa globalité.

Bien qu'il n'y ait aucune obligation d'identifier sa production, une seule contribution est anonyme. Deux notifications collectées par le commissaire enquêteur, car objet d'échanges verbaux, mais identifiés n'ont pas été retenues. Elles se sont concrétisées par des productions postérieures comptabilisées.

Nous sommes sur des valeurs relatives et non absolues, des interprétations. La connaissance des contributeurs permet d'accorder plus ou moins de poids à leurs validations, à leurs critiques et à leurs propositions. Nous ne devrions pas être que sur des statistiques mais sur des analyses de textes.

CLASSEMENT SYNTHETIQUE DES CONTRIBUTIONS

Chaque contribution aborde majoritairement plusieurs thèmes se rapportant à l'enquête ou périphériques⁶ à celle-ci. Nous les avons détaillés et classés par occurrences.

Les occurrences (entrées) retenues sont déjà synthétiques. Elles retiennent, formalisent, l'esprit de la contribution plus que la lettre, en fonction de la sensibilité objective du commissaire enquêteur, avec la dose raisonnable d'interprétation que l'exercice comporte.

⁶ CO², COP 21, projections 2030, SCOT, considérations philosophiques, engagements divers ...

Pondérations :

Chaque contribution n'a pas le même poids, qu'elle vienne d'un particulier, d'une association, d'un parti politique ou d'un syndicat, d'un maire ou d'une entreprise. Certaines bénéficient d'une plus-value qui rentre dans l'analyse pondérale qui devrait permettre de percevoir une valeur d'ensemble représentative des contributions et d'en tirer le poids objectif.

Spécificité des contributions collectées en rapport avec le centre équestre :

nous pourrions les qualifier de « mobilisation corporatiste ». Elles viennent des utilisateurs qui défendent leurs intérêts communs et partagés d'usagers. En résumé, ils souhaiteraient que rien ne bouge et que l'implantation de Virtuo ne perturbe ni les lieux, ni leurs pratiques. Une sorte de conservatisme partisan ouvert sur des alternatives plutôt que prêt à l'affrontement.

La contribution des propriétaires du centre équestre va dans ce sens en jouant le « gagnant-gagnant » avec le déplacement d'une carrière pour l'un et l'érection d'un boulin paysager pour l'autre avec les produits d'extractions des terrassements du chantier Virtuo.

En matière de communication et en cas de deuxième enquête sur le sujet, les promoteurs gagneraient à proposer un article explicatif et intelligible dans la presse locale (Le Berry républicain, Le Petit Solognot) et à organiser une réunion publique sur le projet.

Il a été suggéré d'élargir la diffusion du projet sur le bassin d'emploi, la communauté de communes, pour informer le public sur les futurs offres d'emploi.

A travers une présentation binaire, forcément simplificatrice, c'est un exercice de synthèse qui est demandé, nous trouvons des contributions nuancées, de celles qui pèsent les « pour » et les « contre », et des contributions radicales.

Ce que je retiens, c'est la richesse des productions et la mobilisation qu'a produit cette enquête.

Nous n'avons, hélas, pas les outils statistiques pour classer une enquête, mais à titre personnel et au vu d'une expérience de douze années de pratique des enquêtes publiques, j'ai vécu sur Vierzon une belle expérience humaine et recueilli des contributions de belle qualité et particulièrement nombreuses ou, exceptionnellement les avis favorables ont été très largement exprimés.

Les contributions passent du local au global, de préoccupations très terre à terre au devenir de la planète.

En même temps nous passons du « ici et maintenant », à « partout et demain », dans des analyses systémiques très engagées, voire politiques, qui s'éloignent du sujet de l'enquête mais concernent des problématiques d'avenir qui nous concernent tous.

CONTRIBUTIONS FAVORABLES

Occurrences	n ^{re}	Questionnement
Favorise l'emploi	40	Le projet annonce de 300 à 400 emplois, directs ou indirects ? Les chauffeurs routiers sont-ils inclus ?

Emplois (activités) induits, dérivés et opportuns	8	Auriez-vous des résultats d'études réalisées suite à l'installation d'un gros entrepôt logistique ou d'une autre entreprise de même taille ? ⁷
Localise l'emploi	2	Les demandeurs d'emploi bougent. A combien peut-on estimer les recrutements dans la communauté de communes ?
Soutien au projet Virtuo Dynamique territoriale présente et à venir	30	Le projet dans sa globalité participera du développement territorial (local, départemental et régional) Beaucoup d'espoirs sont placés sur ce projet par des acteurs très différents sociologiquement et professionnellement.
Développement économique de la ZAC	21	Les entreprises attirent les autres entreprises Le projet contribuera à enrichir la dynamique perceptible sur la ZAC. Existe-t-il un graphique figurant les implantations et les emplois créés sur la ZAC depuis sa création (ou même sur les 10 dernières années ?
Contraintes de la circulation des camions à étudier	1	Le problème de la circulation des camions existe déjà. L'activité de Virtuo ne fera que complexifier le problème. Quelles sont les mesures envisagées ?
Poids lourds non contraignants	6	Le trafic routier est intégré comme un mal nécessaire. Comment contribuer à l'acceptation de cette nuisance ? Le ressenti d'un fait est relatif à chacun. Il semble socialement acceptable.
Bassin d'emploi / vie / activités	16	Les emplois créés le seront probablement très localement, la masse salariale générée sera pour une grande partie dépensée et investie localement, maintenant les activités existantes et contribuant à en créer d'autres.
Synergie Combronde	5	Comment envisager la complémentarité des deux sites ? Comment organiser les transferts d'un site à l'autres ? Conséquences de Virtuo sur Combronde ?
Image de la ville et développement des communes	14	Le projet Virtuo aura des conséquences positives partagées, y compris sur l'image d'une ville objet de pré-supposés négatifs. Les contributeurs semblent très attachés à leur ville.
Formations adaptées	6	Beaucoup d'investissement sur les formations à l'adaptation aux emplois proposés
Solidarité / social / précarité	8	N'oublier personne. Les revendications sont très majoritairement à caractère collectif et peu individuelles. Chacun devrait pouvoir trouver, à sa mesure, les bénéfices d'un ralliement au projet Virtuo.
Modification du PLU	1	Oui à la modification du PLU proposée afin que Virtuo puisse s'installer. Une seule contribution ne répondant qu'à cette question.
Faible influence sur l'environnement	8	Ces contributions sont sans doute à relativiser, mais elles montrent, d'une part, que la ZAC est dédiée aux

⁷ Cela avait été fait sur le projet de l'installation d'une université à Bourges.

		implantations industrielles et, d'autre part, que les promoteurs ont pris cette dimension en compte dans le respect de la législation en vigueur.
Projet défendu aux élections de juin 2021	2	Deux candidats, qui ont été élus, faisaient état du projet Virtuo dans leurs professions de foi. Quelle part ce projet a pris dans la campagne électorale ?
Si le projet ne se réalise pas à Vierzon, il le sera ailleurs	1	Le développement de la logistique suit celui de notre développement économique, une tendance lourde à fort pouvoir d'inertie, dans une logique d'adaptation à court terme lourde. Bourges, Châteauroux avec son aéroport. Est-ce que Virtuo a des bases de repli si Vierzon échouait ?
Virtuo respecte l'écologie	2	Thème peu repris mais souvent évoqué. Il s'agit là de la conception du bâtiment, de son intégration dans le paysage et du faible impact du projet dans son ensemble sur l'écosystème du périmètre investi..
Biogaz et hydrogène	5	Prise en compte de la station-service poids lourds sur la ZAC et de son adaptation. Calendrier ? Les énergies d'avenir sont présentées positivement comme des alternatives incontournables
« Pour » sans commentaires	10	Contributions sur internet. Probablement qu'en permanences ces personnes auraient développé leur point de vue
« Pour » avec réserves	4	Des contributeurs globalement favorables au projet mais qui demanderaient à être assurés ou rassurés sur des points de détails (d'où la pertinence de tenir une réunion publique).
Total	190	

REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Il s'agit d'emplois directs et les chauffeurs routiers y sont intégrés. La CdC n'a pas de références concernant des investissements de ce type comme référence.

Difficile de répondre avec précision sur les éventuelles embauches locales. Cependant, la collectivité, la Région et l'Etat mettront tout en œuvre avec les acteurs de l'emploi et de la formation pour que les emplois soient pourvus le plus possible en local. Le CODEVE (comité de développement de l'emploi) est l'expression de cette volonté.

Concernant le développement de la ZAC, les premières installations dans le centre d'innovation et de développement économique (complexe immobilier tertiaire composé d'une pépinière d'entreprises, d'un hôtel d'entreprises et d'un centre d'innovation et de recherche) datent de juin 2013.

Le Parc Technologique de Sologne accueille aujourd'hui 20 entreprises représentant environ 200 emplois.

Sur la circulation des camions :

Concernant la circulation des camions l'implantation le long de la rocade nord et en continuité d'une zone d'activité existante, la ZAC Sologne, permet de limiter les nuisances pour les

habitants, en termes de trafic de poids-lourds, de bruit et de pollution. Par ailleurs, pour gérer et sécuriser les flux de transports, un nouveau giratoire sera spécifiquement aménagé avec le concours du Conseil Départemental du Cher à l'angle de la RD 926 et de la route de la Bidauderie. L'implantation de la plateforme logistique sur le Parc Technologique de Sologne et les aménagements programmés permettront donc de circonscrire les trafics routiers en dehors de la zone urbanisée. Les poids lourds devront emprunter les autoroutes et la rocade nord.

Par rapport à Combronde (port sec) et à la ZAC, la complémentarité des deux sites est une réalité, à la fois par leur proximité et leur liaison facilitée entre l'échangeur Vierzon Est (Forges) et Vierzon-Nord. Combronde offre la possibilité au preneur de la plateforme logistique, en fonction de la nature des produits distribués, de favoriser l'efficacité de son plan de transport avec une vision de transport combiné.

Pour Combronde, cela permettra d'augmenter de manière significative son activité, d'asseoir son modèle économique et de créer de nouveaux emplois. L'augmentation du trafic par voie ferrée permettra en outre pour le preneur d'abaisser son empreinte carbone.

Nous ne sommes pas en capacité d'évaluer les conséquences de la campagne électorale de juin sur la participation des concitoyens à l'enquête publique.

D'autres territoires en Région Centre-Val de Loire sont aujourd'hui en capacité d'accueillir ce projet même si le foncier économique sur une telle surface devient de plus en plus rare.

Biogaz et hydrogène : La collectivité a, par décision de Président, acté la cession de parcelles sur la phase 2 du Parc technologique de Sologne pour l'implantation d'une station gaz GNV et une station hydrogène. Ces implantations sont attendues en 2022/2023.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'opportunité de la création d'emplois, l'espoir suscité par le projet Virtuo, coagulent les contributeurs en une communauté informelle qui s'est fortement mobilisée (deux pétitions de plus de 671 signataires pour l'une et 270 pour l'autre).

Avec ses incertitudes (qui va venir s'installer sur Vierzon, quels types d'emplois, combien d'emplois) le projet Virtuo est ressenti comme une chance pour le bassin d'emploi.

L'augmentation de la circulation des camions générée devrait être circonscrite en dehors des zones urbanisées. Un nouveau giratoire sera implanté. De plus, la complémentarité potentielle avec Combronde devrait en augmenter les activités avec un surplus de trafic des camions absorbé par l'autoroute.

Les synergies espérées entre l'implantation de Virtuo et les entreprises existantes seront créatrices d'emplois. La densification des implantations d'entreprises sur une zone équipée pour les accueillir crée toujours une dynamique, par exemple, la station biogaz et hydrogène prévue pour 2023.

Une seule personne s'est dite d'accord pour la modification réglementaire du PLU, mais toutes les contributions favorables à l'installation de Virtuo, valident implicitement l'adaptation réglementaire préalable au projet, objet de l'enquête.

CONTRIBUTIONS DEFAVORABLES

Occurrences	n ^o	Questionnements
Entreprise utilisatrice inconnue	2	Même pour les acteurs favorables aux projet, cette inconnue pèse sur l'enquête. Il est difficile d'avoir un avis éclairé faute d'avoir une information complète. En fonction de cela, les avis peuvent changer. E-commerce ou chargeurs ? Français ou pas ?
Manque de concertations	5	Peu d'informations, pas de réunion publique, des articles contre dans le journal
Aberration économique, incohérence	9	Nous ne voulons pas (plus) de cette société là
Pas de garantie emplois	5	Pourquoi 300 ou 400 et pas 70 tant qu'on ne connaît pas le futur locataire ? Emplois créés ou importés ? place des femmes, des précaires, des « éloignés de l'emploi »
Qualité des emplois proposés	6	Intérim, CDD, CDI, cadences infernales. Quelles sont les garanties apportées sur la qualité des offres d'emplois à pourvoir ?
Environnement / climat	14	Les remarques, exprimées diversement, interrogent aussi bien sur les nuisances proches et les atteintes à l'environnement causées par la plateforme de logistique, que les agressions contre le climat en général. (Remarques globales valant pour tout projet identique)
Impact carbone	8	Aux risques de destruction d'un écosystème pris en compte ci-dessus s'ajoute la production de CO ² sur le site et par l'activité des camions générées par le site. Quelles sont les mesures compensatoires envisagées et qui s'assurera de la mise en place ? Contribution au réchauffement climatique.
Protection de la nature, destruction de l'environnement	14	Ces remarques plus particulières concernent la nature proche et l'environnement proche du site Virtuo. Conséquences locales de l'implantation de Virtuo sur l'existant.
Artificialisation des sols	10	Encore 17 ha de sols (prairies) qui vont être partiellement bétonnés et asphaltés. Autant de moins de CO ² piégé et des risques de ruissellement des eaux. Comment seront collectées les eaux pluviales ?
Destruction de terres agricoles	5	Même non exploités depuis des années Les hectares occupés par Virtuo sortiront définitivement du potentiel agricole local.
Risque SEVESO	3	Que sont ces risques mentionnés dans le dossier ?
Circulation des poids lourds	20	Une association et des particuliers constatent que la circulations des poids lourds en général et sur certains secteurs de Vierzon en particulier ; crée des nuisances (sonores, olfactives, occupation illégale d'espace public, sur la sécurité) et un sentiment de saturation. Le projet Virtuo ne fera qu'aggraver. Si le projet voit le jour, quelles seront les

		mesures mises en place pour gérer les flux supplémentaires engendrés par l'activité logistique ?
Pas assez de compensations	3	Les mesures compensatoires publiées dans le dossier sont en deçà des dégâts causés . Que proposez-vous pour les améliorer ? Mauvaise prise en compte des effets destructeurs d'un tel investissement s'il se réalise ?
Trouver des alternatives	11	Pourquoi une méga structure et non pas des activités multiples et complémentaires, valorisant des ressources locales et favorisant des petites et moyennes entreprises.
Privilégier de petites entreprise	1	
Projet nuisible, prédateur	2	Positions radicales, « politiques », sur les enjeux de société et la mondialisation. A travers de nombreuses contributions, nous trouvons, en creux, des critiques plus ou moins radicales, sur la mondialisation, sur des réponses à court terme sur l'industrialisation et sur l'économie. Ne faudrait-il pas changer de paradigme ? Là encore, ce projet produit des réactions locales qui passent à des préoccupations, à des inquiétudes globales
Va à l'encontre des aspirations sociétales	5	C'est pour le monde d'hier, nous ne voulons plus cela, du local, du propre, du vivable ... Les questions se complètent mais avec des variantes. Il y a le constat que nous ne pouvons pas continuer sur les pratiques économiques actuelles du « toujours plus ». Nos sociétés occidentales aspirent à autre chose. L'objet de l'enquête est dans le « ici et maintenant » alors que les aspirations seraient « demain et autrement ».
Pas d'intérêt général	1	Il n'y a d'intérêt que pour le promoteur
Critiques PLU / PLUi	6	Pourquoi ne pas avoir attendu le PLUi pour impliquer plus d'acteurs du territoire ? Est-ce suffisant pour modifier un PLU ? Agrandissement de la ZAC de 25340 m ² ?
Contradictions avec les engagements de la Région, avec la COP 21 Quid SCOT et PADD. Critique du comportement des élus	2	Poids de la législation et du millefeuille administratif ! Décalage entre déclaration d'intentions et pratiques ! Là aussi il est question de temporalité avec le risque de prendre une décision aujourd'hui qui ne soit pas conforme avec des engagements qui portent sur le long terme. (Être d'accord avec le projet Virtuo et avec la COP 21 et le GIEC). Quid de la contribution du Conseil d'État du 1 ^{er} juillet 2021 ? Les élus pensent à leurs réélections.
Financement des infrastructures	1	Restructuration de la voirie, adaptations, rond-point, qui financera ? Poids de ce projet sur les finances locales et les administrés?
Incompatibilité avec le centre équestre	10	Les trois dernières occurrences concernent des praticiens et adhérents du centre équestre. Le projet Virtuo va perturber

		des pratiques existantes d'une petite sphère partagée par des « privilégiés.
Perte de pâtures	5	Les chevaux du centre iraient pâturer sur la zone dédiée au projet logistique ? Mesures compensatoires ?
Perte d'un environnement calme	9	De nombreuses contributions évoquent « l'environnement » au sens large, là il s'agit bien entendu du centre équestre
Total	157	

REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Concernant l'identité de l'occupant, la collectivité ne dispose pas aujourd'hui d'informations précises. Néanmoins, dans son offre d'implantation à Vierzon, VIRTUO précise que son ambition est de créer une plateforme dédiée aux activités de distribution et de logistique. Des activités nécessitant sur place, des opérations dites de fin de chaîne : finition, assemblage, adaptation des produits, emballage-conditionnement, préparation de commandes...

Par rapport au manque de concertations. Dans le cadre de cette procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet VIRTUO, la communauté de communes a respecté les mesures de publicité et d'informations réglementaires auxquelles se sont ajoutées plusieurs informations dans la presse locale et dans le magazine intercommunal.

Les acteurs concernés par le projet ont pu donner leur avis grâce à deux démarches complémentaires:

- La mise en place de groupes de travail avec les acteurs économiques, les instances professionnelles et syndicales pour favoriser un enrichissement et une amélioration du projet au regard du contexte local.
- L'enquête publique qui a permis d'assurer plus largement le principe de la participation du public (habitants, riverains, associations ...)

La garantie des emplois. La moyenne des ratios observés à l'hectare se situe entre 20 et 60 emplois. Eu égard au positionnement du projet VIRTUO pour des opérations dites de « fin de chaîne » nécessitant un volume de main d'œuvre significatif, les 300 emplois attendus et indiqués par VIRTUO sont cohérents (base de 40 emplois à l'hectare).

Le CODEVE est là pour organiser une réponse adaptée aux caractéristiques des demandeurs d'emplois du territoire et aux besoins de main d'œuvre du ou des futurs preneurs.

Tant que le nom et l'activité du ou des preneurs ne sont pas connus, il est difficile de répondre. Cependant, quelques éléments de contexte nationaux :

La logistique représente aujourd'hui près de 2 millions d'emplois salariés (privés et publics) en France métropolitaine :

- 90% de CDI, 86% à temps plein
- 19% de femmes
- Intérim = voie d'accès au métier = 50 000 ETP.

Impact carbone :

Sur le site même, le porteur de projet Virtuo assurera la mise en place des mesures compensatoires à l'augmentation de la production de CO² générée par les nouvelles activités

par un vaste programme de plantations d'arbres et de haies sur l'ensemble des espaces libres. Le projet paysager global sera détaillé dans le cadre de la demande de permis de construire. Sur le périmètre du parc technologique de Sologne, la communauté de communes soutient le développement de carburant propre et renouvelable grâce au projet de construction d'une station de biogaz et puis une seconde station hydrogène à destination des transporteurs routiers

Artificialisation des sols : depuis 2008, les 17 ha consacrés au projet sont inclus dans le périmètre de la zone d'activités du parc technologique de Sologne. Dans le cadre de cette ZAC, plusieurs bassins de rétention ont été programmés conformément au dossier loi sur l'eau pour lequel la CdC a demandé un complément en cours d'élaboration.

Selon les informations connues à ce jour, la future ICPE ne sera pas classée SEVESO.

Un projet de giratoire devrait solutionner la circulation des poids lourds.

Les mesures compensatoires présentées dans le présent dossier de mise en compatibilité du PLU peuvent paraître « limitées » puisque la procédure a été dispensée par la MRAe d'évaluation environnementale.

En revanche, elles seront particulièrement examinées lors de l'étape suivante (instruction du futur permis de construire de l'ICPE) par l'étude d'impact et l'évaluation environnementale obligatoires pour garantir une prise en compte approfondie des enjeux environnementaux.

Le porteur de projet Virtuo aura en charge de réaliser ces études et de mettre en œuvre toutes les mesures compensatoires

La ZAC du parc technologique de Sologne comprend 6 phases de développement complémentaires permettant d'assurer une diversité des activités sur le site et d'accueillir aussi bien des petites et moyennes entreprises que des entreprises d'envergure nationale ou internationales à l'image de LEDGER .

Le calendrier d'élaboration du PLUi qui prévoit une approbation du document au 1^{er} semestre 2024 n'était pas compatible avec celui de la réalisation du projet.

L'adoption de la déclaration de projet emportera mise en compatibilité du PLU

Il n'y a pas d'extension du périmètre de la ZAC. Les terrains peuvent d'ores et déjà accueillir des constructions

Le territoire de Vierzon n'est actuellement pas couvert par un SCoT approuvé.

Néanmoins, le PETR en charge du futur SCoT a été consulté au titre des personnes publiques associées et a émis ses observations lors de la réunion d'examen conjoint du 12 mai 2021 (PV annexé au dossier d'enquête).

Ces travaux portés par la collectivité avec le soutien du Conseil Départemental du Cher ne pèseront aucunement sur les finances locales puisqu'ils seront intégralement financés par la recette de cession du terrain à VIRTUO (2 626 572 € TTC). L'opération dans sa globalité générera une plus-value importante pour la collectivité.

En l'absence de toute autorisation contractuelle, la présence de chevaux sur ce terrain a été « tolérée » par la communauté de communes. Cette utilisation ne donne donc aucun droit à compensation pour le centre équestre.

Il y aura bien une deuxième enquête publique complémentaire de celle-ci : La demande de permis de construire et d'autorisation ICPE feront l'objet d'une enquête publique unique qui sera organisée pendant l'instruction du dossier

Chiffres de la population municipale (sources : INSEE)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
VIERZON	25 725	25 903	26 365	26 919	27 050	27 113	27 081	26 743	26 946	27 020	27 495
communauté de communes	38 952	39 163	39 710	40 341	40 506	40 589	40 575	40 232	40 403	40 464	40 948

Chiffre de chômage localisés par zone d'emploi, en moyenne annuelle, en % (source : INSEE)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
11,3	11,4	12,3	13,2	13,1	13,5	13,6	12,6	12,3	11,8	10,9

Au premier trimestre 2021 : 10,8%.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au-delà du rejet du projet, la non identification du locataire de Virtuo a amplifié les ressentis. Un locataire connu peu rendre un projet, rejeté à priori, socialement acceptable (on est contre mais ...) alors que dans le cas présent la porte était ouverte à toutes les supputations renforçant la dureté des points de vue exprimés.

Le manque de concertation ressenti vient aussi de ce qui précède. Afin d'y répondre peut-être serait-il raisonnable d'organiser une réunion publique sur le sujet avant la prochaine enquête publique sur la suite de ce projet. En plus de permettre de partager une même information et d'inter réagir, ce type de réunion lève en général bon nombre d'incompréhensions propices aux conflits.

En terme d'emplois à créer (nombre et qualité), les hypothèse retenues sont conformes à ce qui est constaté dans des entreprise du même type, en moyenne.

Une mise en adéquation entre les demandes et les offres sera garantie par la CODEV.

Les mesures compensatoires décrites dans le dossier ainsi que les aménagement de la ZAC, semblent conformes à la législation, mais insuffisantes pour les opposants.

La zone ne sera classée SEVESO

La circulation des camions sera régulée et gérée afin de créer le moins de nuisances possible. Rejeter ce projet serait transposer la problématique des transports générée par ce type de projet sur un autre site, sauf à changer de paradigme, mais ceci est un autre débat : dans quel type de société voulons-nous vivre demain ?

Toutes ces problématiques resurgiront dans la prochaine enquête qui portera sur le permis de construire de l'ICPE qui comportera une étude d'impact et une étude environnementale. Le calendrier du PLUI n'était pas compatible avec ce projet et il n'y a pas de SCoT approuvé (les personnes associées ont été consultées, un procès-verbal de réunion était joint au dossier).

La confrontation entre l'existant juridique et celui qui est en gestation est un invariant, il faut faire avec, c'est une perpétuelle adaptation du législatif au monde en évolution et le législatif a toujours du retard.

Doit-on saisir une opportunité quand elle se présente ou attendre « un monde parfait » pour l'y soumettre ? dans un contexte local où les effectifs de la population baissent et où le chômage reste au-dessus de 10% malgré une légère amélioration depuis dix ans, il semblerait opportun de saisir le projet qui se présente et de faire ensuite le nécessaire pour qu'il soit viable en faisant intervenir les partenaires sociaux dont c'est la mission.

Financièrement l'opération générera une plus-value importante pour la collectivité.

Les aménagements législatifs qui rendraient ce genre de projet plus acceptable ne sont pas de l'ordre de l'enquête publique mais du débat parlementaire. Que les citoyens se tournent vers leurs élus qui porteront leurs revendications face au parlement.

Les contributions recueillies et analysées se rapportent au projet Virtuo et correspondent plus à une enquête ICPE qu'à une enquête qui a pour objet un aménagement réglementaire.

Par déduction, les contributions défavorables au projet rejettent les modifications du règlement du PLU telles que proposées à l'enquête et les contributions favorables acceptent les aménagements réglementaires proposés.

Dominique Froidefond, commissaire enquêteur

Le 23 août 2021

