

# DEPARTEMENT DU CHER

Commune de **VIERZON**

REÇU LE

15 MAI 2023

Préfecture du Cher

## 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**

**Le commissaire enquêteur**

**Joseph CROS**

# DEPARTEMENT DU CHER

## Commune de VIERZON

PREFECTURE DU CHER

15 MAI 2023

COMMUNES ARRIVEE

## 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**

## RAPPORT D'ENQUETE

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.

## SOMMAIRE

<b>1 GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Préambule :.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Objet de l'enquête :.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Cadre juridique :.....</b>	<b>5</b>
1.3.1 Une installation soumise au permis de construire délivré par la maire de Vierzon : .....	5
1.3.2 Un projet soumis à évaluation environnementale : .....	6
1.3.3 Une enquête publique unique définit par le code de l'environnement :.....	8
<b>1.4 Nature et caractéristiques du projet : .....</b>	<b>9</b>
1.4.1 Présentation du responsable du projet :.....	9
1.4.2 Localisation du projet :.....	9
1.4.3 Conformité avec les documents d'urbanisme : .....	11
1.4.4 Caractéristiques techniques du projet :.....	13
1.4.5 Impact sur l'environnement et le milieu humain : .....	16
<b>1.5 Composition du dossier : .....</b>	<b>19</b>
1.5.1 Dossier d'autorisation environnementale :.....	20
1.5.2 Dossier de permis de construire : .....	25
1.5.3 Dossier administratif : .....	28
1.5.4 Analyse du dossier : .....	29
<b>2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1 Désignation du commissaire enquêteur :.....</b>	<b>30</b>
<b>2.2 Modalités de l'enquête :.....</b>	<b>30</b>
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête :.....	30
2.2.2 Période :.....	31
2.2.3 Consultation du dossier par le public : .....	31
2.2.4 Observations et propositions du public : .....	31
2.2.5 Permanences :.....	32
2.2.6 Registres : .....	32
2.2.7 Contacts préalables :.....	32
2.2.8 Rencontre avec le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry :.....	34
2.2.9 Rencontre avec madame la maire de Vierzon :.....	34

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.

2.2.10 Rencontre avec le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Cher : .....	35
2.2.11 Rencontre avec l'inspecteur de la DREAL : .....	35
2.2.12 Visite des lieux : .....	35
<b>2.3 Délibérations.....</b>	<b>36</b>
2.3.1 Conseil municipal de Vierzon .....	36
2.3.2 Conseil communautaire : .....	36
<b>2.4 Information effective du public : .....</b>	<b>36</b>
2.4.1 Publicité dans les journaux : .....	36
2.4.2 Affichage : .....	37
2.4.3 Autres actions d'information du public : .....	38
<b>2.5 Incidents survenus au cours de l'enquête : .....</b>	<b>38</b>
<b>2.6 Climat de l'enquête : .....</b>	<b>38</b>
<b>2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registre : .....</b>	<b>39</b>
2.7.1 Clôture de l'enquête : .....	39
<b>2.8 Notifications du procès-verbal des observations : .....</b>	<b>39</b>
<b>2.9 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage : .....</b>	<b>40</b>
<b>2.10 Modalités de transfert du dossier et du registre : .....</b>	<b>40</b>
<b>2.11 Relation comptable des observations : .....</b>	<b>40</b>
2.11.1 Permanences : .....	40
2.11.2 Personnes rencontrées : .....	40
2.11.3 Contributions et observations : .....	41
2.11.4 Consultation du registre dématérialisé : .....	42
<b>3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC : .....</b>	<b>43</b>
<b>3.1 Avis défavorables au projet : .....</b>	<b>43</b>
3.1.1 Conception du projet : .....	43
3.1.2 Décideurs : .....	46
3.1.3 Plateformes existantes : .....	46
3.1.4 Zones humides : .....	47
3.1.5 Impact des transports : .....	49
3.1.6 Concertation- climat social : .....	52
3.1.7 Impact environnemental : .....	53
3.1.8 Impact sur la biodiversité : .....	54

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.

3.1.9 Décisions pour d'autres projets : .....	54
3.1.10 Coût financier supporté par la CdC, les collectivités et les contribuables : .....	55
3.1.11 Impact économique : .....	56
3.1.12 Immobilier : .....	56
3.1.13 Divers : .....	57
<b>3.2 Avis favorables au projet : .....</b>	<b>58</b>

# 1 GENERALITES

## 1.1 Préambule :

L'enquête publique se déroule sur le territoire de la commune de Vierzon dans le Cher.

Sous-préfecture du Cher, Vierzon comptait au dernier recensement 25 903 habitants. La population est en léger recul sur les 5 dernières années (-5%). Sa superficie s'élève à 7 450 hectares

Vierzon fait partie de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, créée en 2010, et en demeure le siège. Cette Communauté de communes compte, à ce jour, 16 communes et 38 680 habitants. C'est la seconde intercommunalité du département du Cher.

Aux portes de la Sologne et de la Champagne Berrichonne, Vierzon est un nœud de communication et une ville de passage doté d'un carrefour routier avec la présence de trois autoroutes et de trois routes, à fort trafic, ainsi qu'un carrefour ferroviaire et d'un embranchement de fret.

Situés au Centre de la France, le réseau routier et le train permettent de desservir la région parisienne, également l'Ouest vers Tours et Nantes, le Sud vers Châteauroux, Limoges et Clermont Ferrand et enfin l'Ouest vers Auxerre.

Vierzon possède un riche patrimoine industriel mais les activités tertiaires se sont développées depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Suite à la délibération de la Communauté de communes en 2008 et par arrêté préfectoral de 2010, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dénommée Parc Technologique de Sologne, d'une superficie de 87 ha et à vocation économique dans le secteur de la rocade Nord, a été créée. L'emplacement de cette zone se justifie par :

- la proximité immédiate de Vierzon. Le site se situe en secteur bocager qui assure la transition entre la zone urbanisée et la forêt domaniale de Vierzon-Vouzeron ;

- la proximité des zones d'activités de Sologne, de l'Orée de Sologne et de l'Aujonnière ;

- la desserte par les infrastructures autoroutières d'envergure nationale : les autoroutes A71, A85 et A20 ainsi que la rocade nord ;

- une liaison proche et facilement accessible à un embranchement avec le nœud ferroviaire desservant au moins deux axes majeurs ;

- l'accueil d'entreprises industrielles et de services.

Ce Parc Technologique a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour accueillir des entreprises dans leur diversité.

Différentes structures sont déjà présentes avec une pépinière d'entreprises, un centre d'innovation et de recherches technologiques avec trois pôles principaux et une société

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.

motrice : Ledger ainsi qu'une pépinière de PME et PMI, un hôtel d'entreprises et un restaurant.

La Communauté de communes, pour la ZAC du Parc Technologique de Sologne, a été labellisée d'abord « territoire d'industrie » par l'Etat en 2018, puis « site industriel clé en main » en 2020 par les ministères de l'Economie et de la Cohésion des Territoires et enfin a été sélectionnée, parmi huit intercommunalités françaises et la seule en région Centre-Val de Loire, pour la Fabrique Prospective « sites industriels de demain » en 2022.

## **1.2 Objet de l'enquête :**

Conformément au code de l'environnement, la présente enquête publique unique concerne le projet, déposé par la société VIRTUO VIERZON SARL, de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'exploitation d'une plateforme logistique située sur le territoire de la commune de VIERZON.

Conformément aux dispositions de l'article L 122-13 du code de l'environnement, une procédure de demande d'autorisation environnementale unique est mise en œuvre et porte sur les procédures suivantes :

- la demande d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) ;

- la demande d'autorisation au titre de la réglementation concernant les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités au titre de la Loi sur l'eau (IOTA) ;

- la dérogation « espèces protégées ».

Cette enquête est une enquête publique unique qui donnera lieu à un rapport d'enquête unique et à deux conclusions et avis séparés portant sur la demande de permis de construire de la plateforme de logistique et la demande d'autorisation d'exploitation.

Il s'agit d'une enquête publique unique dont le responsable du projet est la société VIRTUO VIERZON SARL, représentée par monsieur Paulo Ferreira et l'autorité organisatrice est monsieur le Préfet du Cher- Secrétariat Général- Service de coordination des politiques publiques- Section de Coordination des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## **1.3 Cadre juridique :**

### **1.3.1 Une installation soumise au permis de construire délivré par la maire de Vierzon :**

L'article L 425-14 du code de l'urbanisme stipule que le permis de construire ne peut être autorisé avant la délivrance de l'autorisation environnementale.

L'article R 423-57 du code de l'urbanisme précise également qu'une enquête publique unique doit être réalisée dans ce cas.

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 demande de permis de construire pour le projet relève des articles R 111-22, R 420-1 et R 421-1 ;

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vierzon, dans sa version révisée en 2001 ;

Les dispositions du règlement de la ZAC du Parc Technologique de Sologne s'appliquent également à ce projet.

### 1.3.2 Un projet soumis à évaluation environnementale :

La demande d'autorisation environnementale résulte de la demande d'autorisation au titre des ICPE, de la demande d'autorisation au titre des IOTA et de la demande de dérogation des « espèces protégées ».

Les principaux textes et références juridiques sont les suivants :

-le code l'environnement, dont :

-l'article L 122-13 prévoit une procédure unique pour l'évaluation environnementale ;

-les articles L 122-1 et suivants et les articles R 122-1 et suivants, relatifs à l'évaluation environnementale ;

-les articles R 181-1, R 181-12 et suivants, R 181-15-2 et R 181-19 traitent de la demande d'autorisation environnementale ;

-les installations projetées relèvent du régime de l'autorisation prévue à l'article L 512-1 et du régime de la déclaration prévue à l'article L 512-8 ;

-le projet est soumis à évaluation environnementale suivant les dispositions de l'article R 122-2 qui prévoit notamment une nomenclature qui dresse la liste des opérations soumises à évaluation environnementale pour les ICPE ainsi que les travaux, constructions et aménagements créant une surface de plancher supérieure ou égale à 46 000 m<sup>2</sup>. Le projet est concerné par les rubriques suivantes :

N°	Désignation de la rubrique	Nature de l'installation	Volume autorisé	Régime*
1510-1	Entrepôts couverts (stockage de matières et produits)	Ensemble des zones de stockage	Quantité de matières stockées : 141 010 tonnes.  Volume de l'entrepôt : 1 111 965 m <sup>3</sup>	A

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.

1436-2	Liquides de point éclair compris entre 60°C et 93°C	Stockage cellule 15	999 tonnes	DC
2910-a2	Installation de combustion	2 chaudières au gaz naturel	2.2 MW	DC
4330-2	Liquides inflammables de catégorie 1	Stockage cellule 15	3 tonnes	DC
4331.3	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3	Stockage cellule 15	99 tonnes	DC
2925-1	Ateliers de charge d'accumulateurs	4 locaux	50 KW	D
4320-2	Aérosols extrêmement inflammables contenant des gaz ininflammables de catégorie 1 ou 2	Stockage cellule 15	50 tonnes	D
4321-2	Aérosols extrêmement inflammables contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2	Stockage cellule 15	1500 tonnes	D
1185-2a	Gaz à effet de serre fluorés	Climatiseurs réversibles pour les bureaux	299 kg	NC
4755-2	Alcools de bouche d'origine agricole	Stockage cellules 1 à 15	49 m3	NC
4734-2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution : essence, gaz oil...			NC

\*Régime : A : autorisation ; D : déclaration ; DC : déclaration avec contrôle périodique ; NC : non classable.

-les installations (IOTA) relèvent des prescriptions des articles L 214-2 à L 214-6 ;

-les installations (IOTA) projetées relèvent des régimes de la nomenclature prévue à l'article R 214-3 au titre des rubriques suivantes :

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.

N°	Désignation de la rubrique	Nature de l'installation	Volume autorisé	Régime*
3.3.1.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides	Surface concernée par l'assèchement	13.75 ha	A
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales	Surface du projet augmentée de la surface du bassin de récupération des écoulements	8.01652 ha	D

\*Régime : A : autorisation ; D : déclaration ;

-la dérogation aux « espèces protégées » relève des dispositions de l'article R181-28 en application des articles L 411-1 et L 411-2 ;

-le décret 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale ;

-le décret 2019-1352 du 19 décembre 2019 pour les demandes de dérogation des « espèces protégées ».

### **1.3.3 Une enquête publique unique définit par le code de l'environnement :**

L'enquête publique ayant une incidence sur l'environnement doit se dérouler conformément au code de l'environnement :

-les articles L 123-1 à L 123-18 dont l'article L 123-6 pour l'enquête unique ;

-les articles R 123-1 à R 123-27.

Il s'agit d'une enquête publique de type « environnementale ». Le commissaire enquêteur est désigné par le Tribunal administratif d'Orléans.

Aussi par décision N° E22000161/45 du 29 décembre 2022, madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans désignait Joseph CROS en qualité de commissaire enquêteur.

Dans ce cadre et par arrêté préfectoral N° 2023-0221 du 20 février 2023, monsieur le Préfet du Cher prescrivait l'enquête publique unique.

La rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE détermine un rayon d'affichage, d'un km tout autour du projet, pour l'enquête. Dans ces conditions, cette enquête ne concerne que la commune 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.

## **1.4 Nature et caractéristiques du projet :**

### **1.4.1 Présentation du responsable du projet :**

VIRTUO VIERZON SARL (Virtuo) est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques.

Elle met à la disposition de ses clients, tout son savoir-faire d'expertise de l'investissement, du développement, de la construction et de la gestion de plateformes logistiques. Pour cela elle développe des projets immobiliers destinés, comme pour ce projet, à la location sous contrat de bail commercial.

Virtuo intervient pendant toute la durée de vie d'une plateforme, que ce soit durant les phases de conception, de réalisation et de gestion. Elle propose donc le développement de plateformes « clé en main ».

Virtuo possède des compétences en interne mais s'appuie, comme pour ce projet, sur des bureaux d'études, des spécialistes reconnus pour leurs compétences dans leur domaine et sur des consultants dans le cadre de la mise en place de certifications environnementales des bâtiments.

Depuis 2010 Virtuo a développé de nombreux projets de plateformes logistiques.

Le projet répond aux besoins des locataires et de la société pour le développement d'activités de stockage dans le respect des standards fonctionnels, techniques et environnementaux.

La réalisation de la plateforme et les activités envisagées sont concernées d'une part par le code de l'urbanisme et d'autre part par le code de l'environnement sous le régime des autorisations au titre des ICPE et des IOTA.

Le chiffre d'affaires de la société, en 2020, s'est élevé à 33.6 millions d'euros.

### **1.4.2 Localisation du projet :**

La société Virtuo a déposé un projet de demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale pour la construction et l'exploitation d'une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Vierzon.

Cette société a fourni, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, les différentes solutions de substitution étudiées pour aboutir au choix du site du Parc Technologique de Vierzon.

Ce site présente les principaux avantages suivants :

- ce parc est déjà classé en ZAC, développée et active ;
- le site a été reconnu par l'Etat comme « territoire d'industrie » puis labellisé « site industriel clé en main » et enfin Fabrique Prospective « sites industriels de demain » ;
- la connectivité à un nœud du réseau autoroutier situé à proximité immédiate ;
- la présence sur la commune d'un embranchement ferroviaire pour le transport par containers et facilement accessible ;

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 terrains constructibles rapidement ;
- une capacité foncière permettant la réalisation d'une plateforme logistique de 84 000 m<sup>2</sup> ;
- l'adhésion des collectivités locales et l'implication des autorités préfectorales ;
- un bassin favorable d'emplois ;
- des transports en commun disponibles jusqu'au site pour les personnels.

Le site d'implantation du projet s'insère donc dans la ZAC du Parc Technologique de Sologne à proximité immédiate de Vierzon.

Les parcelles concernées par l'implantation constituent la tranche 3 du développement de la ZAC et la surface totale s'élève à 168 671 m<sup>2</sup>.

Le Parc se situe en secteur bocager qui assure la transition entre la zone urbanisée et la forêt domaniale de Vierzon-Vouzeron.

Le site sera desservi par la rocade (RD 926) depuis le nœud autoroutier, très proche du projet, constitué par les autoroutes A71 et A20.

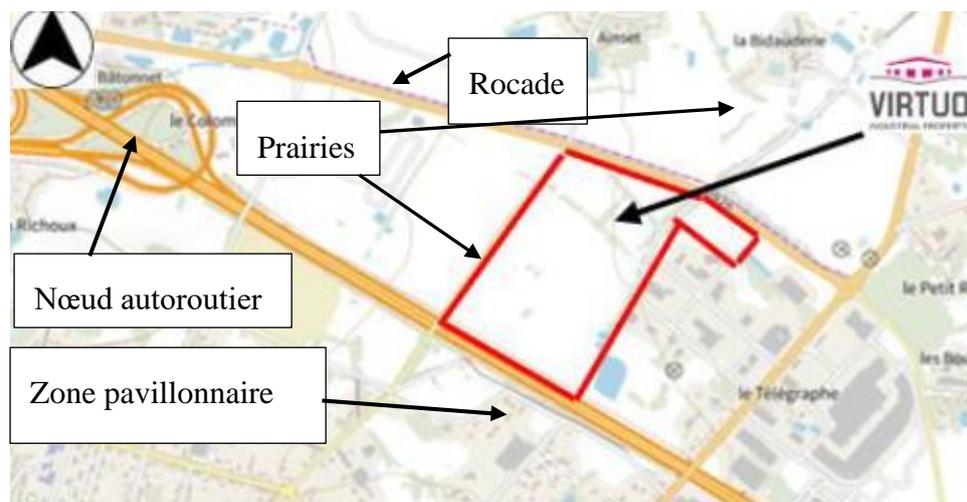
Le site se trouve à proximité immédiate, par l'A71, d'une plateforme ferroviaire située à la ZAC du Vieux domaine sur le territoire de la commune et rapidement accessible depuis la plateforme.

L'environnement immédiat du site est constitué de :

- terres agricoles en prairies à l'ouest et au nord ;
- zones d'activités à l'est ;
- l'autoroute A71 au sud ;
- la rocade, route départementale RD 926, qui longe le site du projet par le nord ;
- l'échangeur autoroutier A71/A20 à l'ouest ;

Les habitations les plus proches sont situées dans une zone pavillonnaire à environ 100m au sud et à environ 250 m au nord dans le hameau d'Ainset.

L'extrait de plan et la photographie aériennes ci-dessous matérialise l'emplacement du projet.



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.



Photographie aérienne

Le site d'implantation du projet est composé de parcelles en prairies et sans construction, du Parc Technologique de Sologne, tranche 3.

La présente demande de permis de construire concerne les parcelles AH 253, AH 254, AH 255, AH 290, AH 430, AL 373 et AL 495. Les parcelles AH 430 et AL 495 appartiennent à la commune de Vierzon et les autres à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.

Par acte notarié du 12 septembre 2022, la commune et la Communauté de communes ont signé une promesse de vente de ces parcelles au responsable du projet moyennant une soulte financière.

Les études ont mis en évidence la nécessité de trouver des zones de compensation à la zone humide détruite lors de la réalisation du projet.

Cela concerne trois zones proches du site, situées dans l'enceinte de la ZAC et une zone éloignée. Cette zone se situe à la Gratouille, à 2.5 km, du site du projet. Elle comprend 9 parcelles AC 40, 41, 42, 48, 49, 50, 148, 155 et 156 pour une superficie totale de 90 110 m<sup>2</sup>.

Par délibération du 23 juin 2022, le conseil municipal de Vierzon a accepté de vendre ces parcelles au responsable du projet, sous réserve de l'obtention de l'autorisation environnementale, moyennant la somme de 180 220€.

### **1.4.3 Conformité avec les documents d'urbanisme :**

-ZAC du parc Technologique de Sologne :

Le projet prend en compte les spécifications du règlement de la ZAC notamment les exigences d'urbanisation, architecturales et paysagères ainsi que les dispositions constructives pour la réalisation de la plateforme et pour le rejet de eaux pluviales.

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.

Le projet développera une surface de plancher de 84 084 m<sup>2</sup> nettement inférieure à celle maximale imposée par le règlement de la ZAC.

-Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vierzon :

Le projet s'implante en zone « AU 6z » du PLU, révisé le 7 octobre 2021, de la commune de Vierzon.

Cette zone destinée aux activités économiques, de distribution et de logistique permet les activités classées ICPE.

Le projet est donc compatible avec ce PLU. Cela concerne :

- l'implantation dans la ZAC du Parc Technologique de Sologne ;
- la plateforme située à plus de 20 m des voiries et à plus de 100 m de l'axe de l'A71 ;
- les locaux annexes situés à plus de 15 m des limites de propriété et à plus de 3 m pour le poste de garde ;
- le mise en œuvre de panneaux photovoltaïques en toiture permettant de respecter le ratio de la surface bâtie par rapport à la surface de l'emprise ;
- la hauteur de la plateforme de 14 m inférieure aux 15 m imposés ;
- la création d'un rond-point et le réaménagement de la route d'Ainset pour la conformité des accès ;
- les activités ICPE dans la plateforme imposent de clôturer, hauteur de 2 m et intégration paysagère, son périmètre en limites de propriété et de contrôler les accès ;
- le nombre de places de parking pour les véhicules du personnel respecte les prescriptions du PLU ;
- le réseau d'eau potable, l'électricité et le téléphone disponibles en limites du site ;
- les eaux usées évacuées dans le réseau d'assainissement collectif existant et acheminées vers la station d'épuration de la commune ;
- les eaux pluviales, après traitement pour les eaux des voies de circulation et de stationnement, se déverseront dans un bassin végétalisé avec un volume, déterminé pour une pluie d'occurrence centennale, puis le rejet avec un débit donné dans le fossé en bordure sud du terrain suivant les dispositions de règlement de la ZAC. Les eaux du fossé sont ensuite évacuées vers des ouvrages hydrauliques localisées dans l'emprise de l'autoroute ;
- les aménagements paysagers, en complément de ceux existants, dans le site et en limite de propriétés notamment par des plantations : arbres, haies...mais également dans les zones de compensation suite à la destruction de la zone humide.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Ce schéma identifie les zones présentant un intérêt écologique et leur interconnexion.

Le projet, situé en dehors de toute trame verte et bleue ainsi que de corridor écologique, n'impacte aucun espace naturel remarquable identifié comme les Zones Naturelles d'Intérêt

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.

écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les zones Natura 2000 et les réserves naturelles.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :

Le projet s'inscrit dans les objectifs et règles du schéma de la région Centre-Val de Loire car il s'agit d'une construction et d'une implantation dans une ZAC. De plus il permet la création d'emplois directs et indirects et le développement de l'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques.

**1.4.4 Caractéristiques techniques du projet :**

La plateforme sera conçue pour être divisible et exploitable par plusieurs locataires. Elle hébergera des activités de logistique comprenant la réception, le stockage, la gestion des flux amont/aval, la préparation des commandes et l'expédition des marchandises vers les destinataires finaux (magasins, clients...).

Le volume des cellules de stockage prendra place à plus de 20 m des limites de propriété.

Les marchandises présentes seront des produits de grande consommation à l'exception des produits frais.

La plateforme fonctionnera 24 h sur 24 et 7 jours sur 7. Le trafic routier se déroulera majoritairement de 7h à 19h.

Pour ce projet, le responsable du projet estime un effectif global de 450 personnes.

La réalisation de la plateforme s'inscrit dans une démarche environnementale à haute performance énergétique résultant d'une certification britannique qui permettra d'obtenir un entrepôt de dernière génération technique et énergétique pour une meilleure approche environnementale.

La construction de la plateforme sera réalisée en une unique tranche et comportera :

- 15 cellules : compartimentées en 14 cellules de stockage de moins de 6 000 m<sup>2</sup> chacune et une cellule spécifique de moins de 3 500 m<sup>2</sup>. L'ensemble totalise une surface de plancher de 80 165 m<sup>2</sup> avec une hauteur de 13.7 m au faitage ;

- 4 salles de charge de batteries des engins de manutention ;

- un espace « technique » côté nord abritant le transformateur électrique, l'onduleur et la chaufferie ;

- un local sprinkler avec les réserves d'eau pour la protection incendie ;

- des locaux annexes : bureaux et locaux sociaux ;

- un poste de garde ;

L'ensemble des surfaces de plancher représente une surface de 84 084 m<sup>2</sup> ;

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 aires d'accès au site ;
- des aires de manœuvre des poids lourds ;
- des aires de stationnement pour les véhicules des personnels et des visiteurs. 340 places seront créées avec des parkings végétalisés pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie ;
- aucune aire de stationnement ne sera réalisée à l'extérieur de l'emprise ;
- une voirie spécifique pour les pompiers accompagnée de points d'eau pour la défense incendie ;
- une clôture de l'enceinte de la plateforme avec des portails pour l'accès des poids lourds et des véhicules du personnel ;
- l'installation de panneaux photovoltaïque sur la totalité restant disponible de la toiture ;
- le raccordement au réseau d'eau potable avec une consommation prévisionnelle annuelle de 3 285 m<sup>3</sup> ;
- les éléments de gestion, de traitement des eaux pluviales avec le traitement par séparateurs débourbeurs d'hydrocarbures pour les eaux de voirie et la réalisation d'un bassin végétalisé, d'une capacité de 8 395 m<sup>3</sup> déterminée pour une pluie centennale, puis le rejet dans le réseau de la ZAC avec un débit de fuite, conforme au règlement de la ZAC, se déversera dans le fossé longeant l'emprise de l'A71. Les eaux du fossé sont ensuite évacuées vers des ouvrages hydrauliques localisées dans l'emprise de l'autoroute. Malgré un débit de fuite conforme aux prescriptions de la ZAC, une convention doit être rédigée et signée entre le gestionnaire de l'autoroute et la Communauté de communes.

Cette plateforme sera concernée par la rubrique 1510-1 de la nomenclature des ICPE sous le régime de l'autorisation. De plus tous types de matières combustibles pourront y être entreposés et stockés notamment :

- papier/carton ou combustibles analogues ;
- bois ;
- plastiques ;
- par contre les aérosols ou les liquides inflammables en faible quantité uniquement dans la cellule 15.

Les façades ouest et est comprendront une centaine de quais pour le chargement et déchargement.

Le plan ci-dessous donne une représentation de la plateforme avec les accès.



L'implantation de la plateforme se situe en bordure de la rocade (RD 926). Un accès direct est prévu pour les poids lourds. L'accès des véhicules légers se fera à l'est par des voies communales de la zone de Sologne et à l'ouest par la route d'Ainset.

Afin de sécuriser ces accès à partir de la rocade, une convention a été signée le 4 avril 2022 entre le Conseil Départemental du Cher et la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry pour la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un giratoire sur cette RD 926 et du réaménagement de la route d'Ainset.

Le projet se situe en dehors de tout périmètre de protection ou de cône de visibilité de monument ou de site classé.

Aucun établissement recevant du public n'est répertorié à proximité immédiate du projet.

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.

Aucun périmètre de protection d'un point d'eau ou d'un captage est répertorié sur le site.

La ZAC du Parc Technologique de Sologne ne se situe pas en zone inondable.

#### **1.4.5 Impact sur l'environnement et le milieu humain :**

En 2021 des études spécifiques ont montré des impacts plus ou moins modérés sur la faune, la flore et également l'impact du projet sur les espaces naturels concerne la présence d'une zone humide sur tout le site.

Le mise en évidence de ces impacts ont nécessité que le responsable du projet applique la doctrine Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi sont mises en œuvre. Cela comprend deux mesures d'évitement, onze mesures de réduction, quatre mesures de compensation, une mesure d'accompagnement et deux mesures de suivi.

#### Dérogation d'« espèces protégées » :

Le projet impactera plusieurs « espèces protégées » et leur habitat notamment :

- les passereaux ;
- des amphibiens ;
- un insecte : Grand Capricorne ;
- un reptile :
- des chiroptères.

Les impacts du projet entraînent :

- la destruction de 5 795 m<sup>2</sup> de haies basses, de 5 207 m<sup>2</sup> de fourrés et de 8 501 m<sup>2</sup> de haies arborées ;
- l'abattage sélectif et le déplacement d'arbres pour des espèces spécifiques ;
- la destruction de deux sites de reproduction et l'autorisation de capture/relâcher pour des amphibiens ;

Compte tenu des impacts sur ces espèces protégées, un dossier de dérogation a été établi par le responsable du projet et soumis à l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la région Centre-Val de Loire (CSRPN). Par un courrier du 7 février 2023, ce Conseil émet un avis favorable assorti de cinq recommandations. Le responsable du projet valide les recommandations.

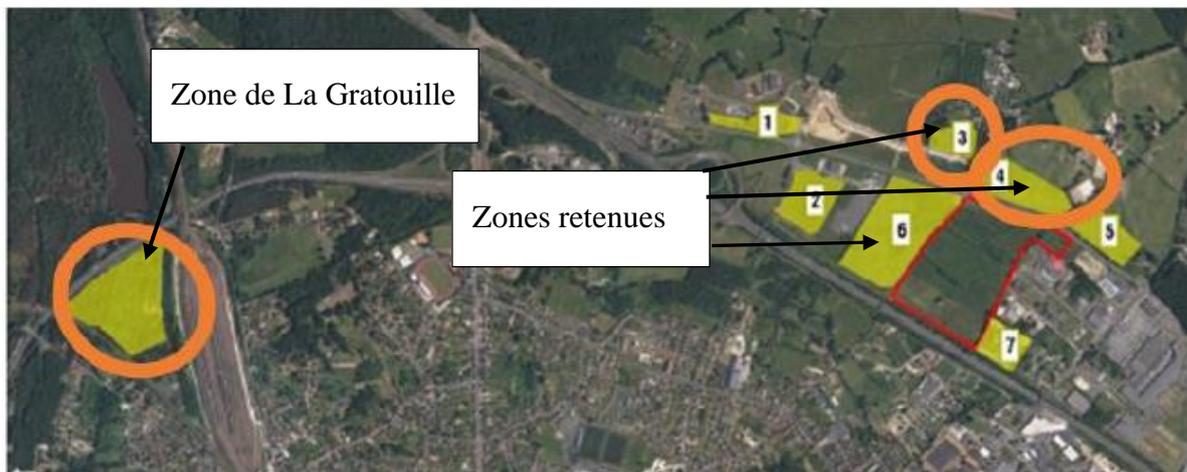
#### Milieux naturelles et zones humides :

L'enjeu écologique est défini comme fort, pour la zone humide, avec la destruction par suppression des sols et/ou des végétations caractéristiques de ces zones ainsi que par la modification des conditions d'alimentation des eaux de ruissellement suite à la modification topographique du terrain.

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.

Le responsable du projet a prévu, pour limiter l’empreinte écologique du projet sur les milieux naturels, quatre mesures de compensation mais aussi deux mesures d’évitement, onze mesures de réduction et une seule mesure d’accompagnement. Par contre deux mesures de gestion et de suivi permettront de s’assurer de l’efficacité des mesures proposées.

Quatre mesures de compensation à surface égale de celle de la zone humide détruite lors de la réalisation du projet seront mises en œuvre.



Localisation des sites de compensation retenus

Ces mesures de compensation concernent :

- l’amélioration et l’extension de la zone humide du site 3 ;

- la restauration de la zone humide sur le site 4 ;

- la création de la zone humide du site 6 avec la participation importante du futur projet de la société Jacobi. Le responsable du projet prend en charge seulement la création d’habitats arbustifs et arborés ;

- l’extension et l’amélioration de la zone humide du site de la Gratouille, situé à 2.5 km.

Les dispositions retenues et applicables pour le projet sont pleinement compatibles et en cohérence avec les dispositions et les orientations du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.

Le projet est également compatible avec les dispositions et les orientations du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cher amont.

#### Impact paysager :

La présence de boisement encadrant le terrain et les dispositions complémentaires retenues par le responsable du projet limiteront la visibilité de la plateforme depuis l’A71, la zone pavillonnaire, située au sud de cette A71, et la forêt domaniale.

Les éclairages extérieurs seront dirigés vers le sol au moyen de candélabres équipés de LED. Des horloges crépusculaires limiteront le temps d’utilisation.

Le choix des matériaux résultent d’une part des dispositions constructives liées à la réglementation des ICPE mais également d’une meilleure intégration dans un environnement constitué par la forêt domaniale et la partie urbanisée de la ville.

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.

Impact socio-économique :

L'impact du projet sur l'activité économique locale, régionale et sur l'emploi sera conséquent car le responsable du projet prévoit 450 emplois pour cette plateforme auxquels il convient d'ajouter les emplois indirects durant le chantier et l'exploitation de la plateforme.

Trafic routier :

La plateforme générera 600 déplacements de poids lourds et 765 déplacements en véhicules quotidiens par VL.

Cela se traduira par une augmentation de 16% du trafic sur la rocade en moyenne.

Les études prévisionnelles de trafic montrent que les routes adjacentes à la RD 926 peuvent absorber le trafic même aux heures de pointe.

Le site dispose d'un seul accès pour les poids lourds et de deux accès pour les VL des personnels dont un accès sur la route d'Ainset et l'autre dans la ZAC de proximité.

Un giratoire sur la rocade (RD 9256), au niveau de l'accès des poids lourds, sécurisera les échanges et limitera la vitesse sur cette route.

Un réaménagement de la route d'Ainset, à proximité immédiate du giratoire, est également prévu dans la convention entre le Conseil Départemental et la Communauté de communes.

La route d'Ainset, dans la partie urbaine, devrait être sécurisée par une limitation de vitesse et également une réfection de revêtement.

La route du Petit Râteau dessert la zone de l'Aujonnière et une limitation de vitesse s'impose.

Une ligne de bus dessert la ZAC limitrophe et pourra être utilisée pour accéder à la plateforme.

Etudes de dangers : elles concernent :

Les mesures de prévention seront mises en œuvre concernant :

- une clôture et la surveillance du site ;
- les procédures et consignes d'exploitation du site ;
- la réduction des sources d'ignition : protection contre la foudre et les défauts électriques ;

Les mesures de protection concernent :

- l'implantation de la plateforme par rapport aux limites de propriété matérialisées par la clôture ;
- l'organisation des secours avec les moyens de détection incendie notamment ;
- les moyens de lutte contre un incendie : extincteurs, réserve d'eau, accessibilité des engins de secours ;
- le confinement des eaux d'extinction ;

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 protection des personnes : procédures d'évacuation et point de rassemblement.

Les scénarios critiques identifiés concernent l'incendie de cellules de stockage de matières combustibles, l'incendie de la cellule de produits dangereux et l'éclatement d'aérosols au sein de cette cellule.

L'étude des scénarios permet de déterminer les flux thermiques suivant la nature des produits stockés en conformité avec la réglementation des ICPE.

La réglementation impose d'être suffisamment éloignés :

- des limites du site pour un flux de 8 KW/m<sup>2</sup> ;
- des constructions à usage d'habitations pour un flux de 5 KW/m<sup>2</sup> ;
- des voies de circulation pour un flux de 3 KW/m<sup>2</sup>.

Il en résulte que les flux thermiques de plus de 8KW/m<sup>2</sup> ne se propageront pas aux cellules adjacentes et indépendamment de la nature des produits stockés. Cela s'explique par une durée d'incendie inférieure au degré de résistance au feu des murs séparatifs des cellules.

Ainsi les dispositions constructives retenues et l'éloignement de la plateforme par rapport aux limites de propriété permettent de conclure que les flux thermiques sont maîtrisés et contenus dans les limites de propriété et répondent aux dispositions réglementaires.

## **1.5 Composition du dossier :**

Ce dossier technique du projet en version « papier » illustré de schémas, photographies, cartes, plans et annexes s'évère très volumineux et comprend 3 007 pages au format A4 et 22 plans de différentes échelles.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale a été déposé le 6 avril 2022, complété le 8 novembre 2022, finalisé le 29 décembre 2022 et en version définitive le 14 février 2023 auprès de la préfecture du Cher.

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé le 25 mai 2023 à la mairie de Vierzon.

Les intervenants dans la conception du dossier sont :

-ANDINE GALLARGUES LE MONTUEUX (30) pour la rédaction de l'étude d'impact et la synthèse des documents ;

-THEMA Environnement CHAMBRAY LES TOURS (37) pour l'expertise naturaliste principalement la faune et la flore ;

-ECHOCHIROS BOURGES (18) pour l'expertise en chiroptères ;

-BCM Foudre DOUAI (59) pour le risque foudre ;

-ACOUSTIC TECHNOLOGIES MIDI AVIGNON (84) pour le diagnostic acoustique ;

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.

- ANTEA GROUP AUBAGNE (13) pour la modélisation des gaz toxiques ;
- CDVIA MAISONS-ALFORT pour les études de trafic routier principalement ;
- OCEA DESIGN PLOEMEUR (56) pour la conception du projet, des plans pour l'évaluation environnementale ;
- le dossier permis de construire a été réalisé par le cabinet d'Architecture AECO LE VESINET (78).
- VIRTUO Industrial Property/ VIRTUO Vierzon SARL pour la validation du dossier et du projet par Mélanie CAHIN, cheffe de projet.

Le dossier du projet, de la demande de permis de construire et de la demande d'autorisation environnementale, comprend plusieurs classeurs et documents.

### **1.5.1 Dossier d'autorisation environnementale :**

#### Classeur 1 :

- 1- le mandat de dépôt de l'autorisation (1 page) ;
- 2- le plan de situation au 1/25 000<sup>ème</sup> ;
- 3- les parcelles concernées par le projet (1 page) ;
- 4- éléments graphiques : plan de localisation, plan de cadastre, plans de masse et plan des réseaux soit 7 plans ;
- 5- Promesse suspensive de vente des parcelles pour le projet (2 pages) ;
- 6- Résumé non technique de l'étude d'impact (13 pages) ;
- 7- Etude d'impact (191 pages) ;
- 8- Annexes de l'étude d'impact (823 pages) :
  - étude des milieux naturels ;
  - étude acoustique ;
  - étude de trafic ;
  - convention entre le Conseil Départemental et la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry pour la réalisation et le financement d'un giratoire et le réaménagement d'une route ;
  - émission de gaz à effet de serre (GES) ;
  - demande de dérogation des espèces protégées ;
  - notice de présentation ;
  - dossier technique solaire.
- 9- note de présentation non technique (16 pages) :
  - procédure d'instruction ;

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.

- localisation ;
- présentation du responsable du projet et du projet ;
- estimation des impacts.

10- propositions de prescription (11 pages) ;

### Classeur 2 :

11-description des procédés (183 pages) :

- présentation du demandeur ;
- nature et volume des activités concernées et régies par le code de l'environnement ;
- description du projet ;
- description des installations classées ;
- fonctionnement de l'entrepôt.

12- capacités techniques et financières du responsable du projet (8 pages) ;

13- plans de masse et plan des réseaux au 1/750<sup>ème</sup>

14- résumé non technique de l'étude de dangers (22 pages et 2 plans) ;

15- étude de dangers (113 pages) : caractérisée par une analyse des descriptions et des caractéristiques de l'environnement mais également par l'identification, la caractérisation des risques de dangers, l'évaluation des risques, les mesures de réduction des potentiels de dangers avec l'estimation des conséquences, :

- les risques liées à l'environnement naturel : climat, foudre et hydrographie ;
- les proximités dangereuses : voies de communication, chute d'aéronefs, actes de malveillance et risques industriels ;
- les intérêts à protéger ;
- l'analyse préliminaire des risques ;
- les critères de cotation des pertinences ;
- le stockage de matières combustibles en entrepôt ;
- le stockage de liquides et d'aérosols inflammables ;
- le fonctionnement de l'entrepôt ;
- les activités annexes ;
- l'évaluation préliminaire des risques ;
- l'étude détaillée de la réduction des risques ;
- l'identification des dispositions constructives ;
- la protection contre la foudre ;
- la délimitation des zones à risques ;

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.

- le compartimentage et aménagements des stockages ;
- l'organisation des secours.

16- annexes à l'étude de dangers (290 pages) cela concerne :

- l'analyse du risque foudre ;
- l'installation de capteurs solaires en toiture ;
- les distances d'effets des flux thermiques.

### Classeur 3 :

17- la demande, adressée à la commune de Vierzon, d'avis de remise en état de l'installation en cas d'arrêt définitif (1 page) ;

18- justificatifs des prescription applicables (99 pages) ;

19 a- la demande de dérogation des espèces et habitats protégés (310 pages) : le présent paragraphe identifie les espèces et les habitats protégés impactées par le projet et présente :

- les mesures d'évitement ;
- les mesures de réduction ;
- les mesures de compensation en faveur des zones humides ;
- les mesures d'accompagnement ;
- les mesures de suivi et de gestion.

19 b- Note modificative à la demande de dérogation des espèces et habitats protégés (54 pages) : postérieurement à la demande précédente, le dossier a fait l'objet d'une poursuite d'études concernant principalement les chiroptères. Il en résulte une réduction des impacts sur les arbres gîtes potentiels à chiroptères mais également à conserver l'ensembles des arbres gîtes à Grand Capricorne ;

19 c- **avis N°2023-13 du 7 février 2023 du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la région Centre-Val de Loire (CSRPN)** (2 pages) : Cet organisme émet un avis favorable à la demande de dérogation des espèces protégées sous réserve de respecter 5 recommandations. Elles concernent :

- la sécurisation de la maîtrise foncière des secteurs recevant les mesures compensatoires ;
- la concrétisation de la gestion de ces sites, par le choix d'une structure chargée de s'assurer de la mise en œuvre effective de ces mesures ;
- la prise en compte de la connexion des sites de mesures compensatoires avec les milieux naturels environnants ;
- l'aménagement du bassin de recueil des eaux pluviales et également afin de créer des zones favorables aux amphibiens dans son pourtour et d'autres zones humides propices ;
- le choix d'un éclairage de type orangé moins attractif pour les insectes ;

20 a- **Avis N° 2022-3742 du 16 décembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** de la région Centre-Val de Loire (14 pages).

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.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'a pas vocation à dire si celui-ci doit être autorisé ou non. Ainsi, l'avis de l'autorité environnementale n'est ni favorable ni défavorable au projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration de décisions qui le concerne.

Pour ce projet, l'autorité environnementale a fait des commentaires et a émis 3 recommandations. Elle estime :

- que les études présentées dans le dossier du projet comportent les éléments prévus par le code de l'environnement et couvrent l'ensemble des thèmes requis. Les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés dans le dossier de demande du responsable du projet ;

- qu'en dehors d'une reconsidération du choix du site du projet, qui n'est pas proposée, l'évitement ou la réduction d'impacts n'est pas possible pour les zones humides qui couvrent la majeure partie de la zone d'étude. L'option retenue est la compensation sur quatre sites, dont trois à proximité immédiate du site du projet et l'autre à 2.5 km, pour une surface de 10 ha de zones humides créées. En complément, des mesures contractuelles de gestion seront apportées pour atteindre un total de 18.5 ha de zones humides ;

- recommandation 1 : que le dossier soit complété par la quantification des émissions de gaz à effet de serre liées au projet et par des compensations pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ;

- que toutefois le responsable du projet prévoit de valoriser la toiture de l'entrepôt par l'installation de panneaux photovoltaïques sur une surface maximalisée par rapport à l'emprise du bâtiment ;

- que l'exploitation de ces panneaux sera réalisée conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2020 pour les ICPE ;

- recommandation 2 : que le dossier soit complété par une présentation de l'analyse des solutions de substitution évoquées dans le dossier ;

- recommandation 3 : que la présentation de la surface impactée par la zone d'effet d'un flux thermique de 3KW/m<sup>2</sup> soit revue et que l'acceptabilité du risque soit confirmée au regard du calcul de gravité ;

- que le contenu de l'étude d'impact de la construction d'un entrepôt permette une prise en compte convenable des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine ;

- que la localisation du projet va conduire à l'atteinte directe et à la destruction de plus de 13 ha de zones humides et que l'absence d'analyse de solutions de substitution amène à douter de la bonne conduite du principe d'évitement qui aurait dû amener, dès la création de la ZAC, la collectivité à s'interroger sur la localisation du projet au regard de cet enjeu.

20 b-**Mémoire en réponse du responsable du projet à l'avis de la MRAe** du 2 février 2023 (25 pages) : Le responsable du projet répond point par point de façon documentée et détaillée aux 3 recommandations émises par la MRAe. Cela concerne :

- la neutralité carbone ;

- les solutions de substitution au site retenu ;

- la surface impactée par un flux thermique lié à un incendie.

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.

21 : **Avis de l'ARS** du 1 juillet 2022 (1 page) : Cet organisme donne un avis favorable au projet assorti de la réserve de réaliser des relevés sonométriques dès la mise en fonctionnement de la plateforme.

22- **Avis du Conseil Départemental du Cher** - service gestion de la route du 11 juillet 2022 (1 page) : la direction des routes et de la mobilité du Conseil Départemental, après avoir rappelé la convention, pour la réalisation d'un rond-point, signée le 28 avril 2022 avec la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, émet un **avis favorable** simple au dossier.

23- **Avis de la Direction départementale des Territoires (DDT)** du 30 juin 2022 (2 pages) : la DDT émet un **avis favorable** en complétant le dossier avec les éléments suivants :

-urbanisme : le projet est conforme au PLU. Toutefois le responsable du projet devra indiquer la surface des panneaux photovoltaïque pour être en conformité avec les dispositions de la zone AU6z de ce PLU ;

-trafic routier : fournir l'avis du Conseil Départemental sur la réalisation d'un nouveau rond-point et mentionner le nombre de places, réservées aux personnes à mobilité réduite et aux recharges électriques sur les parkings VL.

24 a et b- **Avis de la Direction des Affaires Culturelles** de la région Centre-Val de Loire du 11 juillet 2022 et du 12 juillet 2022 (2 pages) : il s'agit de notifications du Préfet de région mentionnant que le projet est exempté de prescription d'archéologie préventive.

25- **Avis d'ENEDIS** du 6 décembre 2022 (3 pages) : la réponse d'ENEDIS est basée sur une hypothèse de raccordement de 1250 KW triphasé. Sur cette base, une contribution financière est à la charge de la Communauté de Communes. La contribution à la charge du responsable du projet n'est pas précisée.

26- **Avis de la ville de Vierzon**- service infrastructure du 23 juin 2022 (1 page) : la ville n'émet aucune observation concernant l'accès des VL au site. Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du Parc Technologique de Sologne.

27- **Avis de la ville de Vierzon** – Régie de l'eau et l'assainissement du 17 juin 2022 (1 page) : le service émet des observations concernant le raccordement au réseau d'eau potable et les modalités du branchement au réseau d'eaux usées.

28- **Avis du SDIS 18 pour le permis de construire** en date du 1 juillet 2022 (6 pages) : le SDIS 18 donne un avis favorable et émet des prescriptions spécifiques à l'installation photovoltaïque en toiture ainsi que des mesures de prévention du risque incendie et des mesures facilitant l'intervention des secours.

29- **Avis du SDIS 18 pour le projet** en date du 28 juin 2022 (6 pages) : le SDIS donne un **avis favorable** tout en reprenant les mesures mentionnées pour le permis de construire et complète les prescriptions par trois nouvelles mesures de prévention du risque incendie et une mesure facilitant l'intervention des pompiers.

30- **Avis de la Direction des Affaires Culturelles** de la région Centre-Val de Loire – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cher du 17 juin 2022 (1 page) : le dossier n'appelle aucun commentaire pour le secteur d'implantation. Cet organisme souhaite être consulté sur un projet plus détaillé pour émettre un avis circonstancié.

31 a et b- **Avis de COFIROUTE VINCI** du 20 septembre 2022 (1 page) et du 10 mars 2023 (1 page) : l'avis initial était défavorable au vu des éléments fournis. Le dernier avis est

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.

favorable sous réserve d'établir une convention de rejet des eaux pluviales entre la société et la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

32- **Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL** de la région Centre-Val de Loire du 30 juin 2022 (6 pages) : compte tenu des espèces et des habitats en présence et des mesures appropriées retenues pour éviter, réduire et compenser l'impact du projet ; notamment sur les espèces et les habitats les plus sensibles, mais également les zones humides, la DREAL émet un avis favorable au projet et déclare sa recevabilité.

33- **Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL** -Unité interdépartementale du Cher et de l'Indre du 30 novembre 2022 (6 pages) : le rapport de cet organisme déclare la recevabilité du dossier et demande à la Préfecture d'engager la procédure d'enquête publique.

34- **Fichier de synthèse de dépôt de la téléprocédure** du 29 décembre 2022 (6 pages).

35- **Accusé de réception du dépôt du dossier** du 28 décembre 2022 (1 page).

### 1.5.2 Dossier de permis de construire :

Ce dossier, contenu dans le classeur 4, de 779 pages et 16 plans comprend :

00- La demande de permis de construire du 25 mai 2022 (19 pages) ;

00a- le complément à la demande de permis de construire en date du 24 mai 2022 (1 page) ;

01- Différents plans de situation à différentes échelles (1 plan) ;

02a- Plan de masse au 1/750<sup>ème</sup> ;

02b- Plan des réseaux hydrauliques au 1/750<sup>ème</sup> ;

02c- Plan des réseaux secs au 1/750<sup>ème</sup> ;

03- Plans des façades et des différentes coupes au 1/500<sup>ème</sup> ;

04- Notice de sécurité (21 pages) : Elle présente les mesures de prévention et de protection tant pour les dispositions constructives que pour les procédures d'exploitation avec l'organisation des secours et des moyens d'extinction ;

04b- Notice de présentation (118 pages) : ce document comprend :

-la présentation de l'état initial du site avec le terrain et les abords ;

-les dispositions retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages avec l'aménagement du terrain, l'implantation et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants, le traitement des constructions avec les matériaux et les couleurs, les plantations à conserver et/ou à créer, l'aménagement des accès au terrain et aux constructions ainsi qu'aux aires de stationnement ;

-la conformité du projet avec le PLU de la commune de Vierzon ;

-le dimensionnement des bassins de rétention des eaux pluviales y compris les besoins en eau pour la défense contre l'incendie ;

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 mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque sur un bâtiment ICPE.

05b- Plan du poste de garde au 1/100<sup>ème</sup> ;

05c- Plan du poste de livraison EDF au 1/100<sup>ème</sup> ;

05d- Plans des abris pour 2 roues à différentes échelles ;

06-07-08- Photographies du terrain sur différents angles (6 plans) ;

11a- Etude d'impact complète (526 pages) : elle se compose :

-d'une description de l'état initial de l'environnement comprenant :

-les aires d'études avec la localisation du projet, la situation géographique du projet et les abords immédiats ;

-les règlements d'urbanisme de la ZAC du Parc Technologique de Sologne, le PLU de la commune et les différents schémas concernés ;

-les nuisances lumineuses ;

-le milieu naturel avec l'identification des impacts possibles ;

-le cadre socio-économique : ce paragraphe développe la démographie, le développement économique, les activités industrielles, le tourisme et les monuments historique ;

-l'eau et le sous-sol : un inventaire des réseaux hydrologiques est dressé ainsi que les conséquences des schémas régionaux existants ;

-l'air : avec les données des schémas en vigueur s'appliquant au projet sur la qualité de l'air ;

-les données climatiques ;

-les niveaux sonores règlementaires et ceux recensés ;

-les réseaux routiers avec les trafics, les nuisances engendrées et la présence d'un nœud ferroviaire ;

-les risques industriels, naturels et les pollutions ;

-des incidences directes, indirectes, temporaire et permanentes du projet sur l'environnement : ce paragraphe dresse les impacts du projet sur :

-les paysages, le milieu humain et naturel en distinguant les incidences temporaires et celles permanentes ;

-l'eau et le sous-sol notamment les prélèvements et les rejets ;

-les impacts sur la qualité de l'air et les nuisances sonores ;

-les impacts du trafic routier ;

-les différents risques de pollution.

-des raisons du choix du site et des éventuelles solutions de substitution : ce paragraphe détaille toutes les motivations techniques, économiques, stratégiques ;

-des évaluations des risques sanitaires en recensant ceux existants et en identifiant les dangers pouvant être générés ;

-des conditions de remise en état du site en cas de cessation d'activité ;

-de l'étude des milieux naturels : ce paragraphe identifie l'analyse des impacts sur la flore, la faune, les zones humides et les continuités écologiques. Il dresse également les mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues ;

-de l'étude acoustique : la société fournit les résultats de mesures effectuées en divers points du site, une modélisation des bruits ambiants lors du fonctionnement de la plateforme et des préconisations concernant les niveaux de bruits ambiants à ne dépasser lors du fonctionnement de la base logistique ;

-de l'étude de trafic : la société décrit la situation actuelle, réalise des études prévisionnelles aux heures de pointe ainsi que la capacité prévisionnelle des carrefours aux heures de pointe et déduit des mesures conservatoires en insistant sur la sécurisation de certaines routes, le stationnement des PL, les liaisons douces.

11b- Etude d'impact de synthèse (13 pages) : Il s'agit d'une synthèse du document précédent ;

16-1 Formulaire de prise en compte de la réglementation thermique (7 pages) ;

30- Cahier des charges de cessions des parcelles de la Zone d'Aménagement Concertée du Parc Technologique de Sologne (37 pages). Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry le 26 mars 2009 et modifié le 9 octobre 2021. Le présent cahier des charges concerne une zone constituée de 7 parcelles représentant une surface totale de 169 436 m<sup>2</sup>. Il est assorti de nombreuses prescriptions et obligations pour chaque partie.

51- Plan d'ensemble au 1/500<sup>ème</sup> ;

52- Bureaux : plans et vues en élévation au 1/100<sup>ème</sup> ;

a- **Avis du Conseil Départemental du Cher** - service gestion de la route du 11 juillet 2022 (1 page) : la direction des routes et de la mobilité du Conseil Départemental, après avoir rappelé la convention pour la réalisation d'un rond-point, signée le 28 avril 2022 avec la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, émet un avis favorable simple au dossier ;

b- **Avis d'ENEDIS** du 6 décembre 2022 (3 pages) : la réponse d'ENEDIS est basée sur une hypothèse de raccordement de 1250 KW triphasé. Sur cette base, une contribution financière est à la charge de la Communauté de Communes. La contribution à la charge du responsable du projet n'est pas précisée ;

c- **Avis de la ville de Vierzon** – Régie de l'eau et l'assainissement du 17 juin 2022 (1 page) : le service émet des observations concernant le raccordement au réseau d'eau potable et les modalités du branchement au réseau d'eaux usées ;

d- **Avis de la ville de Vierzon** – Régie de l'eau et l'assainissement du 17 juin 2022 (1 page) : le service émet des observations concernant le raccordement au réseau d'eau potable et les modalités du branchement au réseau d'eaux usées ;

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.

- e- **Avis du SDIS 18 pour le permis de construire** en date du 1 juillet 2022 (6 pages) : le SDIS 18 donne un avis favorable et émet des prescriptions spécifiques à l'installation photovoltaïque en toiture ainsi que des mesures de prévention du risque incendie et des mesures facilitant l'intervention des secours ;
- f1 et f2- **Avis de COFIROUTE VINCI** du 20 septembre 2022 (1 page) et du 10 mars 2023 (1 page) : l'avis initial était défavorable au vu des éléments fournis. Le dernier avis est favorable sous réserve d'établir une convention de rejet des eaux pluviales entre la société et la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry ;
- g- Convention, pour la réalisation d'un giratoire sur domaine public de la route D926 et réaménagement (élargissement) d'une autre route pour l'accès à la plateforme logistique, entre le Conseil Départemental du Cher et la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry (10 pages). Cette convention précise la définition d'un maître d'œuvre unique, les modalités de réalisation et la participation financière de chaque partie ;
- h- Lettre ouverte du maire de Vierzon et du président de la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry adressée à tous les habitants de la Communauté de Communes pour les informer du projet de logistiques (4 pages) ;
- i- Communiqué de cinq organisations syndicales favorables à l'implantation de la plateforme logistique (1 page) ;
- j- Communiqué du président de la Communauté de Communes aux habitants de Vierzon en faveur de l'implantation de la plateforme logistique dans la ZAC du Parc Technologique de Sologne en insistant sur les emplois à venir, sur la cohérence avec la stratégie économique du territoire, sur un projet respectueux de l'environnement et respectant la biodiversité et limitant les nuisances liées au trafic routier (4 pages) ;
- k- Courrier du 30 janvier 2023 du président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry mettant, par convention, trois parcelles à la disposition du responsable du projet pour assumer les mesures compensatoires environnementales (1 page) ;
- l- Délibération du conseil municipal de Vierzon décidant de céder au responsable du projet neuf parcelles situées au lieu-dit la Gratouille pour une superficie de 90 110 m<sup>2</sup> moyennant une indemnité (3 pages).

### **1.5.3 Dossier administratif :**

Le dossier administratif comprend :

- le registre unique d'enquête, déposé à la mairie de Vierzon, avec les documents remis et annexés,
- l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique, N° 2023-0221 du 20 février 2023, de monsieur le préfet du Cher de 4 pages,
- l'avis d'enquête publique unique ayant fait l'objet d'un affichage sur le panneau de la mairie et sur les voies d'accès du projet de 1 page,

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.

#### **1.5.4 Analyse du dossier :**

L'ensemble de ces documents techniques et administratifs a été contrôlé, paraphé et mis à la disposition du public en mairie de Vierzon et également sur le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier « papier », déposé à la mairie de Vierzon, est strictement identique au dossier numérique consultable sur l'ordinateur mis à la disposition du public en mairie et sur le registre dématérialisé.

L'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête étaient consultables sur le site internet des services de l'Etat.

Les documents du dossier du projet étaient consultables sur le registre dématérialisé dès l'heure de début de l'enquête et jusqu'à l'heure de clôture.

Le dossier très volumineux : 3007 pages et 22 plans, est bien structuré et étayé. Il répond aux exigences des réglementations en vigueur.

Son volume aussi important peut s'expliquer par le fait qu'il comprend deux parties avec chacune une autorité décisionnaire différente : la maire de Vierzon pour le permis de construire et le Préfet du Cher pour l'autorisation environnementale. Dans ces conditions, certains documents peuvent se retrouver dans les 2 parties mais pas toujours avec la même composition.

Toutefois le dossier, soumis à l'enquête publique, s'avère très complet, très dense et rédigé avec clarté. De très nombreux plans, tableaux, représentations graphiques, photographies y sont insérés pour faciliter la compréhension.

Les résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers ainsi que la notice de présentation pour le permis de construire permettaient une prise de connaissance facilitée pour le public.

Toutefois certaines personnes rencontrées ont éprouvé des difficultés à bien visualiser le site connu dans sa version future après la réalisation de la plateforme malgré les photomontages de représentation.

Des personnes, rencontrées durant les permanences, ont exprimé la difficulté pour consulter les documents en mairie avec les quatre classeurs ainsi que sur le site internet où la lecture des plans n'était pas aisée et également pour comprendre tous les impacts du projet.

Il convient de noter que seulement une personne a consulté le dossier, version « papier » en mairie et aucune consultation à partir de l'ordinateur.

De nombreux téléchargements de documents ont été effectués par internet à partir du registre dématérialisé.

Des personnes ont regretté que la durée de l'enquête n'a pas été plus étendue afin de pouvoir avoir une meilleure connaissance du dossier.

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.

## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur :**

Par la décision N° E22000161/45 du 29 décembre 2022, madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans désignait monsieur Joseph CROS comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique unique.

### **2.2 Modalités de l'enquête :**

#### **2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête :**

Dès ma désignation, j'ai contacté madame Laurence GUILLERAULT, du bureau des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du service de la coordination interministérielle et de la coordination territorial de la préfecture du Cher, pour obtenir le dossier de l'enquête.

Une rencontre s'est déroulée à la préfecture du Cher, le 11 janvier 2023, pour obtenir une version électronique du dossier encore incomplet. En effet, la demande de dérogation des « espèces protégées » n'avait pas encore été examinée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la région Centre-Val de Loire. Cette personne m'a remis cette version incomplète du dossier afin de me familiariser rapidement avec le projet et de pouvoir échanger plus facilement dans le cadre de la concertation.

Au cours de l'entretien, cette personne m'a communiqué le nom et les coordonnées de l'inspecteur de la DREAL ayant validé la complétude du dossier actuel et le recours à l'enquête publique.

Néanmoins il a été évoqué les modalités de l'enquête à savoir : une enquête unique, le siège de l'enquête en mairie de Vierzon, la période prévisionnelle, le nombre de permanences, le nom et les coordonnées de la personne à contacter en mairie.

Des entretiens, téléphoniques et par courriels avec la responsable de l'autorité organisatrice, ont été nécessaires pour se concerter sur la procédure d'enquête, les projets d'arrêté et d'avis d'enquête avec notamment les dates et heures de permanence ainsi que le recours à un registre dématérialisé après validation par le responsable du projet.

Des échanges, par courriels les 26 janvier 2023 et 2 février 2023, ont permis de finaliser les projets d'arrêté et d'avis au public.

Ensuite monsieur le Préfet du Cher a pris l'arrêté préfectoral N° 2023-0221 du 20 février 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

Les notes, rédigées par le commissaire enquêteur, pour le registre, pour les consignes en mairie et celle pour l'identification des contributions du public, ont été validées par courriel le 20 février 2023.

Lors de l'entretien du 23 février 2023 en préfecture, le dossier d'enquête complet m'a été remis ainsi que celui du siège de l'enquête. J'ai paraphé et signé le registre unique du siège.

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.

### 2.2.2 Période :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 mars à 9h00 au jeudi 13 avril 2023 à 12h00, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

### 2.2.3 Consultation du dossier par le public :

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu :

1- consulter le dossier complet :

- soit en mairie de VIERZON pendant les horaires d'ouverture de la mairie, en version « papier » ou en version numérique à partir de l'ordinateur portable mis à la disposition ;

- soit sur le site internet des services de l'Etat dans le Cher : [www.cher.gouv.fr](http://www.cher.gouv.fr), onglet : « publications », puis onglet « enquêtes publiques ».

Conformément à la réglementation, le dossier numérique était identique à la version « papier ».

2- obtenir des informations relatives au projet auprès de madame Mélanie Cahin chargée du projet à la société VIRTUO Vierzon SARL 2-22 place des vins de France 75012 PARIS au 01 40 21 19 60 ou à [contact@virtuo-property.com](mailto:contact@virtuo-property.com) .

### 2.2.4 Observations et propositions du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu formuler éventuellement des observations et propositions soit :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Vierzon aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- par courrier transmis par voie postale uniquement au siège de l'enquête : mairie de Vierzon, à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur, place de l'hôtel de ville 18100 VIERZON ;

- par document remis directement en mairie ou en me le remettant directement lors d'une permanence et annexé au registre afin d'éviter notamment des écritures longues et des ratures sur celui-ci ;

- par courriel à l'adresse électronique dédiée : [enquete-publique-4490@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4490@registre-dematerialise.fr) ou sur le registre dématérialisé : [www.registre-dematerialise.fr/4490](http://www.registre-dematerialise.fr/4490)

- oralement lors des permanences mentionnées ci-après.

Les courriels étaient consultables uniquement sur le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête et également à partir de l'ordinateur du siège de l'enquête.

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.

### **2.2.5 Permanences :**

Je me suis mis à la disposition du public, en application de l'arrêté préfectoral, pour le renseigner utilement et pour recevoir ses observations et propositions orales et écrites durant les permanences suivantes :

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

Les permanences se sont déroulées dans une salle spécifique en mairie dans de bonnes conditions matérielles et facilement accessible aux personnes à mobilité réduite.

### **2.2.6 Registres :**

J'ai paraphé les 16 pages du registre lors de mon entretien du 23 février 2023 avec les services de la Préfecture.

Madame la maire de Vierzon a procédé à l'ouverture du registre le 13 mars 2023.

Ce registre est resté pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des contributions et donc des observations.

L'enquête publique unique a également bénéficié d'un registre numérique mis en œuvre par un prestataire de services : la SAS Préambule. Il m'a transmis, au fil de l'eau, les courriels reçus tant sur le registre dématérialisé que sur l'adresse internet dédiée.

Ce registre présente également des informations statistiques intéressantes qui permettent, toutes proportions gardées, de mesurer l'intérêt du public pour cette enquête.

Le registre dématérialisé a été fermé, par le prestataire, à l'heure de clôture de l'enquête.

J'ai clos et signé le registre le jeudi 13 avril 2023 à l'issue de la dernière permanence. J'ai emporté le registre, le dossier du siège de l'enquête ainsi que les documents remis ou adressés, sous quelque forme que ce soit, par le public, afin de rédiger mon procès-verbal de synthèse, mon rapport et mes conclusions avec avis destinés à la Préfecture du Cher et au Tribunal Administratif d'Orléans.

### **2.2.7 Contacts préalables :**

#### Mairie de Vierzon :

J'ai rencontré, le 27 février 2023, madame Céline ARAUJO, responsable du service foncier-habitat-environnement et désignée pour être mon interlocutrice en mairie pour la durée de l'enquête, afin d'aborder les modalités de déroulement de l'enquête : conditions d'accueil du

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.

public, local pour le commissaire enquêteur pendant les permanences, la mise à disposition d'un ordinateur, en mairie pour consulter le registre dématérialisé, le registre unique, le dossier complet en quatre classeurs ainsi que les conditions de détention et de mise à disposition du dossier en dehors des permanences et l'enregistrement des événements : documents remis et courriers reçus durant l'enquête.

Le document pour le registre, celui d'informations du public et celui d'identification des contributions, transmis précédemment par courriels, ont également été commentés.

Ce jour, j'ai constaté l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau principal et à l'extérieur de la mairie, dans les conditions règlementaires : format A2 et écriture noire sur fond jaune.

#### Documents d'informations :

J'ai établi, en concertation avec la responsable de l'autorité organisatrice, et transmis par courriel, le 23 février 2023, à la mairie de Vierzon :

- un document, à joindre au registre, indiquant au public les différentes possibilités pour exprimer une contribution : observation et/ou proposition ;

- un document d'informations, pour la maire et la responsable du service, relatif au déroulement de la procédure d'enquête concernant notamment les conditions de détention et de mise à disposition du registre unique et du dossier au cours de l'enquête, les conditions de consultation du dossier ainsi que l'enregistrement et la conservation des documents remis ou reçus ;

- un document d'identification des contributions du public.

#### Responsable du projet :

Après avoir pris connaissance d'une version complète du dossier d'enquête, j'ai contacté le responsable du projet pour le rencontrer afin de parfaire mon information de l'étude du dossier et de faire le point sur le contenu du projet, les différents documents du dossier et de préciser certains points du dossier.

La rencontre s'est déroulée, le 1 mars 2023, dans les locaux du Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, en présence de monsieur Paulo FERREIRA et de madame Mélanie CAHIN, cheffe du projet, afin de connaître notamment :

- les tenants et les aboutissants du projet ;
- les différents scénarios envisagés ;
- les dispositions techniques retenues ;
- la prise en compte des contraintes environnementales avec les dispositions retenues pour réduire, éviter et compenser l'impact ;
- les dispositions retenues pour la zone de compensation de la Gratouille ;
- les différents accès au site du projet ;
- le traitement et l'évacuation des eaux pluviales ;
- la réponse à l'avis de la MRAe ;

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.

-le dossier de dérogation des « espèces protégées ».

J'ai pu obtenir un maximum de renseignements et de précisions sur le dossier ainsi que des éclaircissements aux nombreuses questions soulevées par l'étude du dossier.

### **2.2.8 Rencontre avec le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry :**

J'ai rencontré, le 22 mars 2023 monsieur François DUMONT, président en mairie et avant la permanence.

Au cours de l'entretien, le président m'a rappelé la création de la ZAC, les diverses entreprises déjà implantées, les différentes : reconnaissance, labellisation et sélection du Parc Technologique par l'Etat au fil des années.

Son adhésion complète au projet avec surtout la perspective d'emplois associés dont le territoire a besoin pour résorber un taux de chômage élevé.

Le président a tenu à mentionner les actions de communication avec notamment la diffusion d'un document spécifique à tous les habitants du territoire de la Communauté de communes ainsi que les rencontres avec les associations.

Il a également abordé le problème de circulation et de stationnement des poids lourds tant sur la rocade que sur la RD 926 avec la problématique de la traversée de Neuvy-sur-Barangeon ainsi que la circulation des poids lourds dans Vierzon. Le président a indiqué avoir entrepris des démarches, avec la maire de Vierzon, pour d'une part obtenir la gratuité du péage de l'autoroute A71 entre les deux accès de Vierzon et d'autre part essayer de trouver une solution pérenne au respect des conditions de circulation sur la RD 926.

Le président a évoqué un second projet, dans le Parc Technologique, dont le dossier devrait se finaliser rapidement, d'une société Vierzonnaise qui souhaite développer une activité technique reconnue internationalement.

### **2.2.9 Rencontre avec madame la maire de Vierzon :**

J'ai rencontré, le 7 avril 2023, madame Corinne OLLIVIER, maire de la commune, en mairie.

Madame la maire m'a précisé que les décisions principales pour le projet avaient été prises avant son entrée en fonction mais qu'elle les partageait pleinement.

Elle a mentionné que les emplois, créés par ce projet, seraient une manne importante pour la ville.

Elle a évoqué le problème de la circulation des poids lourds et les démarches entreprises avec le président de la Communauté de communes

Elle a spécifié les démarches en cours afin d'obtenir l'interdiction du stationnement des poids lourds sur un parking privé, près du rond-point de la rocade et de la RD 926.

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 maire a eu connaissance récemment des dépôts plus ou moins sauvages dans la zone de compensation de la Gratouille avec notamment les déchets des tontes amenés par les services municipaux. Elle a fait le nécessaire pour qu'aucun accès ne soit plus autorisé.

Elle confirme être très favorable à l'implantation de cette plateforme logistique dans le Parc Technologique et que d'autres sociétés ont annoncé vouloir s'installer.

### **2.2.10 Rencontre avec le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Cher :**

Le 31 mars avant la permanence en mairie, monsieur Serge Richard, président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher a souhaité me rencontrer pour m'informer que la CCI de Bourges et du Cher soutenait sans réserve l'implantation et le développement du projet d'une plateforme logistique à Vierzon et au Parc Technologique de Sologne.

Lors de l'entretien, il a évoqué l'intérêt de la CCI pour le projet compte tenu :

- de la situation géographique remarquable dans une zone d'activités existante. Il a rappelé la création de cette ZAC, par arrêté préfectoral en 2010, dans le respect des procédures urbanistiques et environnementales s'y rattachant ;

- de la proximité des infrastructures autoroutières et sa visibilité remarquable font de ce site un emplacement stratégique d'implantation ;

- que le Parc Technologique de Sologne a été reconnu « territoire d'industrie » par l'Etat en 2018, a été labellisé « site industriel clé en main » en 2020 et a été sélectionné dans le cadre de la démarche « Fabrique Prospective sites industriels de demain » en mars 2022 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires parmi huit territoires au plan national ;

- qu'il est en cohérence avec la stratégie économique du territoire et qu'il permettra d'assurer une réussite économique durable ;

- qu'il participera à l'amélioration de l'attractivité économique du territoire de Vierzon.

### **2.2.11 Rencontre avec l'inspecteur de la DREAL :**

Le 7 mars 2023, j'ai souhaité rencontrer, dans les locaux de la D.D.T. du Cher, monsieur Gavory, inspecteur de la DREAL ayant validé la complétude du dossier, afin d'explicitier les divers compléments d'études demandés au responsable du projet, le processus de déroulement de l'ensemble de la procédure d'autorisation environnementale, les demandes d'autorisation sollicitées par le responsable du projet ainsi que les contraintes par rapport aux exigences de la réglementation.

### **2.2.12 Visite des lieux :**

-Le 9 février 2023, j'ai parcouru la ZAC du Parc Technologique de Sologne pour me rendre compte des sociétés déjà implantées et de l'environnement ainsi que sur le site concerné par l'implantation de la plateforme logistique afin visualiser les contraintes techniques et environnementales.

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.

-Le 27 février, je me suis rendu une nouvelle fois sur le site afin de parfaire mon approche du projet et de mieux comprendre les dispositions retenues. J'ai également parcouru les abords de la zone de la Gratouille prévue comme zone humide de compensation.

J'ai profité de ce déplacement pour vérifier les affichages mis en place par le responsable du projet.

-le 9 mai, en fonction des très nombreuses contributions émises et du mémoire en réponse du responsable du projet, il m'est apparu nécessaire d'effectuer une visite plus approfondie et de mieux appréhender les différents et nombreux propos exprimés pour parfaire ma vision du projet.

## 2.3 Délibérations

Conformément à l'article 10 de l'arrête préfectoral d'enquête, le conseil municipal de Vierzon et le conseil communautaire de Vierzon-Sologne-Berry pouvaient donner leur avis dès l'ouverture de l'enquête et au plus tard 15 jours après la clôture de l'enquête.

### 2.3.1 Conseil municipal de Vierzon

Par délibération du 21 mars 2023, le conseil municipal de Vierzon a émis un avis favorable aux deux demandes, formulées par le responsable du projet, pour la construction et l'exploitation d'une plateforme logistique à Vierzon avec 25 voix pour, 4 voix contre et 6 abstentions.

### 2.3.2 Conseil communautaire :

Par délibération du 22 mars 2023, le conseil communautaire de Vierzon-Sologne-Berry a émis un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale pour l'exploitation de la plateforme logistique Virtuo à Vierzon avec 38 voix pour, 3 voix contre et 4 abstentions.

## 2.4 Information effective du public :

### 2.4.1 Publicité dans les journaux :

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit avant le 26 février 2023, par les soins de la préfecture du Cher, dans les annonces légales de 2 journaux diffusés dans le Cher :

- Le 24 février 2023 dans « le Berry Républicain »,
- Le 24 février 2023 dans « l'Information Agricole du Cher »,

Ces publications ont été répétées, dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le mardi 14 mars 2023 et le mardi 21 mars 2023, dans ces mêmes journaux :

- Le 17 mars 2023 dans « le Berry Républicain »,
- Le 17 mars 2023 dans « l'Information Agricole du Cher »,

Dans ces conditions, **la publicité dans les journaux m'apparaît conforme à la réglementation.**

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.

## 2.4.2 Affichage :

### Sur le panneau municipal :

Conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 20 février 2023 et suivant la copie du certificat d'affichage transmis par l'autorité organisatrice, l'affichage de l'avis d'enquête publique, au format A2 sur fond jaune, a été mis en place, à compter du 21 février 2023 et jusqu'à la clôture de l'enquête par la commune de Vierzon sur le panneau administratif d'affichage.

Le 27 février 2023, j'ai constaté l'affichage en mairie.

Lors de chaque permanence, j'ai également constaté que cet affichage était toujours en place.

### Sur les lieux prévus pour la réalisation du projet :

Le responsable du projet a procédé à l'affichage de cet avis, au format règlementaire (format A2 sur fond jaune) et à compter du 23 février 2023 et jusqu'à la clôture de l'enquête, en bordure des voies passant à proximité ou desservant le site du projet suivant la représentation suivante :



Ces affichages étaient lisibles et visibles depuis les voies d'accès.

Le responsable du projet m'a informé, le 24 février 2023, qu'un panneau avait été couché. Il a été aussitôt remis en place.

Lors de la visite des lieux retenus pour le projet le 27 février 2023, j'ai constaté que les panneaux étaient effectivement en place sur les lieux prévus à cet effet.

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.

J'ai également constaté, après la permanence du 31 mars 2023, que les panneaux étaient bien restés en place et n'avaient subi aucune autre dégradation.

Le responsable du projet a fait constater les affichages, les 23 février 2023, 13 mars 2023 et 11 avril 2023, sur les lieux du projet et en mairie par un huissier de justice, suivant la copie du certificat d'affichage transmis par l'autorité organisatrice,

Dans ces conditions, je considère que les **formalités d'affichage ont été conformes à la réglementation.**

#### **2.4.3 Autres actions d'information du public :**

L'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le registre dématérialisé le jour et à l'heure de l'ouverture de l'enquête, c'est-à-dire au début de la première permanence. Cela peut expliquer le nombre plus réduit de personnes me rencontrant lors de la première permanence.

Une page entière était consacrée au projet Virtuo et à la future plateforme logistique dans le Berry Républicain du 7 janvier 2023. Un autre article du Berry Républicain du 6 février 2023 relatait la manifestation d'une association contre le projet. Un article du Berry Républicain du 27 janvier 2023 mentionnait, lors des vœux, les propos du Président de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry sur la future plateforme.

Un article consacré au projet et l'enquête publique est paru dans le Berry Républicain du 11 mars 2023 et du 14 mars 2023 ainsi que dans France Bleu Berry du 15 mars 2023.

Un article concernant le démarrage de l'enquête publique est paru dans le Berry Républicain du 19 mars 2023.

De plus cet hebdomadaire a relaté, le 22 mars 2023, les échanges du conseil municipal de Vierzon sur la demande de permis de construire de la plateforme.

#### **2.5 Incidents survenus au cours de l'enquête :**

Aucun fait marquant, dysfonctionnement ou difficulté particulière, ni incident n'a été déploré durant l'enquête.

Deux pétitions, favorables au projet, m'ont été remises lors des permanences.

Des membres d'associations et de collectifs m'ont rencontré lors des permanences.

Les échanges ont été courtois avec les personnes rencontrées.

#### **2.6 Climat de l'enquête :**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les entretiens avec le responsable du projet, les services de l'Etat et la mairie ont été très cordiaux, conviviaux et coopératifs.

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 responsable du service foncier habitat et environnement de la mairie a été très réactive, disponible et coopérative tout au long de l'enquête.

Les locaux, mis à ma disposition, ont répondu aux besoins en temps et en heures.

Les permanences se sont effectuées dans le calme et dans un excellent rapport d'échanges avec les personnes rencontrées.

Le public a été courtois, mesuré dans les termes et sur la forme.

Compte tenu des affluences notamment en fin de permanence, les permanences 3 et 5 ont été prolongées.

Malgré quelques demandes par courriel et lors des dernières permanences ainsi que l'évocation d'absence de débat public avant l'enquête notamment par courriels, il ne m'est pas paru nécessaire d'organiser une réunion publique durant l'enquête.

Le public s'est beaucoup mobilisé, notamment par internet, durant d'enquête et encore plus les derniers jours.

## **2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registre :**

### **2.7.1 Clôture de l'enquête :**

A la fin de la dernière permanence à Vierzon le jeudi 13 avril 2023 à 12h, le registre, avec les documents annexés, m'a été remis directement ainsi que le dossier complet du siège de l'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 20 février 2023.

Le prestataire, mandaté par l'autorité organisatrice, m'a informé et transmis régulièrement, par courriel, les courriels reçus sur le registre dématérialisé et sur l'adresse dédiée.

## **2.8 Notifications du procès-verbal des observations :**

Conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, j'ai convoqué le responsable du projet et ce dans les huit jours suivant l'expiration du délai d'enquête, à savoir le vendredi 21 avril 2023, afin de lui relater le déroulement de l'enquête et de lui communiquer le procès-verbal de synthèse, joint en annexe 1 au présent rapport, des observations recueillies en cours d'enquête.

Ce procès-verbal a été commenté et remis lors d'une rencontre organisée en mairie de Vierzon. Le responsable du projet était représenté par monsieur Paulo Ferreira et madame Mélanie Cahin, chargée du projet.

Cette rencontre a permis un échange sur les observations issues des nombreuses contributions.

J'ai invité le responsable du projet, conformément à l'article précité, à bien vouloir fournir un mémoire en réponse, et ce dans un délai de quinze (15) jours soit au plus tard le samedi 6 mai 2023, afin d'apporter le maximum de remarques et de précisions aux observations.

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.

## 2.9 Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage :

J'ai reçu le mémoire en réponse du responsable du projet le 5 mai 2023 par courriel soit dans le délai imparti et le 9 mai 2023 par courrier, après un week-end et un jour férié.

Ce document, très complet, de 57 pages, apporte des éléments de réponse substantiels au regard des remarques et interrogations formulées dans le procès-verbal de synthèse des observations. Il est joint, en annexe 2, au présent rapport.

## 2.10 Modalités de transfert du dossier et du registre :

Afin d'éviter les envois, sources de retard et de perte de documents, j'ai remis directement, le 15 mai 2023, l'ensemble du registre d'enquête avec les documents annexés et le dossier du siège de l'enquête ainsi que le rapport et les deux (2) conclusions et avis, avec un courrier d'accompagnement à l'intention de monsieur le Préfet du Cher.

## 2.11 Relation comptable des observations :

Par une note du 23 février 2023, j'ai transmis, à la mairie de Vierzon et à l'autorité organisatrice, les modalités pour répertorier les observations du public à savoir :

- une **lettre** relative au moyen d'expression : **R** pour registre, **D** pour le document remis, en mairie directement ou sous enveloppe, **C** pour le courrier reçu uniquement au siège de l'enquête, **M** pour le courriel reçu sur le registre dématérialisé ou à l'adresse dédiée,

- un **chiffre** correspondant au **numéro d'ordre chronologique**,

### 2.11.1 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 reçu en fait 37 personnes différentes.

### 2.11.2 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 lors des échanges avec les personnes rencontrées qui possédaient qu'une version partielle voire erronée, par les propos lus dans les contributions ou entendus, du projet ;

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.

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 ou transmis.

Toutes les personnes rencontrées ont formulé au moins une contribution pouvant comporter plusieurs observations tant par document remis ultérieurement que par courriels ou sur le registre.

### 2.11.3 Contributions et observations :

Le public a utilisé les différents moyens mis à sa disposition pour effectuer des 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**,
- courrier reçu : **1**,
- documents remis : **19**, dont **deux pétitions** favorables au projet, annexés au registre,
- courriels : **354**, consignés sur le registre dématérialisé et sur l'adresse internet dédiée,

Il convient de noter que :

- des contributions comportent divers documents pour étayer les observations ;

-les contributions contiennent pratiquement systématiquement de nombreuses observations distinctes, portant sur des points différents, 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 comptabilisées ;

-de nombreuses contributions, par internet, proviennent de personnes ne résidant pas dans le Cher mais souvent dans le Loir-et-Cher ;

-**128 contributions déposées par internet** émanent de **personnes anonymes** avec un pic, en pourcentage de **40%** des contributions, pour **celles défavorables au projet**. Néanmoins les personnes anonymes, ayant émis des contributions, représentent un nombre très élevé de participants pour ce genre d'enquête publique ;

-**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** ;

-des personnes se sont exprimées à plusieurs reprises par document remis et/ou transmis,

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.

**-2 pétitions, remises en mairie**, 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 ;

-des personnes rencontrées, durant les permanences, n'ont pas remis de document pour expliciter des éléments techniques précis comme elles s'étaient engagées à le faire.

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.

#### **2.11.4 Consultation du registre dématérialisé :**

Le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête ont été mis en ligne et accessibles par le public sur le registre dématérialisé le 13 mars 2013 à 9h00.

L'exploitation des données statistiques obtenues à partir du registre dématérialisé montre que :

**-4375 visiteurs uniques** ont consulté sur le site internet soit les documents du dossier soit les contributions déposées. Des pics de fréquentation ont été constatés les 14 mars, 3 et 4 avril et surtout le 12 avril, veille de clôture de l'enquête ;

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

**-2283 téléchargements** ont été réalisés pendant l'enquête. Cela explique la raison de la très faible consultation du dossier en mairie mais également cela résulte d'un dossier très volumineux ;

**-128 contributions déposées par internet**, soit **36%** des contributions, émanent de **personnes anonymes**. Ce n'est pas une obligation de décliner son identité. Toutefois ce pourcentage, très élevé, est rarement atteint dans une enquête. Il pourrait résulter d'une très forte mobilisation pour le projet. Néanmoins je considère une volonté de déposer des contributions à différents moments par un même contributaire ou de soutenir des contributions déjà émises ou une volonté d'affirmer et de partager les mêmes idées sur le projet ;

**-40%** soit **143 contributions par internet** ont été **détectées comme provenant de la même origine** (adresse IP) ;

**-290 visiteurs**, soit **6.6% des visiteurs** ont **déposé au moins une contribution**. La comparaison avec le nombre total de contributions interpelle et traduit un écart élevé et inhabituel. Je l'interprète comme une volonté manifeste de déposer un maximum de contributions.

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.

Ces statistiques montrent que le public s'est très fortement mobilisé pour le projet notamment en fin d'enquête en apportant ou transmettant de nombreuses contributions. De plus le public a effectué de très nombreux téléchargements et il s'est énormément mobilisé, par internet, pour exprimer par les contributions des observations souvent redondantes.

### **3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Dans un souci de clarté, les contributions et donc les observations ont été intégrées au procès-verbal de synthèse, en annexe 1, par thèmes et sous-thèmes et transmises au responsable du projet.

Le responsable du projet a choisi de commenter et d'apporter des réponses et des commentaires soit à chaque observation soit à des groupes d'observations soit par sous-thème. Le mémoire en réponse, de 57 pages, est en annexe 2 du présent rapport.

Je note la qualité du document produit, très complet et très argumenté, ainsi que les réponses apportées.

L'étude et l'analyse des réponses aux observations sont faites par sous-thèmes en indiquant mon avis formulé sur chacun.

#### **3.1 Avis défavorables au projet :**

##### **3.1.1 Conception du projet :**

###### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet considère que les contributions et donc les observations montrent une impression de mauvaise compréhension des besoins de nos jours et surtout de la façon de les satisfaire entraînant un rejet plus ou moins important des plateformes.

Le responsable du projet rappelle l'importance de la logistique pour les consommateurs afin de distribuer les produits et les équipements au plus près des lieux de consommation. Cette filière, dans notre pays, est devenue stratégique pour l'économie, l'emploi et le développement des territoires. Elle comprend des entrepôts de tailles très différentes pour desservir des centres urbains et aboutir aux points de ventes.

Il estime que la logistique qui ne se limite pas qu'au e-commerce, demeure le bras armé de l'industrie. Elle est indispensable pour les entreprises, qu'elles soient industrielles, agricoles, de distribution, exportatrices ou importatrices.

Le responsable du projet rappelle les arguments du choix du projet à Vierzon avec notamment :

- la présence de la ZAC du Parc technologique avec des espaces disponibles et prévus à cet effet ;

- la reconnaissance de la ZAC comme « territoire d'industrie », l'obtention du label « site industriel clé en main » et la sélection récente, parmi seulement huit intercommunalités dont la seule région Centre-Val de Loire, comme « sites industriels de demain » par l'Etat ;

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 arguments du dossier et ceux mentionnés dans la réponse à l’avis de la MRAe ;
- la pénurie de surfaces de plateformes logistiques ;
- la possibilité de pouvoir proposer une plateforme en développement anticipée pour réduire le temps entre l’expression du besoin pour une société et la réalisation de ce besoin ;
- un complément sur les moyens de transport :
  - route : avec le nœud autoroutier, sans avoir à pénétrer dans la ville ;
  - voie ferrée : avec un hub à proximité, facilement accessible et permettant l’acheminement de conteneurs toutes catégories dans un délai réduit ;
  - voie aérienne : avec l’aéroport de fret de Châteauroux, relié directement par autoroute depuis le site ;
- la création d’un pôle poids lourds dans la ZAC.

Le responsable du projet conclut que peu de solutions alternatives n’ont pu proposer autant de pertinence par rapport aux critères évoqués du Parc Technologique de Sologne.

Le responsable du projet tient à mentionner que la plateforme prévue sera un bâtiment bas carbone dans l’esprit de la loi sur l’artificialisation des sols.

Le responsable du projet rappelle les critères et les objectifs pour la détermination du choix d’un projet dit « en blanc ». Le peu de carence immobilière pour les plateformes de ce type est un critère supplémentaire pour le développement de l’entrepôt.

Il reconnaît des difficultés avec un locataire mais il précise que les locaux ont été facilement reloués de par la pénurie de surfaces disponibles. Virtuo mentionne que les nouveaux entrepôts sont plus facilement modulables pour pouvoir accueillir un maximum d’activités et donc de locataires.

Il précise que les études de marché réalisées ont démontré la nécessité de l’implantation d’une plateforme dimensionnée en conséquence.

Le responsable du projet tient à préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas installés pour compenser la destruction de la zone humide. Mais que Virtuo s’est engagé dans une démarche de développement durable. Il est donc envisagé de profiter des espaces disponibles en toiture pour installer 26 780 m<sup>2</sup> de capteurs solaires pour produire une électricité renouvelable et décarbonée. L’électricité produite sera soit injectée sur le réseau d’ENEDIS soit utilisable directement sur le site suivant les autorisations obtenues.

Le responsable du projet tient à préciser que le chauffage des cellules et des locaux techniques permettra de maintenir hors gel les installations. Néanmoins un moyen de chauffage, au gaz dans le dossier, est prévu car les panneaux solaires ne produisent pas la nuit. Par contre les bureaux bénéficieront de chauffage et de rafraîchissement par un système spécifique utilisant l’énergie électrique. Le responsable du projet indique qu’une réflexion est en cours pour remplacer la chaudière au gaz par une pompe à chaleur.

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.

Le responsable du projet confirme que l'éclairage est prévu en LED.

Le responsable du projet rappelle que le dossier de demande du permis de construire comporte la descriptions des matériaux imposés par la réglementation des ICPE et que le choix final des matériaux et des couleurs permettront une meilleure intégration dans l'environnement local.

*Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte du rôle et de l'importance de la logistique décrite par le responsable du projet.

Il est certain que les principales friches industrielles de Vierzon sont principalement situées en centre-ville et qu'il ne peut être envisagé de faire transiter des poids lourds supplémentaires.

Il décrit les nombreux avantages du Parc Technologique de Sologne avec notamment l'accès routier au nœud autoroutier proche desservant trois autoroutes, la proximité d'un embranchement ferroviaire et une liaison autoroutière A20 vers l'aéroport de fret de Châteauroux (60 km) capable de traiter tous types de marchandises.

Je prends note de la création d'un « pôle poids lourds » au sein du Parc Technologique avec un restaurant routier, déjà installé, avec un parking pour poids lourds et l'implantation d'une station de distribution d'hydrogène et d'une station de lavage spécifique aux poids lourds.

Je considère que les différentes actions de l'Etat au profit de la ZAC du Parc Technologique de Sologne pour la reconnaître comme « territoire d'industrie », pour la labelliser « site industriel clé en main » et enfin la sélectionner, la seule en région Centre-Val de Loire, comme « sites industriels de demain » constitue un atout important pour cette implantation.

Je prends acte que la plateforme résulte d'une conception de dernière génération pour obtenir une certification environnementale, une modularité pour accueillir un maximum d'activités issues d'études de marché et donc d'éléments supplémentaires pour le choix d'une implantation au Parc Technologique.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité de la surface disponible de la toiture des 14 cellules va dans le sens du développement d'énergies durables. Je soutiens bien évidemment cette action.

Je prends acte des modalités de chauffage des différents locaux : cellules et bureaux. Je note que dans le cadre de la réduction de l'empreinte carbone, le responsable du projet compte utiliser une pompe à chaleur en lieu et place de la chaudière gaz. Il appartiendra, en fonction de la décision du responsable du projet, de modifier les éléments du dossier.

Je prends acte que l'éclairage sera réalisé en LED dirigé vers le sol pour l'éclairage extérieur afin de créer le moins de nuisances possible pour l'environnement extérieur.

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.

Je comprends que les activités ICPE de l'entrepôt engendrent des dispositions constructives supplémentaires. Toutefois je considère que les matériaux et les couleurs retenus permettront une meilleure intégration dans le Parc Technologique mais surtout dans l'environnement avec la forêt domaniale proche ainsi que la partie urbaine de la ville.

### 3.1.2 Décideurs :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet s'étonne de trouver de tels propos dans un projet qui comporte une demande de permis de construire et une demande d'autorisation environnementale. Il ne peut apporter aucun élément de réponse. Seules les collectivités incriminées pourraient le faire.

Il estime que les observations concernant sa société faisant signer des contrats de confidentialité pourraient être considérés comme diffamatoires.

Il constate un amalgame entre le e-commerce et la logistique.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je partage la remarque du responsable du projet. De tels observations ne concernent pas l'objet de l'enquête publique et dans ces conditions elles ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de l'enquête.

### 3.1.3 Plateformes existantes :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet indique apporter une attention particulière dans la conception des plateformes pour réduire autant que possible le risque d'accidents du travail mais que ce risque résulte principalement de la mise en œuvre des activités de chaque locataire.

Il rappelle les dispositions constructives adoptées, en liaison avec une CARSAT, pour réduire le risque et qui seront appliquées au projet.

Il mentionne une baisse significative du nombre d'accidents du travail.

Le responsable du projet rappelle que l'inspection des installations classées de la DREAL a jugé recevable le dossier du projet. Il rappelle également que le dossier comporte une étude des dangers comprenant :

- une modélisation de flux thermiques et de dispersion des fumées en cas d'incendie pour s'assurer de l'absence d'effets latéraux à l'extérieur des limites de propriété ;

- des dispositions pour maîtriser les effets sur l'environnement :

- le compartimentage du bâtiment en cellules pour limiter la propagation du feu ;

- un système d'extinction automatique ;

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 écrans thermiques sur les façades pour contenir les effets d'un incendie à l'intérieur des limites de propriété ;

-des moyens extérieur de défense en nombre suffisant et en positionnement idoine ;

En l'absence de locataires connus, le responsable du projet a pris en compte les quantités maximales pour chaque produit pouvant être stocké et donc un majorant pour les dangers d'incendie.

Comme indiqué dans le document sur les capacités techniques et financières de la société dans le dossier, le responsable du projet cite les principales réalisations d'entrepôts et notamment celles ayant une surface plus importante que celle du projet.

Le responsable du projet tient à préciser que les plateformes contribuent à 1% de l'artificialisation des sols contre plus de 41% pour l'habitat.

Il mentionne la pénurie de plateformes logistiques au niveau national et surtout autour de Vierzon avec des offres autour d'Orléans et de Bourges mais avec des disponibilités foncières réduites. Cette situation entraîne des difficultés pour les entreprises à se développer et à se moderniser et donc à recruter.

Le responsable du projet fournit l'état des lieux de la tension foncière et immobilière des entrepôts par région à l'intention de l'Etat et des collectivités territoriales, établi en mars 2023.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Je prends acte des dispositions constructives retenues pour le projet de plateforme pour réduire au maximum les accidents ainsi que de la baisse du nombre d'accidents pour l'ensemble des plateformes.

Je prends acte également des dispositions constructives retenues notamment en cas d'incendie pour le projet.

Je prends acte des réalisations de plateformes logistiques du responsable du projet et de son expérience dans les bâtiments de grande surface et également d'une pénurie relative en région Centre par rapport au niveau national. Je note que les plateformes logistiques représentent 1% de l'artificialisation des sols.

**3.1.4 Zones humides :**

***Réponse du responsable du projet :***

Le responsable du projet mentionne que l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA) avait émis un avis favorable lors de la création de la ZAC. Il joint à son mémoire l'avis de la Direction Régional de l'ENvironnement Centre (DIREN). Il mentionne la création

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.

de la ZAC par arrêté préfectoral de 2010 avec l'urbanisation de toutes les parcelles la composant. Le PLU de Vierzon permet l'urbanisation des parcelles également.

Le responsable du projet rappelle que l'avis de la MRAe n'est ni positif ni négatif au projet. Dans le cas présent il comprend une conclusion et trois recommandations.

Le responsable du projet fait remarquer que le projet s'implante au sein du Parc Technologique de Sologne pouvant accueillir tous types d'activités.

Il rappelle les éléments du dossier et notamment la présence d'une zone humide de 13 ha sur le site du projet. Le responsable du projet mentionne que d'autres sociétés auraient pu s'implanter sur ce site. Si chaque activité était inférieure au seuil des ICPE, aucune étude d'impact n'aurait été obligatoire et la destruction de la zone humide n'aurait pas nécessité de compensation.

Le responsable du projet mentionne que le projet ne se limite pas seulement à détruire cette zone humide mais à rechercher des solutions d'atténuation et de compensation. Il rappelle que le dossier comporte un volet important consacré à la recherche de sites de compensation situés le plus près possible de la zone impactée et appartenant à la même masse d'eau.

Finalement quatre zones ont été choisies dont la zone 6, pour la création d'une zone humide pour prendre en compte principalement l'impact d'un autre projet, celui de la société Jacobi, et du projet ainsi qu'également la zone de la Gratouille.

Le responsable du projet mentionne que la zone de la Gratouille est considérée comme une zone humide, avec la présence de rus et de fossés, qui nécessite d'être améliorée, agrandie et pérennisée. Il détaille les actions retenues depuis l'enlèvement des remblais jusqu'à la restauration des habitats initiaux et un plan de gestion global du site.

Après des recherches dans la réglementation et l'avis d'experts, le responsable du projet conclut qu'aucune obligation de réalisation des compensations avant la destruction de la zone humide n'est imposée. Néanmoins le responsable du projet prévoit la mise en œuvre des mesures de compensation concomitantes à la réalisation du projet.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Je prends acte de l'avis de l'ONEMA à la création de la ZAC par arrêté préfectoral et de la possibilité d'urbaniser l'ensemble des parcelles. Cet arrêté préfectoral n'imposait pas de contraintes liées aux zones humides. Des entreprises se sont implantées depuis dans le Parc Technologique de Sologne sans compensation. Il convient de noter que la réglementation ayant évolué de façon significative, toutes demandes d'autorisations devront être plus complètes et répondre aux nouvelles dispositions de la réglementation.

De plus la création de cette ZAC résulte d'une procédure antérieure au projet, objet de l'enquête.

Je partage l'avis du responsable du projet sur la conformité du projet avec le PLU actuel de la commune.

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 MRAe n'émet effectivement jamais d'avis favorable ou défavorable mais des recommandations qui ont pour principal but d'améliorer le projet avec la prise en compte des dispositions réglementaires.

Effectivement comme indiqué dans le dossier et les conclusions de la MRAe, le projet entraîne la destruction d'une zone humide de 13 ha.

Je note que le dossier mentionne les quatre zones retenues appartenant à la même masse d'eau. J'estime qu'ainsi les écoulements des eaux pluviales ne devraient pas être profondément perturbés et l'impact de la destruction réduit.

Je prends acte des mesures prévues sur les zones et notamment celles pour la zone de la Gratouille.

Il s'avère que le diagnostic initial du responsable du projet met en évidence des remblais divers déposés au fil des années. De plus des contributions, émises par le public, mentionnent la possibilité de présence de produits polluants. La présence de rus, sur le site, fait craindre que les eaux puissent être également polluées. Les remblais apportés perturbent le fonctionnement de cette zone humide. C'est une situation anormale et dangereuse qu'il convient de régler définitivement et indépendamment du projet.

Aussi je demande au responsable du projet et à la commune de Vierzon, avant le démarrage des aménagements envisagés, d'établir une convention spécifique, tant technique que financière, de la dépollution de la zone dans le cadre de la cession au responsable du projet.

Je prends note d'une part qu'aucun texte ne prévoit la réalisation des zones de compensation avant la destruction et que le responsable du projet envisage de réaliser les travaux conjointement à ceux de la construction de la plateforme. Il appartient au responsable du projet de mentionner cette disposition dans la version finale du dossier.

### **3.1.5 Impact des transports :**

#### ***Réponse du responsable du projet :***

Le responsable du projet rappelle qu'une étude de trafic est jointe à l'étude d'impact. De cette étude, il ressort qu'un tiers des véhicules légers et l'ensemble du trafic poids lourds impactera principalement la rocade vers l'échangeur de l'autoroute. De plus les évolutions du trafic sera plus sensible aux heures de pointe.

Cette étude identifie des mesures conservatoires qui concernent essentiellement le domaine public et elles ne peuvent être intégrées directement dans le dossier par le responsable du projet. Elles concernent :

- la création d'une voie de stockage pour le tourne-à-gauche sur la RD 926 en direction de la route d'Ainset ;

- la sortie du parking des VL sur la route d'Ainset ;

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.

-l'interdiction du stationnement sur le bord du giratoire des poids lourds ainsi que la création d'une aire de covoiturage à proximité du giratoire situé près de l'échangeur Vierzon-nord ;

-la poursuite du développement de la ZAC entrainera la sécurisation des circulations sur la rue du Petit-Râteau et la route d'Ainset ;

-l'aménagement de liaisons douces notamment des cheminements piétons dans la ZAC vers le restaurant et une liaison cyclable entre la zone commerciale et le centre-ville ;

Le responsable du projet comprend les inquiétudes existantes notamment sur la route RD 926 et les voies desservant la ville. Mais il s'agit d'actions sur le domaine public qui ne peuvent être du ressort du responsable du projet. Le responsable du projet suggère des limitations et des signalisations adaptées vers ces routes depuis le nouveau giratoire d'accès à la plateforme.

Le responsable du projet rappelle la convention entre le Conseil départemental et la Communauté de communes pour la réalisation du giratoire qui sécurisera les accès des poids lourds du site.

Il estime que les conditions d'accès de ces poids lourds depuis le site vers les autoroutes restent de la responsabilité du gestionnaire de la RD 926.

Le responsable du projet mentionne que la gratuité de l'autoroute entre les deux péages demeure une suggestion qui pourrait avoir un impact bénéfique pour les liaisons vers le ferroutage.

Le responsable du projet rappelle que la présence d'un embranchement ferroviaire est une des raisons du choix du projet à Vierzon.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Le responsable du projet rappelle les éléments de l'étude de trafic et les mesures en découlant.

Ces mesures me semblent indispensables avec les futures implantations de sociétés dans la ZAC générant une augmentation du trafic tant routier que des personnes. L'aménagement de la sortie des VL du site devra être inclus, si nécessaire, dans le réaménagement de la route d'Ainset, prévu dans la convention entre le Conseil Départemental et la Communauté de communes.

Ces préconisations m'apparaissent aller vers une meilleure gestion des circulations tant des véhicules que des piétons et des vélos.

Aussi il appartient à la Communauté de communes principalement, au Conseil Départemental et la commune de Vierzon d'examiner la prise en compte de ces mesures, préconisées par le responsable du projet, dans le cadre plus général de l'augmentation du trafic lié aux futures installations dans la ZAC et des actions complémentaires recommandées ci-après. Compte tenu de l'augmentation du trafic liée aux activités de la ZAC et aux dispositions de circulation des véhicules à adopter, il me paraît indispensable de sécuriser la liaison douce entre la partie urbaine de la ville et la forêt domaniale 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.

La circulation des poids lourds pose, actuellement, d'énormes problèmes pour les accès au nœud routier, à l'embranchement ferroviaire et à la ville ainsi que le stationnement des poids lourds :

- la circulation des poids lourds, de plus de 19 tonnes en transit, sur la RD 926 en direction de Neuvy-sur-Barangeon perdure malgré un arrêté, une signalétique mise en place et des contrôles ;

- l'accès des poids lourds à l'embranchement ferroviaire et à la ZAC du Vieux Domaine se fait principalement par la route du Petit Râteau, puis la rue Eugène Pottier étroite avec une forte déclivité, puis par le RD 2076 étroite dans cette partie avec un trafic important et enfin la RD 60 très large. Il convient de noter que cet accès demeure possible et beaucoup plus sécurisant en empruntant l'A71 entre les 2 péages et ensuite les RD 2076 et D60 larges ;

- l'avenue du 19 mars 1962 permet d'accéder au centre-ville ;

- les poids lourds stationnent régulièrement à proximité du rond-point de la RD 926 et de la route du Petit Râteau alors qu'il existe un stationnement à proximité de l'échangeur Vierzon-nord de l'autoroute.

Ce projet ainsi que l'installation future d'autres entreprises sur la ZAC ne vont qu'accroître cette problématique surtout que l'accès des poids lourds du site sur la rocade (RD 926) n'est pas du ressort du responsable du projet car il n'est pas gestionnaire de cette route dépendante du domaine public. De plus il est constaté un non-respect des signalétiques mises en place et constatées surtout par les habitants des communes limitrophes concernées ainsi que ceux de Vierzon.

Aussi il m'apparaît indispensable de privilégier la circulation des poids lourds sur les autoroutes notamment pour accéder à l'embranchement ferroviaire, de définir des itinéraires plus adaptés au trafic en toute sécurité sur les autres routes et de prendre des dispositions pour éviter les stationnements de ces véhicules sur des lieux non autorisés.

Madame la maire de Vierzon m'a fait part d'une action en cours interdisant le stationnement des poids lourds, sur domaine privé, près du rond-point de la RD 926 et de la route du Petit Râteau. Je soutiens cette action qui ne peut qu'aller dans le respect de l'arrêté de circulation sur la RD 926 et règlementer le trafic routier.

Une autre action, initiée par le président de la Communauté de communes et la maire de Vierzon, consiste à obtenir la gratuité de l'autoroute entre les 2 péages. Cette action favoriserait grandement la circulation sur les autres axes et pénétrantes évoqués précédemment. Je soutiens cette action qui ne peut avoir qu'un impact bénéfique.

Aussi je recommande que l'Etat, les services de l'Etat, le Conseil Départemental voire le Conseil Régional, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, la commune de Vierzon et les élus apportent leur soutien à ces actions. Il appartiendra au responsable du projet d'adopter des dispositions, en sortie de site, notamment par une signalisation adéquate afin de mieux sensibiliser les entreprises locataires.

Je recommande également que l'Etat, les services de l'Etat, le Conseil Départemental, les communes concernées voire le Conseil Régional, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, la commune de Vierzon et les élus entreprennent une action à plus long terme pour que des dispositions efficaces et respectées soient adoptées pour mieux règlementer les

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.

circulations sur la route départementale RD 926 vers Neuvy-sur-Barangeon et dans les pénétrantes vers la ville : la route du Petit Râteau puis la rue Eugène Pottier et l'avenue du 19 mars 1962.

### **3.1.6 Concertation- climat social :**

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet rappelle que la logistique est une activité vitale pour les entreprises industrielles, agricoles ou de distribution, exportatrices ou importatrices. La logistique emploie quatre fois plus de personnes que l'automobile.

La logistique ne se réduit plus à l'entreposage et au transport mais également au pilotage des flux.

Le responsable du projet fournit des statistiques, sur les plateformes développées et mise en service par Virtuo, sur le secteur de la logistique :

- 18.5% d'emplois féminins alors que ce pourcentage atteint 48% pour le secteur privé ;
- une majorité d'ouvriers et d'employés : 80% des emplois ;
- 85% des emplois sont en CDI et seulement 8% d'intérimaires ;
- 91% d'emplois à temps complet.

Le responsable du projet mentionne que la réglementation des ICPE, s'appliquant à la logistique notamment à l'exploitation de l'entrepôt, s'avère une des plus exigeantes et contraignantes en Europe.

Il rappelle que le dossier de demande d'autorisation environnementale a fait l'objet de nombreux échanges avec la DREAL avant d'être finalisé pour aboutir à un dossier dense et complet soumis à l'enquête. Le responsable du projet tient à souligner les propos de la MRAe, dans son avis, sur le contenu de l'étude d'impact qui permet une prise en compte convenable des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine.

Le responsable du projet considère que les propos sur la communication concernant le projet sont du ressort de la commune et de la Communauté de commune. Il indique que le dossier comporte des éléments de communication et que différents articles de presse ont alerté la population sur le projet.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte d'une part des emplois concernés par la logistique et d'autre part des éléments statistiques fournis par le responsable du projet.

Il est certain que le dossier est très volumineux et très complet pour répondre aux exigences des réglementations et notamment celle des ICPE.

Compte tenu des éléments de réponse, je considère que le responsable du projet confirme implicitement le nombre d'emplois envisagés dans le dossier.

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 communauté de communes et la commune ont souhaité communiquer par documents distribués aux habitants. Des articles de presse détaillés et très complets ont complété l'information du public.

Lors de l'enquête, quelques demandes ont été formulées principalement oralement de débat public qui se déroule uniquement avant l'enquête. Quelques demandes de réunion publique ont été émises notamment en fin d'enquête.

Aussi Il m'est apparu que les propos exprimés par les contribuables et le temps matériel d'organisation ne permettaient pas de telle réunion.

### **3.1.7 Impact environnemental :**

#### ***Réponse du responsable du projet :***

Le responsable du projet tient à rappeler les engagements pris et mentionnés dans le dossier concernant la volonté de Virtuo de s'inscrire dans une démarche de réduction de l'empreinte carbone du bâtiment dans le cadre de la stratégie nationale et avec l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Pour ce faire le responsable du projet a entrepris des actions de financement de création de puits carbone le plus localement possible. Il développe son action dans ce domaine.

Le responsable du projet s'est engagé dans une politique de développement durable par une certification environnementale de l'entrepôt BREEAM par un organisme tiers et indépendant pour une réduction de l'impact carbone dès la conception.

Il adopte des mesures spécifiques tant en phase conception qu'en phase exécution de l'entrepôt pour obtenir la certification.

Le responsable du projet indique que cela se traduit par :

- une connaissance de l'impact carbone du projet ;
- la réduction au maximum de l'impact carbone des matériaux utilisés dans la construction ;
- le financement de puits carbone.

Le responsable du projet rappelle ses propos développés au paragraphe 3-1-13 pour l'impact du projet sur les activités des centres équestres.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Je prends acte des actions entreprises par le responsable du projet pour réduire l'impact carbone de la plateforme dès la phase conception et pour obtenir la certification environnementale.

Voir également mon avis au 3-1-13 pour les centres équestres.

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.

### 3.1.8 Impact sur la biodiversité :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet mentionne que :

-l'étude d'impact du dossier comporte de nombreux éléments sur la biodiversité ;

-l'étude spécifique de ce thème a conclu que l'implantation du projet au sein du Parc Technologique de Sologne n'induit aucune perte nette de biodiversité à l'échelle du territoire considéré ;

-Virtuo a décidé, dans le cadre d'atteinte de la neutralité carbone, de financer des projets de création et d'augmentation de puits carbone exclusivement en France et au plus près de ses projets.

Le responsable du projet rappelle l'avis favorable, sur la demande de dérogation au titre des espèces protégées, du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la région Centre-Val de Loire (CSRPN) assorti de cinq recommandations.

Il joint, en annexe au mémoire, un courrier, du 15 mars 2023, adressé à la DREAL pour indiquer que les cinq recommandations seront prises en compte dans le cadre du projet.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte du rappel, par le responsable du projet, sur les études concernant la biodiversité développées dans le dossier et sur les conclusions de cette étude.

Je note les actions entreprises dans le cadre de l'atteinte de la neutralité carbone. Il m'apparaît nécessaire de décrire ces actions ainsi que de les situer.

Je prends note du courrier du responsable du projet en réponse à l'avis du CSRPN et des dispositions retenues pour satisfaire les recommandations. Il appartient au responsable du projet d'amender en conséquence le dossier.

### 3.1.9 Décisions pour d'autres projets :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet confirme que le dossier respecte les réglementations en vigueur et que les mesures adoptées n'engendrent pas d'atteinte grave à l'environnement.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte de la réponse du responsable du projet.

Il faudrait connaître les tenants et aboutissants précis des décisions évoquées pour pouvoir émettre un avis.

### **3.1.10 Coût financier supporté par la CdC, les collectivités et les contribuables :**

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet rappelle la convention passée par la Communauté de communes avec le Conseil Départemental du Cher pour la réalisation d'un giratoire sur le RD 926 et le réaménagement de la route d'Ainset pour l'accès des VL.

Il rappelle également l'engagement de sa société d'acquérir le site de la Gratouille afin de réaliser les dispositions mentionnées dans le dossier. Toutefois le responsable du projet considère que les gravats et autres déchets accumulés devront être évacués avant la réalisation des aménagements prévus.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Effectivement le dossier comporte la convention entre le Conseil Départemental et la Communauté de communes. Ce giratoire permettra de fluidité le trafic sur cette rocade notamment celui des poids lourds. Cet investissement profitera à toutes les sociétés présentes ou à venir sur la ZAC.

Le conseil municipal, par délibération, a accepté la vente des parcelles constituant le site de la Gratouille. De nombreuses observations mentionnent des dépôts sauvages depuis des années. Ce site ne peut rester en état car des rus le traversant peuvent véhiculer différents matières ou produits plus ou moins dangereuses émanant de ces dépôts.

Il me paraît urgent d'interdire tout accès à ce site comme madame la maire l'a souhaité. Je considère qu'une dépollution s'avère indispensable. Il appartient à la commune de Vierzon, propriétaire de cette zone, et au responsable du projet d'établir une convention de remise en état du site avant la réalisation des aménagements prévus.

Les suggestions, proposées par le responsable du projet concernant des aménagements et des liaisons douces, devraient être validées, par les différents acteurs : Etat, Conseil Départemental, commune et Communauté de communes, et entraîneraient des dépenses supplémentaires. Toutefois ces aménagements seraient nécessaires lorsque d'autres sociétés occuperaient, avec leurs contraintes, la ZAC pour le projet.

Comme indiqué précédemment, la communauté de communes, en concertation avec le responsable du projet, doit réaliser des aménagements pour réduire les impacts du projet sur les activités du centre équestre. Il est certain que ces aménagements auraient été nécessaires, si d'autres projets même plus modestes et accueillant des PME pour des activités logistiques ou industrielles s'étaient développés sur la ZAC, et auraient également impactés le centre équestre.

Par ailleurs je considère, voir le paragraphe suivant, que des recettes seront générées par de nouvelles implantations dans la ZAC.

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.

### 3.1.11 Impact économique :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet ne peut émettre une réponse sur l'observation concernant le SRDII de la région. Seule la communauté de communes pourrait apporter des éléments de réponse.

Il rappelle que le projet respecte les prescriptions de la ZAC qui ne s'oppose pas à accueillir ce genre d'activités. Le projet est conforme au PLU de la commune.

Le responsable du projet fait observer que des terrains demeurent disponibles pour accueillir des activités industrielles en mentionnant l'installation prochaine d'une société sur près de 5 ha.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte de la réponse du responsable du projet et de l'installation, prochaine et programmée, de Jacobi, société déjà présente à Vierzon, et souhaitant développer un autre projet industriel.

Je partage la réponse du responsable du projet sur la conformité du projet avec les objectifs de la ZAC et les prescriptions du PLU de la commune.

Je considère que l'impact économique comprend les dépenses évoquées au paragraphe précédent mais également les recettes. En effet il ne faut omettre que l'installation de sociétés dans la ZAC génère, pour la Communauté de communes, de nouvelles recettes avec la vente des terrains et les différentes taxes perçues.

### 3.1.12 Immobilier :

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet rappelle que :

- la ZAC, opération d'urbanisme par principe, a été créée pour accueillir des sociétés ou entreprises industrielles privées ou publiques qui bénéficient de l'accès à un nœud autoroutier et à un embranchement ferroviaire à proximité.

- la vocation d'une ZAC est de mettre des terrains à la disposition de sociétés souhaitant y développer des activités dans divers secteurs. Il mentionne que dans l'hypothèse où le projet ne serait pas retenu, le site aurait accueilli d'autres projets de tailles plus modestes avec également un impact sur les riverains.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte de la réponse du responsable du projet.

Je considère que la création d'une ZAC est avant tout une opération d'urbanisme public ayant pour but de proposer des terrains à bâtir pour être concédés à des utilisateurs privés ou publics. C'est le cas de la ZAC du Parc Technologique.

Les riverains, les plus proches du site concerné, sont situés au sud du projet avec l'A71 entre eux et le projet.

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.

Je considère que l'intégration paysagère de la plateforme, l'implantation d'autres projets à court et moyen termes dans les terrains disponibles de la ZAC, l'aménagement de zones humides et la présence de cette autoroute n'auront aucune incidence supplémentaire sur les biens immobiliers.

Mon commentaire, sur les biens immobiliers, demeure identique pour les habitants du hameau d'Ainset.

Avec les aménagements exprimés et devant être réalisés et avec la tranche 5 de la ZAC dédiée uniquement à la compensation environnementale, je considère que les biens des centres équestres ne seront pas dévalorisés.

### **3.1.13 Divers :**

#### ***Réponse du responsable du projet :***

Le responsable du projet mentionne :

-la rencontre des équipes de la Communauté de communes et de Virtuo avec les propriétaires des centres équestres pour évoquer les inquiétudes liées à l'implantation du projet.

-les termes du courrier de la Communauté de communes du 30 novembre 2022 aux responsables des centres équestres concernant les aménagements devant être réalisés pour réduire les impacts visuels et sonores ainsi que le déplacement de la « carrière ».

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Je prends acte de l'engagement de la Communauté de communes par courrier auprès des propriétaires des centres équestres avec les aménagements envisagés et la concrétisation que la tranche 5 du Parc Technologique sera uniquement et entièrement dédiée à de la compensation environnementale.

Il appartient à la communauté de communes de modifier le règlement de la ZAC du Parc Technologique de Sologne afin que les zones humides de compensation ainsi que la tranche 5 soient inconstructibles. Une révision du PLU me semble nécessaire, suivant la réglementation en vigueur, pour acter ces éléments.

Il appartient à la communauté de communes, en concertation avec le responsable du projet, et avec les propriétaires des centres équestres d'établir une convention concrétisant les engagements tant sur le plan technique que calendaire et financier.

### **3.2 Avis favorables au projet :**

#### *Réponse du responsable du projet :*

Le responsable du projet n'a pas émis d'avis.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Je prends acte des observations mentionnées dans le procès-verbal de synthèse et des deux pétitions qui apportent un soutien au projet avec un nombre important, pour chacune, de signataires.

Les arguments demeurent notamment la compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Cher amont, aucun impact d'une zone naturelle inventoriée et surtout l'avis favorable de la CSRPN de la région Centre-Val de Loire.

Je note les observations sur les zones de compensation à la destruction de la zone humide qui deviendront ainsi des zones naturelles notamment la zone de la Gratouille.

L'ensemble des contributions et des observations en découlant ayant été analysé, le rapport d'enquête peut être clos.

Fait à SAINT DOULCHARD le 13 mai 2023

Le commissaire enquêteur

Joseph CROS