

En page 3 du document consultable sur le site de la Préfecture de Blois,

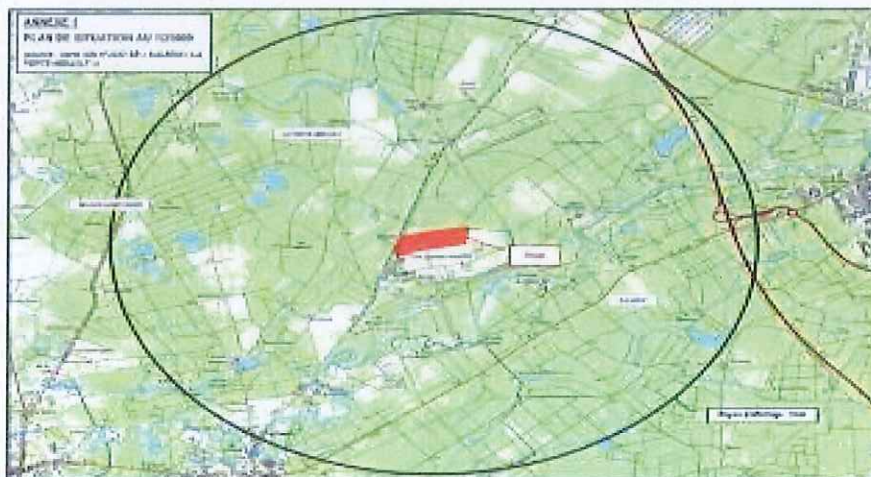
<http://www.loir-et-cher.gouv.fr/index.php/content/download/16318/104474/file/Avis%20de%20l'AE.pdf>

il est dit ceci

II. Contexte et présentation du projet

Le projet vise à implanter un entrepôt logistique « Seveso seuil haut » sur l'un des deux anciens sites de fabrication d'armement exploités par le GIAT sur la commune de Salbris (41) jusqu'à leur cessation d'activité en 2003. Le terrain d'assiette du projet, d'une superficie de 15 ha, correspond à la partie nord-ouest de l'ancien site dit « GIAT groupe A » dont la surface totale est d'environ 80 ha. Ce site a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique dans le cadre d'un précédent projet, ainsi que de plusieurs diagnostics relatifs à la pollution physico-chimique des sols.

Le site est implanté à 5 km du bourg de Salbris, et seules quelques habitations dispersées sont présentes dans un rayon de 2 km autour du projet. L'habitation la plus proche est située à 120 mètres de la limite de propriété et à 240 mètres des bâtiments. On note la présence de bâtiments d'habitation inoccupés au sud-ouest du site à 230 mètres des cellules de stockage. Ils correspondent à d'anciens logements de fonction du site du GIAT et pourraient être remis en état dans le cadre d'un aménagement futur de la zone d'activité. Les terrains situés au nord du site sont occupés par des bois, tandis que les parcelles situées au sud et à l'est sont des parties en friche du site du Groupe A. Elles pourraient à terme accueillir des activités économiques. Enfin, l'accès au site est aisé par la route départementale 89 qui rejoint l'autoroute A71 sans traverser de zone habitée.



L'entrepôt projeté vise à proposer aux futurs locataires de nombreuses possibilités de stockage en termes de typologie de produits et de quantités associée. Cette plate-forme logistique comportera 10 cabules de 6 000 m² chacune, dont certaines seront divisées en sous-cellules dédiées au stockage de certaines matières dangereuses (liquides inflammables, aérosols, produits combustibles...), cette organisation permettant notamment d'éviter les incompatibilités.

ARS n°2015-2375 en date du 17 juillet 2015
Mise en registre d'activité industrielle par Centre W de Blois

page 3 sur 12

Et le trajet qui est envisagé permet d'utiliser une sortie d'autoroute, puis une route existante (photo 1). ce qui semblerait relever du bon sens

Cette affirmation me semble bien trompeuse, car, affirmant ceci, c'est oublier que pour arriver à la plate forme logistique, où, en effet, aucune habitation ne figure à moins d'un kilomètre (ce qui protège le château de l' Ecluze aussi), **les camions doivent emprunter un trajet qui longe des maisons dès la sortie de l'autoroute (maison, habitations, commerces)**

Je matérialise ce trajet en photo 2. Et effectivement, dès la sortie d'autoroute, on trouve un hôtel restaurant, des maison d'habitation (situés tous en périphérie du rond point), puis, s'engageant sur la D724 par une voie qui surplombe la bretelle d'autoroute, on ne peut ignorer les maisons qui sont en contrebas, **et qui vont devoir subir 360 passages par jour, de jour comme de nuit.**

J'en viens au point suivant de la présentation qui nous a été faite.

On nous a annoncé 3 véhicules par jour et par porte (traduire porte d'unité de stockage). Et 60 portes nous ont été annoncées.

Un simple calcul permet donc de faire le total suivant :

3 véhicules X 60 portes X 1 aller et 1 retour = 3 X 60 X 2 =

360 passages par jour de camions gros transporteurs. en plus de ceux qui passent déjà

Cela revient à 15 passages par heure (360 / 24), soit 1 passage toutes les 4 mn , 7 jours sur 7.

(car les restrictions de circulation le week end ne concerne que les poids lourds de plus de 7, 5 tonnes) .

Rien ne dit que, le week end, des camions plus légers ne seront pas utilisés alors.

Ce sont donc **des nuisances** sonores, polluantes, que devront subir les habitants aux abords directs de l'autoroute, de jour comme de nuit .

Sans compter sur **la perte sèche liée à la valeur** de leurs maisons. Aujourd'hui, des biens sont déjà en vente à l'emplacement matérialisé A sur la photo 2 .

Il y a fort à parier que le nouveau propriétaire, non avisé du projet, et se retrouvant avec 360 passage de camions **au dessus de sa tête** sera fondé à argumenter d'une nuisance qu'il n'aurait pas connu lors de son achat.

Point suivant :

On nous annonce environ 380 créations d'emploi. La chose est louable. La commune ne peut pas boudier une telle aubaine, c'est évident. Mais ces emplois comptent ils les chauffeurs ou pas ? Car, dans l'affirmative, 180 camions, donc 180 chauffeurs, on tomberait à 200 emplois (ce qui est déjà pas mal, effectivement, mais loin des presque 400 annoncés)

PROPOSITION :

Il nous a été dit que la seule sortie possible est celle de la bretelle d'autoroute envisagée, et qu'il n'était pas possible d'en envisager une autre. Si la chose n'est pas possible, au yeux des concepteurs du projet, **la raison ne me paraît QUE financière.**

Car la proposition que je vais formuler **n'impacte ni les propriétés, ni les habitations,** elle permet **d'utiliser des voies existantes.**

En photo 3 et 4, je propose un trajet sur le D 89, voie existante et à aménager, bien entendu. Ce trajet permet :

- de prémunir les ouvrages d'art qui enjambent l'autoroute et la Sauldre sur le trajet prévu par le concepteur (*car si ils ont été prévus pour un usage, rien ne permet d'affirmer qu'ils ne subiront pas d'avaries. Dans ce cas là, la seule sortie possible sera alors l'autoroute à Lamotte Beuvron, ou à Vierzon, puis l'utilisation de routes nationales ET de traversées de Salbris en cas de sortie à Lamotte. Et tout ceci, le temps que les ouvrages soient réparés.*)
- De respecter les sites boisés des propriétés alentours (le château de l'Ecluze et le Meant étant éloignés), sans « couper » la forêt non plus, laissant ainsi tranquille Montboulan et autre bien boisé.

On peut, légitimement, m'opposer le fait que je ne suis pas experte en matière de transaction immobilière. Néanmoins, la simple lecture du document cité ci-dessous, en mode « ménagère qui gère un budget avec un minimum de bon sens pratique » me conduit à trois remarques

PROMESSE DE VENTE 3 VALS _ BAY TREE (avec annexes) - format : PDF sauvegarder le fichier-sauvegarder le fichier - 19,72 Mb (sur le site de la Préfecture de Blois)

Les voici donc :

1: Qui est le vendeur ?:

Le vendeur est 3vals aménagement, qui nous a été présenté comme " Le Conseil Départemental ". Mais il est curieux de lire, dans leur page de présentation internet, qu'il s'agit, en fait, de sociétés privées, qui se présentent ainsi :

" Intervenant en synergie, 3 vals Aménagement et Territoires Développement sont devenues les acteurs incontournables de l'aménagement et du développement économique du département du Loir-et-Cher . Études de faisabilité, aménagement de quartiers d'habitation ou de zones d'activités, construction d'équipements publics, pour le compte des collectivités territoriales, Réhabilitation ou construction de bâtiments industriels ou tertiaires à destination des entreprises de la Région Centre Val de Loire. Autant de missions au service de l'intérêt général effectuées pour et dans le département de Loir-et-Cher.

3 vals Aménagement, comme aménageur et constructeur, réalise avec son équipe composée de 15 collaborateurs, les projets voulus par les collectivités et les entreprises en milieu urbain ou rural. Territoires Développement, agissant comme investisseur immobilier et gestionnaire patrimonial, accompagne les projets de développement des entreprises du Loir-et-Cher. Elle s'appuie pour la mise en œuvre de ses projets et la gestion immobilière sur l'équipe de 3 vals Aménagement.

Les deux sociétés ont en commun l'objectif de satisfaire leurs clients public ou privé dans le respect de l'intérêt général.

Le Conseil Départemental n'apparaît pas clairement, dans cette opération, et se montre bien discret. Mais cela peut se comprendre si on admet que, n'ayant pas de compétence économique, il doit passer par une société de ce genre.

2 Qui est l'acheteur ?:

en chapitre 1 page 1 et 2:

il apparaît que le bénéficiaire est une société Pan Européenne, qui n'a d'implantation en France que depuis 3 ans (donc faut il penser que le contrat a été signé avec une Holding, dont le " noyau dur" serait à Londres ?
Ce qui semble se confirmer via le pouvoir donné à Monsieur Modad, basé à Londres)

il est dit, en chapitre 4 page 2,

que l'acheteur peut agir avec / pour / à la place de plusieurs sociétés ou fond d'investissement dont il détient le contrôle et la gestion. On en revient à un montage de type Holding, dont on connaît l'opacité et le but final de confidentialité maximale

puis, en page 3,

que du fait du montage, l'article 1690 du code civil est sans objet. Privant ainsi le vendeur de tout contrôle sur les opérations de substitution de l'acheteur à d'autres partenaires

3 Le prix de vente du bien

Il est dit en page 6

que le site a été dépollué, donc cette opération est faite et n'engendre aucun frais pour l'acheteur.

il est dit en page 7

que l'achat de la parcelle est assorti d'une sorte de préférence quant à l'achat éventuel d'une parcelle supplémentaire de plus de 7 Ha

M. Beaulieu

il est dit en page 13,

que le terrain, qualifié de " terrain à bâtir", est vendu au prix de 4 € le m2.

Ce qui met un terrain dépollué, constructible, viabilisé, à un prix au moins 10 fois inférieur au prix du marché moyen dans l'ensemble des communes situées autour de Salbris et sur Salbris même.

Ces points relatif au prix de vente me conduisant à d'autres remarques :

ce prix n'est il pas bien étrange

- en regard du fait que le projet (projet qui sent le réchauffé, car déjà envisagé sous le terme connu de « projet Prologis ») a bénéficié (dixit réunion publique qui a eu lieu à Salbris), d'aides publiques pour un montant de 23 Millions d'Euro, sommes que personne ne semble envisager de « récupérer »
- en regard du fait que le terrain est viabilisé et dépollué, donc sans frais si ce n'est la remise en état de végétation, dans le cadre des contraintes Natura 2000 (qui ne sauraient expliquer, à elle seule une somme si modique)
- en regard du fait qu'en cas d'échec du projet, l'acheteur a toute latitude pour vendre, tel quel ou découpé, au prix qui lui convient, un bien de qualité acheté 4 € du mètre carré, après, peut être, avoir ajouté les 7 hectares déjà cités, achetés au même prix (et l'éventualité de cet achat n'est liée à aucune obligation d'y envisager un projet de type identique). Dans cette éventualité, l'opération s'avérerait très juteuse, dans notre Sologne dont on connaît l'attractivité de ses forêts.

Au risque de paraître un peu suspicieuse, cette opération m semble bien étrangement ficelée, surtout quand, en réunion publique, l'échec a été envisagé comme un probabilité telle, qu'il a été demandé aux auditeurs de se mobiliser pour motiver des avis favorables.

Mais je le reformule, je ne suis qu'une ménagère de plus de 60 ans sans compétence particulière....

H.Beaulieu

