

DEPARTEMENT DU CHER

Commune de VIERZON

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**Projet de demande de permis de construire,
et de demande d'autorisation
environnementale en vue de la construction
et de l'autorisation d'exploiter une
plateforme logistique située sur le territoire
de la commune de Vierzon**

13 mars 2023 à 9h00

au

13 avril 2023 à 12h00

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS du PUBLIC

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

La présente enquête publique unique concerne le projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale, présenté par la société VIRTUO Vierzon SARL, en vue de la construction et de l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

Monsieur le Préfet du Cher a pris l'arrêté N° 2023-0221, en date du 20 février 2023, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 13 mars 2023 à partir de 9h00 au jeudi 13 avril 2023 jusqu'à 12h00 soit pendant 32 jours consécutifs.

Conformément à l'article 9 dudit arrêté, un avis d'enquête publique a été publié dans deux (2) journaux dans le département et également sur le site internet des services de l'Etat dans le Cher.

La commune de Vierzon a affiché, en mairie, l'avis d'enquête publique. Le responsable du projet a procédé également à l'affichage de cet avis en divers points du site concerné par le projet. Ces affichages ont été effectifs suivant les conditions règlementaires et conformément à l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral prévoyait un registre unique en mairie de Vierzon, siège de l'enquête. Ce registre, paraphé par mes soins, a été ouvert par madame la maire.

Le dossier complet du projet, version papier et version numérique consultable à partir d'un ordinateur en mairie, et le registre ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Vierzon, comme mentionné à l'article 4 de l'arrêté préfectoral.

Le dossier était également consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Cher (www.cher.gouv.fr) ainsi que sur le registre d'enquête publique dématérialisé.

Le public pouvait formuler des observations :

- par écrit sur le registre d'enquête,
- par document remis en mairie hors permanences ou directement au commissaire enquêteur durant les permanences,
- par courrier transmis uniquement au siège de l'enquête,
- par voie numérique sur le registre numérique mis en place ou à l'adresse électronique dédiée,
- par oral lors des permanences en mairie de Vierzon.

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

Les observations déposées sur le registre ainsi que les observations adressées par voie postale et celles remises en mairie pouvaient être consultées uniquement à la mairie de Vierzon pendant la durée de l'enquête.

Les observations électroniques étaient consultables sur le registre internet dématérialisé et sur le site internet des services de l'Etat dans le Cher.

J'ai assuré les permanences en mairie de Vierzon :

- le lundi 13 mars 2023 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 22 mars 2023 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 31 mars 2023 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 7 avril 2023 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 13 avril 2023 de 9h00 à 12h00.

Conformément à l'article 8 dudit arrêté, j'ai clos, le jeudi 13 avril 2023 à 12h, le registre d'enquête que j'ai emmené avec les documents annexés ainsi que le dossier complet du siège de l'enquête. Le prestataire du registre dématérialisé m'a transmis directement les courriels dès réception.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein.

Le public s'est très largement mobilisé durant l'enquête notamment par internet. Des associations et des collectifs ont participé activement à l'enquête.

Je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique malgré quelques demandes par courriels notamment en fin d'enquête.

Plusieurs articles ont paru dans la presse locale avant le début de l'enquête, durant celle-ci et le lendemain de la clôture.

Deux pétitions, favorables au projet, m'ont été remises directement. Elles ont été signées respectivement par 167 et 169 personnes.

Toutes les dispositions de cet arrêté préfectoral prescrivant l'organisation de l'enquête ont été respectées.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement et conformément à l'article 8 dudit arrêté préfectoral, j'ai rencontré, en mairie de Vierzon, le responsable du projet et ce dans les huit (8) jours suivant la date de fin d'enquête, afin de lui faire part et de commenter les observations du public recueillies au cours de l'enquête et consignées ci-après.

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

Des copies, du registre ainsi que de chaque document remis et des courriels reçus, sont remises, au responsable du projet, avec ce procès-verbal de synthèse.

1. -RESUME STATISTIQUE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

1.1 Permanences :

Durant les 5 permanences, j'ai rencontré 38 personnes avec la répartition suivante :

- lundi 13 mars : 2,
- mercredi 22 mars : 5,
- vendredi 31 mars : 15,
- vendredi 7 avril : 5,
- jeudi 13 avril : 11.

Une personne s'étant présentée 2 fois, j'ai donc rencontré en fait 37 personnes différentes.

1.2 Personnes rencontrées :

Les échanges ont été courtois avec toutes les personnes rencontrées.

La plupart des personnes avaient consulté au moins partiellement un des documents du dossier sur internet.

Durant les permanences j'ai donc fait preuve essentiellement de pédagogie.

Aucune personne n'a consulté le dossier numérique à partir de l'ordinateur mis à la disposition du public en mairie.

Une seule personne a consulté le dossier « papier » en mairie pendant l'enquête.

Deux personnes ont consulté le registre en dehors des permanences.

Toutes les personnes n'ont pas formulé systématiquement d'observations tant sur le registre que par document remis. Toutes les personnes rencontrées ont formulé une contribution pouvant comporter plusieurs observations tant par document remis ultérieurement que par courriels.

1.3 Contributions reçues :

Le public a utilisé les différents moyens mis à sa disposition pour effectuer ses contributions.

Au total **378** contributions ont été exprimées durant l'enquête par les particuliers et par des associations ou collectifs. Ces contributions se répartissent de façon suivante :

- registre : **4**, identifiées, numérotées par ordre chronologique croissant et précédées de la mention R,

- courrier reçu : **1**, annexé au registre, identifié et numéroté précédé de la mention C,

- documents remis : **19**, dont deux pétitions favorables au projet, annexés au registre, identifiés et numérotés par ordre chronologique précédé de la mention D,

- courriels et registre dématérialisé : **354**, consignés sur le registre dématérialisé et sur l'adresse internet dédiée, identifiés M suivi d'un numéro d'ordre chronologique.

Il convient de noter que :

- 4375 visiteurs uniques** ont consulté sur le site internet soit les documents du dossier soit les contributions déposées,

- 959 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents** de présentation soit près de 22% de visiteurs,

- 2283 téléchargements** ont été réalisés l'enquête.

- les contributions contiennent pratiquement systématiquement de nombreuses observations distinctes mais souvent redondantes tant dans les documents remis que surtout par les courriels transmis sur internet. Toutefois il ressort qu'environ **1680 observations** ont été émises.

- 128 contributions déposées par internet**, soit **36%** des contributions, émanent de **personnes anonymes**. Ce pourcentage avoisine les **40%** pour les **contributions défavorables au projet**. Néanmoins les personnes anonymes, ayant émis des contributions, représentent un nombre très élevé de participants pour ce genre d'enquête publique et cela interpelle.

- 40%** soit **143 contributions par internet** ont été **détectées comme provenant de la même origine** (adresse IP) **qu'une autre**. Il m'apparaît difficile de comptabiliser qu'une fois ce genre de contribution car il peut s'agir de courriels contenant des observations émises à des dates différentes ou au contraire émises dans le cadre d'associations ou de collectifs utilisant le même ordinateur. Néanmoins **290 visiteurs**, soit **6.6% des visiteurs** ont déposé **au moins une contribution**.

-2 pétitions comportent respectivement 167 et 169 signataires différents. Elles demeurent favorables au projet avec des observations différentes. Néanmoins elles ont été comptabilisées une seule fois chacune.

Au total les 378 contributions exprimées se décomposent en 285 défavorables et 93 favorables au projet tout en prenant chaque pétition comme 1 contribution.

Il convient de nuancer ces chiffres car d'une part des contributions défavorables au projet ont développé ou repris des observations communes à plusieurs contributions et d'autre part de nombreuses personnes ont signé les pétitions.

2. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS

Les observations sont classées par thèmes et sous-thèmes et font références à des observations précises du registre d'enquête, du registre dématérialisé, de l'adresse internet dédiée, du courrier reçu et des documents remis.

A- OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET :

1-Conception du projet :

- 1-1 Le projet sert surtout à l'enrichissement du promoteur ;
- 1-2 Le projet couvre une surface immense. Il est disproportionné, inadapté et potentiellement très impactant ;
- 1-3 Le projet résulte d'une compétitivité entre territoires afin de trouver les meilleures opportunités pour disposer d'entrepôts gigantesques au plus près des consommateurs ;
- 1-4 Les promoteurs immobiliers et financiers, détenus par des fonds de pension, cèdent au chantage des géants du e-commerce en construisant et exploitant de tels entrepôts de logistique situés au plus près des clients ;
- 1-5 Le modèle économique, imposé par les plateformes logistiques, conduit à des projets démesurés ;
- 1-6 Les décisions de construire satisfont toujours ceux qui financent. Il y a urgence à stopper ce type d'économie au service de la finance ;
- 1-7 Les plateformes logistiques sont un des éléments du modèle économique libéral de surconsommation ;

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

1-8 Les plateformes logistiques sont devenues l'affreuse apothéose des monstruosité de béton du capitalisme sauvage ;

1-9 Contre l'implantation d'un système de consommation qui détruit le commerce local ;

1-10 Virtuo a trouvé, sans trop chercher, avec Vierzon une ville avec un taux de chômage élevé et donc une volonté électoraliste ainsi qu'une ZAC existante pour implanter un immense entrepôt de béton alors que les contraintes d'artificialisation des sols vont s'avérer plus contraignantes.

1-11 Ce projet est une aberration paysagère, urbaine et architecturale mais concerne des enjeux du territoire vierzonnais également du Cher et de la Région Centre Val-de-Loire ;

1-12 Virtuo se contente de construire des entrepôts et de trouver des locataires ;

1-13 Les zones économique, comme l'Orée de Sologne, avec ce genre de plateforme produisent en retour des déserts économiques et environnementaux ;

1-14 Ces sociétés immobilières consacrent de l'énergie à capter un maximum de terrains avant que la loi sur zéro artificialisation nette bloque toute construction ou expansion ;

1-15 Pourquoi les locataires ainsi que les produits pouvant être stockés ne sont pas connus lors de l'enquête ? Pourquoi les décideurs signent des accords de confidentialité ?

1-16 L'absence de connaissance des locataires fait courir le risque à court, moyen et long terme d'avoir une plateforme vidée des locataires et donc une friche industrielle. Virtuo rencontre des difficultés avec une plateforme à Fos-sur-Mer ;

1-17 Quelles dispositions sont retenues pour permettre à la plateforme de recourir davantage au ferroutage afin de développer et de pérenniser cette activité ?

1-18 En cas d'incendie, quelles sont les garanties apportées par le responsable du projet pour éviter les risques supplémentaires quant aux matériaux et produits stockés aussi bien du point de vue de la dangerosité environnementale que des risques pour les riverains concernés ?

1-19 Quelles sera la surface précise des panneaux solaires et comment sont-ils mis en œuvre sur le toit des cellules ? Pourquoi ne pas couvrir le maximum de toiture avec des capteurs solaires dans le cadre de la transition énergétique ?

1-20 Le chauffage de la plateforme est prévu au gaz. Pourquoi ne pas être autonome avec les panneaux photovoltaïques installés ? Comment s'effectue le rafraîchissement en été ?

1-21 L'installation en toiture de panneaux solaires, fabriqués en Chine, ne pourra compenser les nuisances créées par les promoteurs du béton et du tout camion ;

1-22 Un champ de capteurs solaires ne peut en aucun cas compenser la destruction d'une zone humide ;

1-23 Pourquoi afin de limiter la consommation énergétique ne pas imposer des LED pour l'éclairage ?

1-24 Pourquoi le dossier ne comporte aucune prescription sur les matériaux de construction ? Seul l'aspect des bâtiments est décrit.

2-Décideurs :

2-1 Des pressions ont été exercées sur des membres d'associations opposées au projet ?

2-2 Les membres du conseil municipal de Vierzon ne peuvent être juges et partie et ne peuvent s'exprimer qu'après un vote adéquat d'autorisation de ce conseil ;

2-3 Les 15 ha, occupés par Virtuo, vont éviter aux élus de trouver d'autres sociétés pour s'implanter dans la zone d'activités ;

2-4 Les élus locaux cèdent au chantage de l'emploi des géants du e-commerce et des groupes financiers par l'intermédiaire de promoteurs comme Virtuo. Ceux-ci font signer des accords de confidentialité aux décideurs. Les élus devront se justifier de leur complicité et de leur incompétence ;

2-5 Les décideurs, en réalité les citoyens avec les impôts, cèdent au chantage à l'emploi en finançant des travaux d'aménagements : construction de routes, de ronds-points, dégrèvement fiscal et discrétion assurée ;

2-6 Il est inconcevable qu'un projet écocide puisse voir le jour avec la complicité des décideurs ;

2-7 Les décideurs doivent prendre connaissance des difficultés rencontrées par les locataires des plateformes avant d'accorder leur confiance aux porteurs de projets.

3-Plateformes existantes :

3-1 Le secteur de la logistique est le second secteur industriel engendrant des accidents de travail ;

3-2 les entrepôts logistiques sont des « installations classées pour la protection de l'environnement » qui stockent des produits, dangereux ou non, présentant un risque certain pour l'environnement et les habitants. De nombreux accidents sont à déplorer entre 2009 et 2017 ;

3-3 La société Virtuo a déjà réalisé des plateformes moins importantes mais celle du projet s'avère celle possédant la plus grande surface. Comment son expérience dans ce domaine peut être un gage de sécurité ?

3-4 De nombreuses plateformes XXL se multiplient de manière alarmante en région Centre et notamment à Bourges pour rationaliser le stockage de marchandises et pour répondre aux demandes toujours plus importantes de commandes sur internet et cela dans des délais de plus en plus réduits. Pourquoi construire une plateforme supplémentaire alors que de nombreuses existent ?

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

3-5 Des plateformes, achevées depuis de nombreuses années, n'ont pas trouvé de locataires pour occuper toutes les cellules. Une société immobilière spécialisée recense toutes les offres de location et les surfaces disponibles demeurent importantes. Est-il toujours opportun de continuer à construire d'autres plateformes ?

3-6 Le risque d'incendie et/ou d'explosions n'est pas anodin et nécessite des moyens en matériels et en humains importants. Des fumées très toxiques et dangereuses pour la population et la faune sont générées par ces incendies.

4- Zones humides :

4-1 Absence de prise en compte des 13 ha de zone humide dès la création du Parc Technologique ;

4-2 La MRAe a émis un avis négatif ;

4-3 la MRAe mentionne, dans ses conclusions, que la localisation du projet va conduire à l'atteinte directe et à la destruction de plus de 13 ha de zones humides,

4-4 Le projet va s'implanter sur une zone humide importante qui représente des terres de transition entre les milieux terrestres et aquatiques permettant des fonctions hydrologiques, biogéochimiques et biologiques notamment par la régulation des débits et l'interception des pollutions diffuses. Pourquoi ne pas conserver cette zone humide proche de la forêt domaniale de Vierzon ?

4-5 Les rus, de la zone humide concernée par le projet, ne sont pas identifiés ni nommés ;

4-6 le projet détruit une zone humide qui permet d'absorber et de stocker l'eau pour éviter les inondations, préserve la ressource en eau, retarde les effets de la sécheresse, capte de grandes quantités de carbone, procure des îlots de fraîcheur en milieu urbain et est un réservoir de biodiversité. Pourquoi détruire cette zone à cet endroit proche de la ville et de la forêt ?

4-7 Le projet prévoit des mesures de compensation pour des parcelles du Parc Technologique. Le dossier manque de visibilité pour ces compensations ;

4-8 Les parcelles, situées, à la Gratouille, constituent déjà une zone humide car elles sont traversées par des rus et marécageuses avec des petites mares. Ces parcelles sont très boisées. Comment se font l'extension et son amélioration en zone humide comme mentionnées au dossier ?

4-9 La zone de la Gratouille est polluée car elle a servi de dépôts de divers matériaux, gravats et objets de toutes sortes et elle est encombrée de débris depuis des années ;

4-10 Compenser la destruction d'une zone humide par une autre zone humide ne peut être scientifiquement retenue surtout si cette dernière est par ailleurs fortement polluée et déjà classée zone humide ;

4-11 Virtuo devra réaliser ses travaux de compensation sur le terrain à l'ouest de la zone d'implantation de la plateforme après ceux plus conséquents d'un mystérieux autre projet ;

4-12 La loi sur l'eau mentionne clairement que les mesures compensatoires doivent être impérativement réalisées avant la destruction de la zone humide.

5- Impact des transports :

5-1 Le projet, avec les 300 poids lourds et les 400 véhicules légers soit près de 1 400 mouvements par jour, va engendrer un accroissement important du trafic routier sur la rocade mais aussi sur la D926,

5-2 Les conditions de circulation sur cette D926 ainsi que dans les rues de la ville ne sont pas respectées notamment les interdictions ;

5-3 l'augmentation du trafic va accroître les non-respects des conditions de circulation et de stationnement notamment des poids lourds ;

5-4 La circulation des poids lourds sur la D926 devra nécessiter des dispositions spécifiques plus efficaces afin de ne pas aggraver voire de réduire le nombre de véhicules notamment pour la traversée de Neuvy-sur-Barangeon ;

5-5 Virtuo envisage-t-il d'adopter des conditions de sortie de la plateforme afin de concentrer le maximum du trafic des poids lourds vers le nœud des autoroutes ?

5-6 Afin de faciliter les liaisons notamment avec le ferroutage et accroître l'usage des autoroutes, Virtuo, avec les collectivités, devraient obtenir la gratuite de l'autoroute entre les 2 péages de Vierzon ;

5-7 Pourquoi ne pas mieux développer le ferroutage avec un nœud ferroviaire important à Vierzon ?

5-8 La ville d'Aubigny estime que le projet aura des conséquences sur la circulation des véhicules sur la D940 et souhaite des travaux de contournement de la ville ;

5-9 L'augmentation du trafic entraîne des risques pour la sécurité des chevaux et des cavaliers souhaitant aller en forêt.

6-Concertation-climat social :

6-1 Aucune plateforme logistique n'a tenu ses promesses en matière d'emplois tant en nombre qu'en qualité ;

6-2 Comment peut-on annoncer un nombre d'emplois alors que les entreprises, locataires, ne sont pas connues ?

6-3 Ce projet va créer des emplois non productifs, peu respectueux de l'environnement et des personnes ;

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

- 6-4 Le projet va générer des destructions d'emplois productifs en facilitant et en accroissant le commerce en ligne de produits fabriqués ailleurs avec un impact environnemental fort ;
- 6-5 Le président de la communauté de communes et l'ancien maire ont toujours refusé un débat public ;
- 6-6 Aucune réunion publique n'a été organisée suivant les recommandations de l'enquête précédente sur la modification du PLU. Seulement des lettres de propagande ont été distribuées ;
- 6-7 L'étude d'un dossier aussi épais aurait nécessité un débat public ou une réunion publique ;
- 6-8 L'étude de ce dossier conséquent, près de 3 100 pages, demande du temps pour une lecture attentive d'autant que la durée de l'enquête est réduite au minimum ;
- 6-9 Pourquoi n'avoir pas pris le temps d'un débat plus ouvert et plus contradictoire avec des arguments intéressants et avoir laissé les débats se dérouler en ville ?

6- Impact environnemental :

- 6-1 L'augmentation du trafic routier va engendrer une augmentation des gaz à effet de serre (GES) avec des pollutions atmosphériques, des nuisances acoustiques et sonores ;
- 6-2 La qualité de vie des riverains sera impactée avec des conséquences sur leur santé ;
- 6-3 Le projet est en contradiction totale avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes. En effet les émissions de GES ne sont pas réduites, le stockage de carbone sera réduit avec la suppression de la zone humide du Parc Technologique et la gestion des flux de marchandises sera accrue ;
- 6-4 Le projet est contraire à l'urgence des évolutions climatiques et au réchauffement de la planète. En effet bétonner une importante zone humide est contraire à la nécessité de revoir nos modes de vie et de consommation ;
- 6-5 Le projet porte atteinte à la nature en supprimant des terres agricoles et à la forêt domaniale proche avec la suppression de la zone humide ;
- 6-6 Le projet supprime des terres arables, d'élevage et de polyculture ;
- 6-7 L'évacuation des eaux pluviales, après traitement, nécessitent une convention avec la société d'autoroute. Cette convention ne figure pas au dossier ;
- 6-8 Comment s'évacuent les eaux pluviales ?
- 6-9 Le projet est en totale contradiction avec les objectifs d'obtenir une neutralité carbone à l'horizon 2050 ;

6-10 Le projet impacte durablement les activités des 2 centres équestres avec la pollution de l'air, la pollution sonore amplifiée par l'augmentation du trafic routier, la pollution visuelle et lumineuse de la plateforme éclairée en soirée et la nuit.

7-Impact sur la biodiversité :

7-1 Le projet représente une véritable catastrophe pour la biodiversité et la préservation des espèces animales et végétales. Il participe ainsi à menacer la faune et la flore locale ;

7-2 Les mesures d'évitement et de compensation ne permettront pas de préserver ou de retrouver la fonctionnalité et l'usage du site actuel. Dans ces conditions, cela entraînera la destruction d'habitats pour de nombreuses espèces protégées.

8-Décision pour d'autres projets :

8-1 Suite à l'arrêt du 20 septembre 2022, le Conseil d'Etat déclare pouvoir être saisi, en application d'articles du code de justice administrative et du code de l'environnement, pour suspendre une décision administrative. Virtuo est-il informé ?

8-2 Virtuo connaît-il le jugement du Conseil d'Etat concernant les obligations de l'Etat en matière de réductions de gaz à effet de serre ?

8-3 Des décisions d'annulation d'autorisation de construction de plateformes logistiques ont été émises en 2021 par le tribunal de Lyon et en 2022 par celui de Besançon.

9-Coût financier supporté par la CdC, les collectivités et les contribuables :

9-1 Les collectivités, donc les citoyens, vont devoir supporter les frais des aménagements nécessaires à l'implantation de la plateforme, la création des infrastructures routières et leur entretien ainsi que celui du réseau routier concerné ;

9-2 Qui va supporter les frais de dépollution et de remise en état du site de compensation de la Gratouille ?

10- Impact économique :

10-1 Le projet est en contradiction avec le Schéma Régional de Développement d'Innovation et d'internationalisation de la région Centre adopté en début d'année qui fixe le développement économique régional. Ce schéma ne prévoit pas le développement de l'industrie de la logistique mais au contraire le développement de circuits courts ;

10-2 Le projet va l'encontre du soutien à l'emploi local et durable.

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

11-Immobilier

- 11-1 Les riverains vont voir la valeur immobilière de leurs biens chuter ;
- 11-2 Avec le projet, le Parc technologique ne dispose pratiquement plus de surfaces pour accueillir d'autres sociétés développant des emplois productifs ;
- 11-3 Le projet va entraîner la dépréciation des biens des centres équestres.

12-Divers :

Les centres équestres listent les mesures susceptibles de réduire ou de compenser les impacts sur les activités de ces centres. Qui valide et supporte les travaux induits ?

B- OBSERVATIONS FAVORABLES AU PROJET :**1- Parc Technologique de Sologne :**

- 1-1 Le Parc Technologique de Sologne n'est pas une zone agricole ni une zone destinée à l'habitation mais une zone d'activités économiques ;
- 1-2 Ce parc, créé en 2010 de 87 ha, a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour accueillir des activités techniques et industrielles dont celle de logistique. La zone d'activité se remplit progressivement en accueillant dans sa diversité des entreprises liées au numérique, des entreprises de services et des entreprises connexes au transport ;
- 1-3 L'Etat a reconnu la pertinence de la localisation en labellisant cette zone d'activités « territoire d'industrie » puis « site industriel clé en main » et enfin « fabrique prospective, sites industriels de demain » ;
- 1-4 Le Parc bénéficie de l'attrait d'être au Centre de la France, d'un nœud ferroviaire, d'entrées d'autoroutes et de la proximité de la rocade tout en étant relativement éloigné des habitations ;
- 1-5 Ce projet suit l'implantation de la société Ledger dans cette zone et d'autres sociétés devraient s'implanter ;
- 1-6 La réalisation de zones humides de compensation va créer des zones de verdure.

2 Emplois et économie :

2-1 La création des emplois va permettre de réduire un taux de chômage inférieur de 2 à 4 points au niveau national. Ce projet suscite de grands et réels espoirs parmi les personnes ne trouvant pas d'emplois pérennes ;

2-2 La réalisation de cette plateforme s'insère dans une dynamique d'emplois dans la logistique comme cela existe en région Centre notamment au nord d'Orléans et à Bourges. Il serait très mal venu de priver le territoire de centaines d'emplois annoncés ;

2-3 Si la plateforme n'est pas autorisée, elle se fera de toute façon ailleurs et les vierzonnais regarderont passer les camions ;

2-3 Ces emplois respectent le code du travail. De nombreux emplois, plus ou moins qualifiés, constituent la filière logistique. L'Etat et la Région pilotent déjà ensemble les réponses à apporter en matière de formation ;

2-4 Ces emplois auront des répercussions directes et indirectes avec de nombreuses retombées : économiques avec un impact sur le commerce local, la reconquête du cœur de ville, la mise en place d'un campus numérique, le nombre croissant de collégiens et de lycéens et la création de liaisons douces autour du canal et vers la forêt domaniale ;

2-5 Le projet sera une opportunité pour des emplois lors de la construction et ensuite lors de l'exploitation et l'entretien de la plateforme ;

2-6 Le projet participe activement au développement économique du territoire ;

2-7 La plateforme stimulera la croissance économique de la ville en permettant à de nombreuses entreprises d'accéder aux produits et services disponibles et d'une part de réduire les coûts de transport et d'autre part d'offrir des délais de livraison et de transport plus courts ;

2-8 Vierzon a connu des dizaines de fermetures d'entreprises et de nombreuses friches industrielles. Ce projet est une véritable opportunité pour le territoire plus attractif pour d'autres entreprises ;

2-9 Le projet avec ses retombées économiques représente un attrait pour attirer de nouveaux habitants et donc de nouveaux logements.

3-Environnement

3-1 Les terrains concernés par la réalisation de la plateforme ont été réservés, dès le début de la zone, pour ce genre d'activité. Il s'agit de terrains ayant fait l'objet d'une autorisation d'activités économiques et non de nouveaux terrains ;

3-2 Les études ont montré que ces terrains, 17 ha, devaient être classés en zone humide. Aussi des mesures d'évitement et de compensation doivent être mises en œuvre pour reconstituer cette zone humide. Le terrain, situé à la Gratouille, sera ainsi sanctuarisé en zone de biodiversité majeure pour l'environnement ;

Enquête publique unique relative au projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

3-3 Les zones humides seront reconstituées sur 4 sites principalement autour de la plateforme et 2 mares pour amphibiens seront créées ;

3-4 Ces compensations et les mesures concernant la biodiversité ont été validées par le CSRPN ;

3-5 Dans ces conclusions, la MRAe considère une prise en compte convenable des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine ;

3-6 Le projet est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loirs-Bretagne 2022-2027 ;

3-7 Le projet n'impacte aucun site Natura 2000.

4-Plateforme :

4-1 Aucune autre alternative d'implantation existe sur la commune ;

4-2 La plateforme est une plateforme de dernière génération avec une démarche environnementale comprenant une certification de haute performance énergétique et une qualité architecturale permettant une meilleure intégration paysagère ;

4-3 Virtuo recourt à des techniques de construction « bas carbone » et met en œuvre des solutions innovantes de gestion des eaux pluviales ;

4-4 Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture pour l'indépendance énergétique ;

4-5 Pourquoi ne pas envisager d'autres aménagements tournés vers le développement durables : récupération des eaux de pluie, installation de dalles alvéolées à gazon pour les parkings ;

4-6 C'est un beau projet bien intégré dans le paysage et l'environnement.

5-Trafic routier :

5-1 la plateforme devrait générer une faible augmentation de trafic des poids lourds dans ce secteur du fait de l'accès aux autoroutes par la rocade adaptée à l'augmentation de trafic. La rocade, dans ce secteur, traverse le Parc Technologique et aucune habitation n'est présente à proximité ;

5-2 Les camions transitent déjà par les 3 autoroutes et la rocade. Le trafic en centre-ville ne sera pas impacté ;

5-3 Le trafic routier supplémentaire généré par les camions ne devrait pas engendrer de nuisances pour les habitants.

6-Divers :

- 6-1 Une station hydrogène va s'implanter à proximité du Parc Technologique et à l'avenir les camions, qui sont les premiers véhicules à passer à ce carburant, seront moins polluants ;
- 6-2 La plateforme va générer des retombées financières pour les collectivités locales ;
- 6-3 La présence d'un nœud ferroviaire à proximité renforcera le transit par voie ferrée et donc le développement indispensable de ce fret ;
- 6-4 Avis simples.

L'ensemble des observations en ma possession étant indiquées ci-avant, j'invite le responsable du projet, conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral d'ouverture, à vouloir fournir un mémoire en réponse à ce document, et ce dans un délai de **quinze (15) jours** soit au plus tard le **6 mai 2023**, afin d'apporter le maximum de réponses, de remarques et de précisions à ces observations.

Fait à SAINT DOULCHARD le 20 avril 2023

Le commissaire enquêteur

Joseph CROS

Reçu le 21 avril 2023

Le responsable du projet

Paulo FERREIRA