Note de présentation non-technique

Plateforme logistique de Bléré

Table des matières

1 Identification du demandeur 4
2 Enquête publique 6
2.1 Objet de l'enquête publique 6
2.2 Insertion de l'enquête publique dans les procédures et textes la régissant 6
2.2.1 L'Autorisation Environnementale 6
2.2.2 L'enquête publique 7
3 Description du projet 10
3.1 Localisation du site 10
3.2 Coordonnées et parcelles cadastrales 11
3.3 Environnement immédiat 12
3.4 Présentation de la plateforme 13
3.5 Certification environnementale BREEAM® 15
3.6 Construction par phases 18
4 Fonctionnement de la plateforme 19
4.1 Principes généraux 19
4.2 Transport 19
4.3 Pooling 19
4.4 Préparation de commandes 19
4.4.1 Plateforme d'éclatement 19
4.4.2 Picking 20
4.4.3 Conditionnement à façon 20
4.5 Manutention 22
4.6 Passage à quai 22
4.7 Entreposage 23
4.7.1 Stockage de produits 23
4.7.2 Modes de stockage 24
4.8 Organisation future de l'exploitation 25
5 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu 26
5.1 Conformité avec les documents d'urbanisme 26
5.2 Raisons physiques et économiques 27
5.2.1 Motivations du projet au regard du contexte économique local et des synergies possibles avec les entreprises à proximité 27
5.2.2 Achat d'une plateforme existante ou positionnement sur une friche industrielle 28
5.2.3 Achat de terrain et construction 29
6 Les risques liés au projet 30
6.1 Les objectifs de l'étude détaillée des risques 30
6.2 Les phénomènes dangereux 30

6.3 Conclusions de l'étude de dangers 30
6.4 Mesures mises en œuvre 31
7 Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées 34
8. Conclusion 42

1 Identification du demandeur

BATILOGISTIC est la filiale immobilière du Groupe FM spécialisée dans la gestion des biens bâtis afin d'apporter des solutions constructives globales aux exploitants logistiques en Europe et en Asie depuis plus de 20 ans.

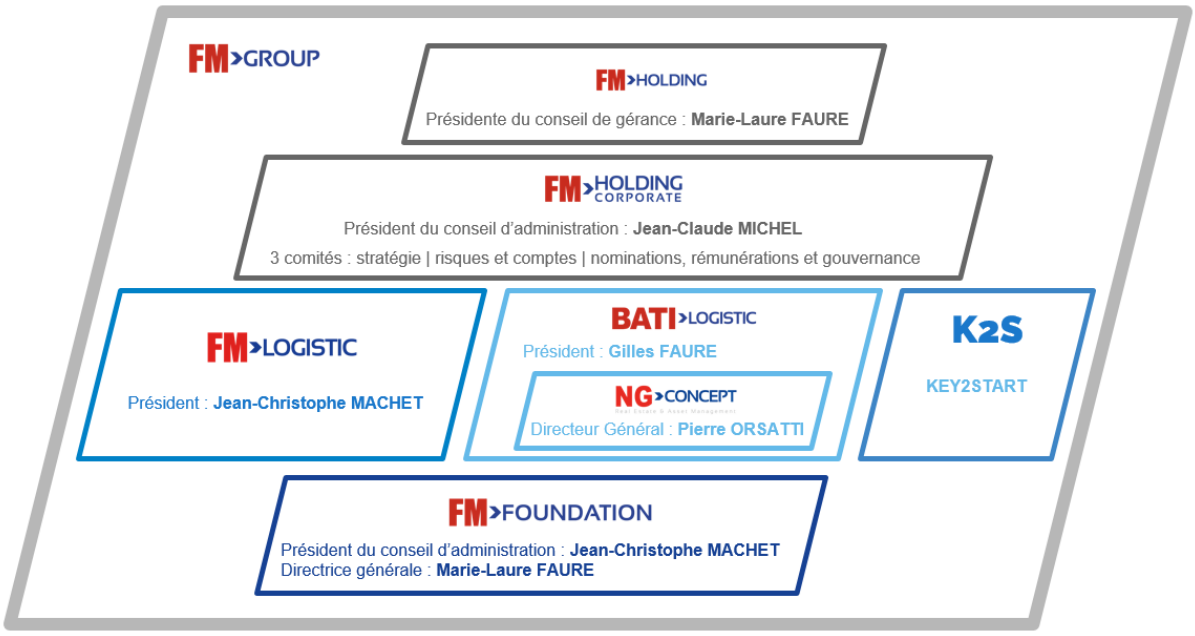
Le Groupe FM a été créé en 1967 par trois fondateurs : Claude FAURE, Edmond FAURE et Jean-Marie MACHET. Son activité initiale se limitait au transport. Dès 1982 débuta l'activité d'entreposage de denrées alimentaires et en 1987 les activités de conditionnement.

À date, BATILOGISTIC possède une trentaine de plateformes d'entreposage en France. Les entrepôts logistiques développés par BATILOGISTIC peuvent être mis à disposition de FM FRANCE (société sœur) ou d'autres acteurs du secteur de la logistique.

La société BATILOGISTIC peut s'appuyer sur une équipe d'ingénierie propre (NG CONCEPT) pour le design, la construction et la maintenance des plateformes logistiques.

Le siège de BATILOGISTIC est situé à Phalsbourg dans l'Est de la France. La société, tout comme le Groupe FM a su garder les valeurs de ses fondateurs, aujourd'hui le Groupe FM est toujours dirigée par les familles FAURE et MACHET.

La structure du Groupe FM est schématisée ci-dessous :



RAISON SOCIALE	BATILOGISTIC
FORME JURIDIQUE	SAS (Société par Actions Simplifiées)
NUMÉRO SIRET	411 814 957 000 22
CODE NAF	Activités des sociétés holding (6420Z)
CAPITAL SOCIAL	27 450 000 €
ADRESSE DU SIÈGE SOCIAL	Rue de l'Europe 57 370 PHALSBOURG
SIGNATAIRE DE LA DEMANDE	Gilles FAURE
En qualité de	Directeur général
CORRESPONDANT TECHNIQUE ET SUIVI DU DOSSIER	Célia HAUMANT
En qualité de	Ingénieure Environnement Industriel et Urbanisme – NG Concept
TÉLÉPHONE	06 31 19 74 92
E-mail	chaumant@ngconcept-ec.com
DOSSIER RELU ET APPROUVÉ PAR	Marine WINIGER
En qualité de	Chef de groupe Environnement Industriel et Urbanisme – NG Concept
TÉLÉPHONE	06 30 55 20 84
E-mail	mwiniger@ngconcept-ec.com

2 Enquête publique

2.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique portera sur le projet d'aménagement d'une plateforme logistique sur un terrain d'environ 17,3 hectares au sein de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sur la commune de Bléré (37 150), dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire.

2.2 Insertion de l'enquête publique dans les procédures et textes la régissant

2.2.1 L'Autorisation Environnementale

Conformément à l'article L.181-1 du Code de l'Environnement, sont soumis à autorisation environnementale, les « *activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :*

1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L.214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L.211-3 ;

2° Installations classées pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article L.512-1. »

Le projet est soumis à Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Conformément à la nomenclature annexée à l'article R.214-1, les rubriques IOTA concernées par le projet sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

À noter que la création de 4 piézomètres sur l'emprise du projet a déjà fait l'objet du dossier de déclaration n°DIOTA-230920-155040-926-004. Un récépissé en date du 13/11/2023 a autorisé les travaux. Celui-ci est trouvable en Annexe 21 de l'étude d'impact.

Tableau 1 : Rubriques de l'article R.214-2 du Code de l'Environnement concernées par le projet

Rubrique	Objet de la rubrique	Régime	Commentaire
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.	D	Déjà déclaré (voir récépissé en Annexe 21 de l'étude d'impact) : Mise en place de 4 piézomètres de 6 m de profondeur afin de réaliser un suivi piézométrique pour une durée d'un an. Le projet n'est pas soumis à obligation de suivi de qualité des eaux souterraines car : – rubrique 4110 : quantité demandée inférieure à 5 tonnes rubriques 4120, 4130 ou 4140 : la quantité demandée de chaque rubrique est inférieure à 50 tonnes.[1]

[1] Conformément à l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à Autorisation (article 65)

Rubrique	Objet de la rubrique	Régime	Commentaire
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	A	Superficie à considérer : 27,2 ha (voir note hydraulique en Annexe 13 de l'étude d'impact)

En plus de la demande d'autorisation au titre de la « loi sur l'eau », le projet sera soumis à Autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le tableau des rubriques concernées est joint au présent dossier.

Le projet occupera un terrain 17,3 ha et créera une emprise au sol d'environ 74 800 m^2. Ainsi, en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique pour la rubrique 39.b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha » car le site n'est pas situé au sein d'une zone urbaine « U » au sens de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme mais en zone « 1AUE ». Ainsi, le présent dossier contient une étude d'impact.

Le projet de construction de la plateforme logistique nécessitera, en plus de l'autorisation environnementale mentionnée ci-avant, un permis de construire. Ce permis de construire relève du Code de l'Urbanisme mais, comme mentionné ci-avant, sera néanmoins soumis à évaluation environnementale au titre du Code de l'Environnement.

2.2.2 L'enquête publique

La procédure et le déroulement de l'enquête publique sont régis par le Code de l'Environnement :
- dans sa partie législative, par les articles L.123-1 à L.123-18 ;
- dans sa partie réglementaire, par les articles R.123-2 à R.123-27.

En application de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, le projet sera soumis à enquête publique.

« - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 […] »

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Environnement :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement […]. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Elle est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi(e) par le président du tribunal administratif ou son délégué. Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête), rend à l'issue, un avis impartial sur le projet ou document soumis à enquête.

Les deux autorisations administratives (autorisation environnementale et permis de construire) nécessaires à la mise en œuvre du projet de plateforme logistique étant soumises à évaluation environnementale et donc enquête publique, la société BATILOGISTIC sollicite dans chacune de ses demandes, l'organisation d'une enquête publique unique aux deux procédures.

La durée de l'enquête publique sera fixée conjointement par les autorités compétentes (Préfecture d'Indre-et-Loire et commune de Bléré). Elle durera au moins 30 jours et pourra, par décision motivée du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, être prolongée de 15 jours au maximum.

Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) sera désigné par le tribunal administratif.

Un arrêté suivra cette nomination. Il fixera les modalités de déroulement de l'enquête publique et précisera les points suivants :

- L'objet et la durée de l'enquête ;
- L'identité du commissaire enquêteur et de son suppléant ;
- Le nombre de permanences du commissaire enquêteur ;
- Les modalités de consultations du dossier et d'enregistrement des observations ;
- Les modalités de publicité et d'affichage des avis d'enquête publique.

En ce qui concerne le contenu du dossier qui sera mis à disposition du publique, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R.122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1, le cas échéant, au III de l'article L.122-1-1, à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L.121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R.122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5. »

Pour délivrer les autorisations nécessaires au projet, les autorités compétentes prendront notamment en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et les recommandations du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

L'étude d'impact remplit une triple fonction :

- un instrument d'aide à la conception du projet pour le maître d'ouvrage ;
- un document d'information du public dans le cadre de la procédure d'enquête publique relative à l'autorisation environnementale ;
- un document d'aide à la décision pour les services chargés de l'instruction administrative du dossier.

Son contenu sera conforme à ce qui demandé dans l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.

3 Description du projet

BATILOGISTIC est la filiale immobilière du Groupe FM spécialisée dans la gestion des biens bâtis afin d'apporter des solutions constructives globales aux exploitants logistiques en Europe et en Asie depuis plus de 20 ans.

La société BATILOGISTIC envisage le développement d'une plateforme logistique sur un terrain d'environ 17,3 hectares au sein de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sur la commune de Bléré (37 150), dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire.

3.1 Localisation du site

La zone d'étude est localisée sur la commune de Bléré (37 150), dans le département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire. La commune est rattachée à la Communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (CCBVC).

La localisation du secteur d'implantation du projet est illustrée sur la **Figure 1**.

Figure 1 : Localisation du projet

Le terrain est situé à l'extrémité Nord-Ouest de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, à proximité de l'autoroute A85 reliant Tours et Vierzon, sortie 11. Il bénéficiera d'une excellente desserte routière.

La ZAE de Sublaines – Bois Gaulpied, d'une superficie d'environ 87 ha, se trouve « à cheval » sur deux communes :

- Sublaines pour la partie Sud, où un lotissement d'environ 25 ha a été créé par un permis d'aménager afin d'accueillir une zone d'activité ;
- Bléré pour la partie Nord où une ZAC d'environ 62 ha (approuvée le 16 juillet 2015) permet l'extension du parc d'activité en bordure Ouest de la D31 (qui relie l'A85 à Bléré).

Le projet faisant l'objet de la présente étude sera implanté dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied correspondant à la partie Nord de la ZAE (**Figure 2**).

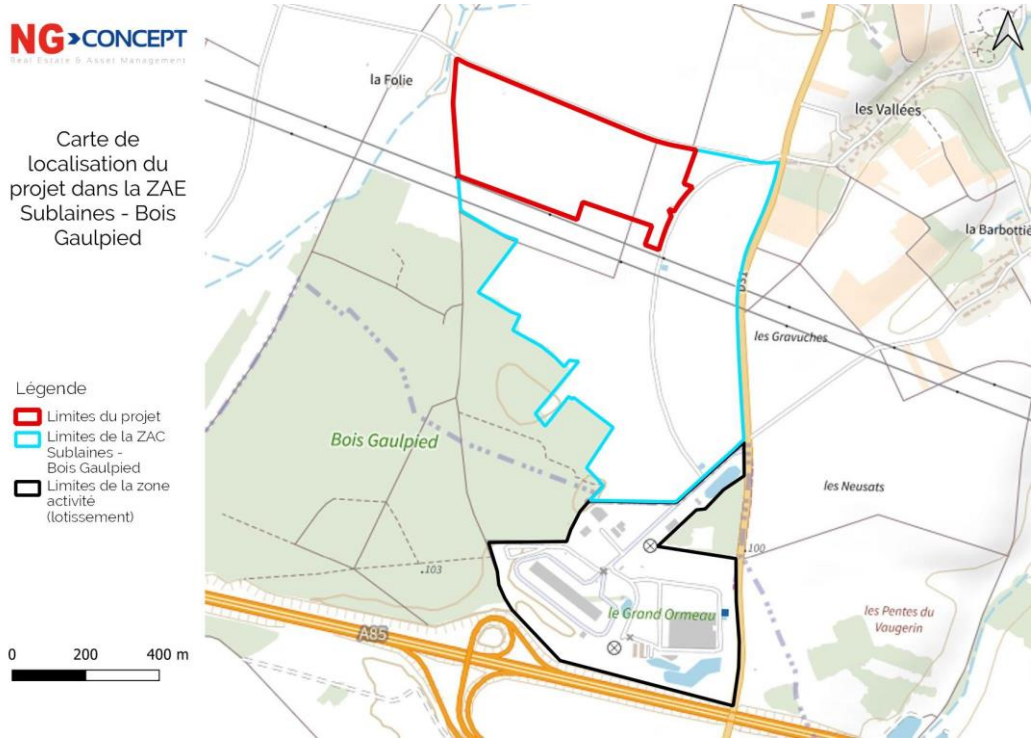


Figure 2 : Localisation du projet dans la ZAE Sublaines – Bois Gaulpied

3.2 Coordonnées et parcelles cadastrales

Le projet occupera 5 parcelles cadastrales situées sur la commune de Bléré.

Le **Tableau 2** ci-après indique les références des parcelles cadastrales du projet.

Tableau 2 : Références des parcelles cadastrales du projet

Parcelle cadastrale	Section cadastrale	Commune	Propriétaire
51	YV	Bléré	Communauté de communes Bléré-Val de Cher
52			
53			
61			
62 (partielle)[2]			

[2] À noter qu'une modification de la parcelle 62 est en cours afin d'extraire des limites de propriété le poste de transformation électrique appartenant à la CCBVC au Nord de l'entrée principale du site.

Un plan cadastral du projet est trouvable sur la **Figure 3** ci-après.

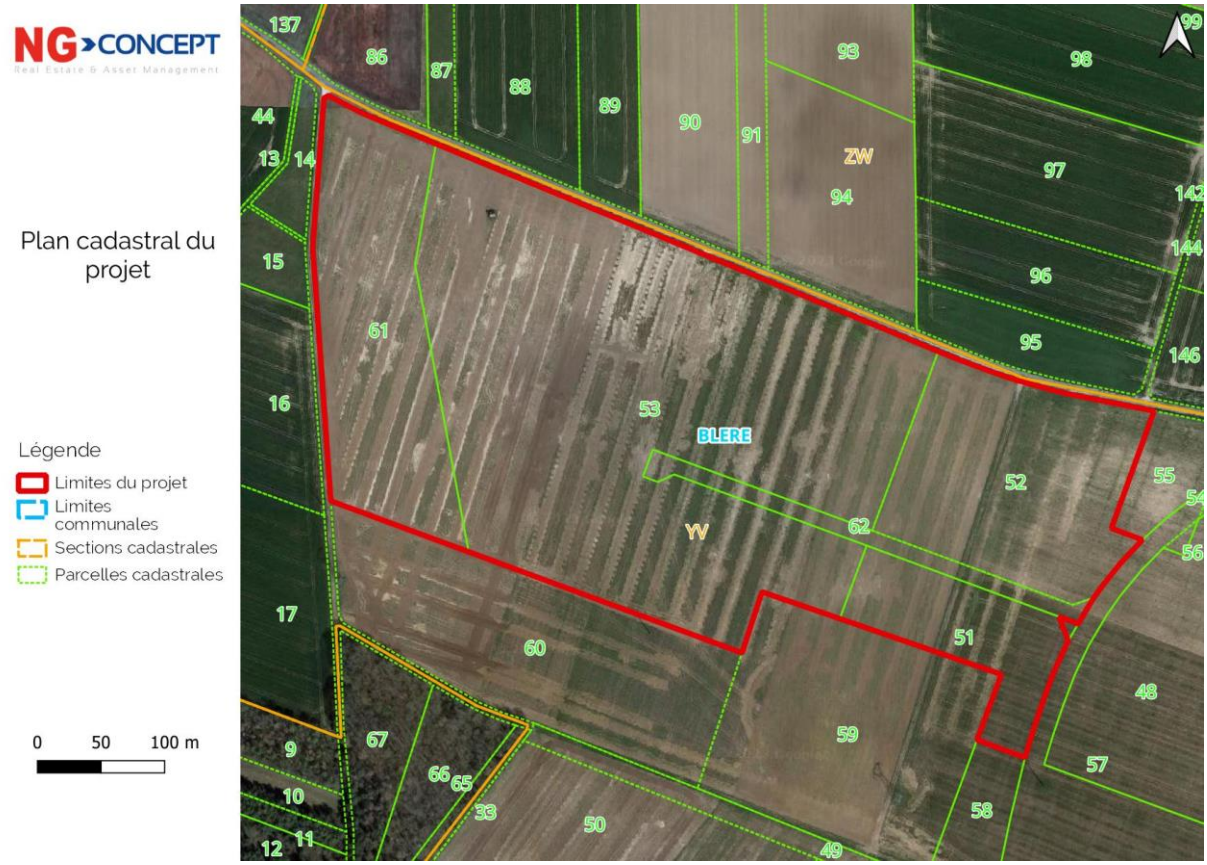


Figure 3 : Plan cadastral du projet

Ces parcelles sont actuellement la propriété de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher. Un courrier autorisant un dépôt de demande d'autorisation environnementale sur ces parcelles est joint au présent dossier.

3.3 Environnement immédiat

Un plan de situation du terrain ainsi qu'un plan d'ensemble sont joints au présent dossier.

Le projet de plateforme logistique est principalement entouré :

- Au Nord, de la voie communale VC10 puis de parcelles agricoles ;
- À l'Ouest, de parcelles agricoles et d'une ferme ;
- À l'Est, de la voirie principale de la ZAC et d'un lot constructible de la ZAC puis de la D31 ;
- Au sud, de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied à aménager constituée d'espaces verts et d'autres lots constructibles.

Les zones d'habitations les plus proches sont :

- une ferme à environ 130 m à l'Ouest du site, dans le hameau « La Folie » ;
- le hameau « Les Ouches » à environ 560 m au Nord-Ouest du site ;
- le hameau « Les Vallées » à environ 250 m à l'Est du projet.

Plusieurs autres hameaux sont localisés à proximité du site d'étude (**Figure 4**).

L'ERP (Établissement Recevant du Public) le plus proche est le gymnase des Aigremonts situé sur la commune de Bléré, à environ 1,7 km au Nord du projet.

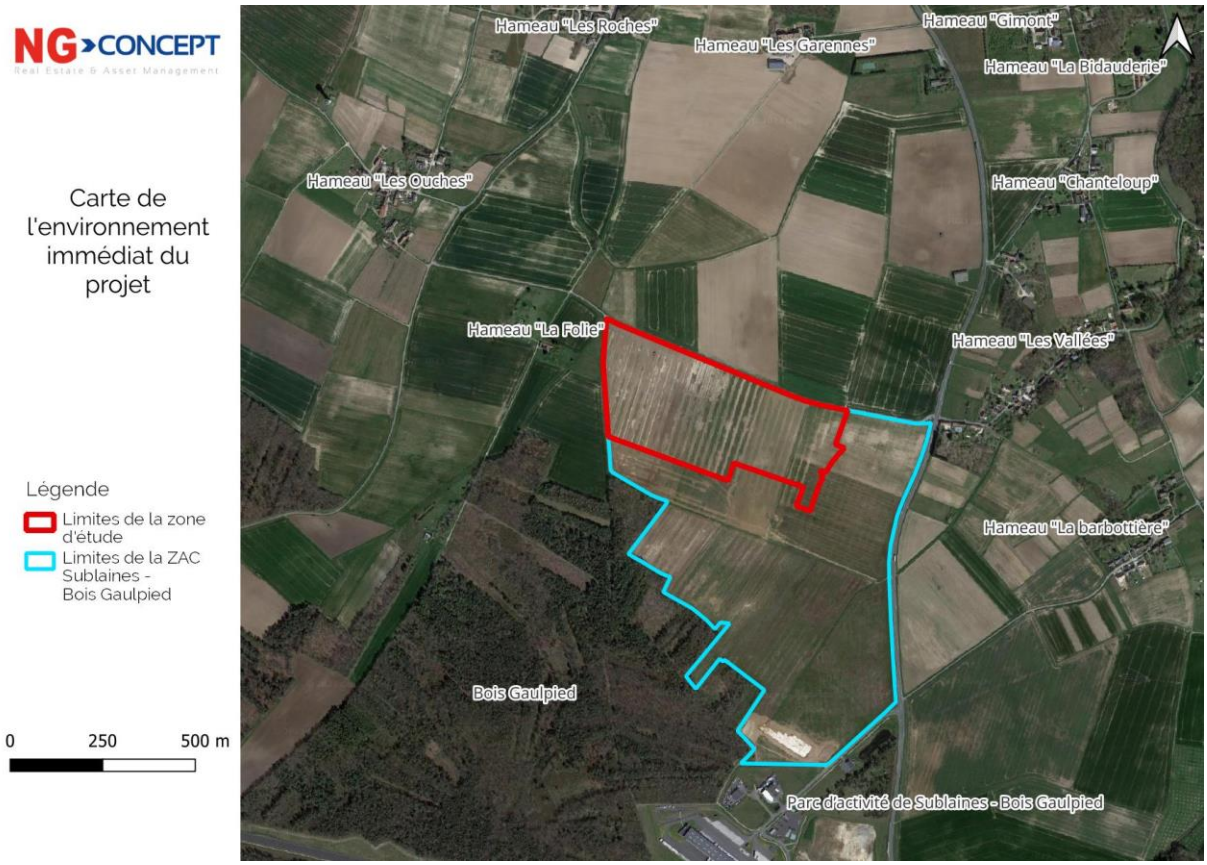


Figure 4 : Environnement immédiat du projet

3.4 Présentation de la plateforme

La société BATILOGISTIC souhaite développer un projet de plateforme logistique composée de deux bâtiments pour un total de 11 cellules de stockage, au sein de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sur la commune de Bléré.

Pour la mise en œuvre des activités logistiques, chaque cellule de stockage (hormis les cellules 1A, 1B et 4B) sera équipée d'un bloc contenant les locaux sociaux et les bureaux pour le personnel administratif et de locaux dédiés à la maintenance et à la recharge quotidienne des batteries de ces chariots (hormis les cellules 1A et 1B pouvant accueillir des liquides inflammables).

L'accès principal à la plateforme logistique se fera par le boulevard Alexandra David-Néel, la voirie principale de la ZAC, lui-même reliée à la départementale D31 par un croisement.

Le site sera ceint sur toute sa périphérie par une clôture constituée de grillage tressé rigide de 2 mètres de haut. Des aménagements paysagers permettront d'optimiser l'intégration des bâtiments et de la loge de vigne à préserver dans le paysage.

L'accès principal à l'Est de la plateforme sera commun aux poids-lourds et aux véhicules légers. Un accès secondaire est prévu pour les services d'incendie et de secours par la voie communale VC10 au Nord-Ouest.

L'entrée principale commune se scindera en deux afin de donner accès, d'une part, à l'aire principale de stationnement pour les véhicules légers (VL), et d'autre part, à l'entrée pour poids-lourds et aux entrepôts.

Une voirie de circulation principale linéaire permettra d'accéder à un parking pour poids-lourds (PL) de 30 places et aux quais de chargement/déchargement. Elle sera également empruntable par des véhicules légers souhaitant accéder aux parkings secondaires localisés devant les différents bureaux et salles de charge du site.

Au total, 144 places de stationnement pour véhicules légers et 30 pour les poids-lourds sont prévues. Sur les 144 places de stationnement prévues pour les véhicules légers, 8 places (dont une pour personnes à mobilité réduite) seront équipées de bornes 22 kW en prise alternative pour les recharges de voitures électriques et 22 places seront prééquipées. Une place réservée aux PMR sera réalisée devant chaque bloc bureaux. À noter que l'aire principale de stationnement pour les véhicules légers sera perméable et comportera des ombrières photovoltaïques.

Des cheminements piétons et cycles distincts et sécurisés seront aménagés le long de la voirie menant au parking VL en entrée de site. Un local à vélo sécurisé de 28 places sera installé à l'extrémité Ouest de ce parking.

À chaque extrémité de la voirie principale, une aire de retournement permettra aux poids-lourds d'effectuer un demi-tour. En complément, une voirie « pompier » en mélange terre-pierre permettra la circulation sur toute la périphérie des deux bâtiments pour les services d'incendie et de secours.

Un bassin d'infiltration des eaux pluviales permettant de récolter les eaux de voiries du parking VL en entrée de site et les eaux de toitures des locaux techniques, de la cellule 1B, d'une partie de la cellule 2B, sera aménagé au Sud-Est du projet, à proximité de l'entrée principale. Un bassin de confinement étanche permettant de récolter les autres eaux de voiries et de toitures et de confiner les eaux d'extinction en cas d'incendie sera également implanté à l'Ouest du site. Enfin, un filtre à sable aménagé au Nord du bassin de confinement servira à filtrer les eaux pluviales avant rejet dans le ruisseau de la Roche s'écoulant à proximité.

À noter que deux cuves de récupération des eaux pluviales, de respectivement 20 m³ et 30 m³, reliées à la toiture permettront également de stocker des eaux pluviales qui pourront être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts, le lavage des sols ou l'alimentation des sanitaires.

Des espaces verts seront également aménagés sur toutes les surfaces non-utilisées. Afin d'éviter le contact direct entre les espaces verts et les bâtiments, une bande gravillonnée sera disposée au pied des façades des bâtiments.

Un local sprinkler et ses deux cuves pour la gestion incendie ainsi qu'un tableau général basse tension (TGBT) seront également aménagés à l'Est du bâtiment B. De plus, deux postes de livraison électrique seront également implantés à proximité de l'entrée principale du site.

Le projet prévoit la construction de deux entrepôts disposant à terme d'une surface de stockage totale (avec quais) d'environ 71 324 m² répartie de la façon suivante :

- Bâtiment A de 7 cellules de stockage ;
- Bâtiment B de 4 cellules de stockage.

Les surfaces de toutes ces cellules (comprenant les surfaces des zones de quais mais pas celles des bureaux et salles de charge intérieurs aux cellules) sont répertoriées dans le Tableau 3 ci-après.

Tableau 3 : Superficie des cellules de stockage avec quais

Bâtiment A		Bâtiment B	
Cellule 1A	2 195 m²	**Cellule 1B**	1 904 m²
Cellule 2A	6 230 m²	**Cellule 2B**	5 368 m²
Cellule 3A	8 405 m²	**Cellule 3B**	7 254 m²
Cellule 4A	8 405 m²	**Cellule 4B**	7 468 m²
Cellule 5A	8 405 m²		
Cellule 6A	8 407 m²		
Cellule 7A	7 283 m²		

La hauteur des bâtiments au faîtage sera de 13,3 mètres tandis que celle à l'acrotère sera de 13,66 mètres. La hauteur maximale de stockage utile sera d'environ 11,7 mètres.

À noter que les cellules 1A et 1B étant destinées au stockage de liquides inflammables, celles-ci possèderont des quais bas contrairement aux autres cellules. La hauteur au faitage au niveau des quais bas sera de 9,26 mètres.

Un plan de masse du projet est joint au présent dossier.

3.5 Certification environnementale BREEAM®

La « construction durable », tout comme le « bâtiment durable », procède du principe qu'un bâtiment peut s'inscrire dans une démarche responsable de développement durable. Cette démarche a pour principaux objectifs la réduction de l'empreinte carbone, la pérennité du bâtiment et la création de lieux de vie et de travail de qualité.

Différentes certifications existent (HQE™, LEED®, BREEAM®, etc.) pour répondre aux besoins des Maîtres d'Ouvrage d'attester de performances durables de leurs bâtiments, de manière indépendante et impartiale, aux yeux de leurs parties prenantes et intéressées : usagers, exploitants, investisseurs, riverains, etc. Ces certifications ont chacune leur identité mais partagent les mêmes thématiques essentielles à tout bâtiment durable : la maîtrise de l'énergie, le respect de l'environnement, la santé et le confort des usagers.

En 2009, BATILOGISTIC s'est lancé dans une démarche volontaire de certification environnementale appliquée à la conception et à la construction des plateformes logistiques. Après le succès de plusieurs projets, BATILOGISTIC s'est engagé dès 2012 dans une démarche de certification systématique.

Il s'agit d'une stratégie globale et ambitieuse : en France, tout nouveau projet sera certifié HQE™ ou BREEAM®.

Le présent projet de Bléré vise une certification environnementale BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Il s'agit d'une certification britannique, à visée internationale, qui mesure la valeur durable d'un projet via une série de thèmes (9 thèmes + 1 thème Innovation), allant de l'énergie à l'écologie. Chacun de ces thèmes aborde les facteurs les plus influents, notamment la conception à faible impact et la réduction des émissions de carbone, la durabilité et la résilience de la conception, l'adaptation au changement climatique, ou encore la valeur écologique et la protection de la biodiversité.

Les 10 critères de notation dans le cadre de cette certification sont les suivants :

- La gestion de l'énergie ;
- La valorisation des déchets ;
- La gestion de l'eau ;
- Les matériaux du bâtiment ;
- Le paysage et l'écologie autour du bâtiment ;
- Le niveau de pollution des bâtiments ;
- L'utilisation de processus innovants ;
- La santé et le bien-être des occupants ;
- Le management du bâtiment ;
- L'accès à des transports durables près du bâtiment.

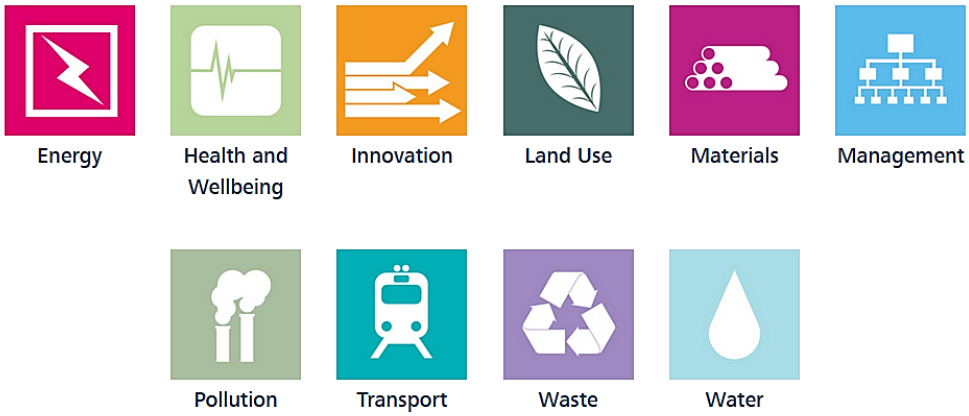


Figure 5 : Thématiques de la certification BREEAM® New Construction International V6

Un projet certifié BREEAM® reflète la performance atteinte par le projet lui-même et ses parties prenantes, mesurée par rapport au standard BREEAM® et à ses références. La notation permet de comparer les projets entre eux et fournit une assurance sur la performance, la qualité et la valeur de l'actif. Les notes BREEAM® vont de « Pass », « Good », « Very Good », « Excellent » à « Outstanding », et se traduisent par une série d'étoiles sur le certificat BREEAM® selon le score, exprimé en pourcentage, atteint par le projet.

Le projet a déjà fait l'objet d'un enregistrement auprès du BRE (Building Research Establishment), seul organisme habilité à délivrer la certification BREEAM®, démontrant notre engagement pour certifier le projet de Bléré :

Your new reference number: BREEAM-0123-7346

BREEAM Scheme: BREEAM International

BREEAM registration type: International NC - V6 New Construction: Commercial

Project Type:

Development Name: PLATEFORME LOGISTIQUE DE BLERE

Figure 6 : Enregistrement BREEAM® du projet de Bléré

Le projet vise le niveau « Excellent », comme indiqué sur la **Figure 7**, avec un score de 75,80%.

Citae

SYNTHÈSE PROFIL BREEAM

BREEAM rating	% score
UNCLASSIFIED	< 30
PASS	≥ 30
GOOD	≥ 45
VERY GOOD	≥ 55
EXCELLENT	≥ 70
OUSTANDING	≥ 85

Niveau atteint	EXCELLENT

	Crédits disponibles	Profil visé Niveau EXCELLENT	Pondération	Score Visé EXCELLENT
Man (Management)	21	17	11,11%	8,99%
Hea (Santé Confort)	17	13	20,70%	15,83%
Ene (Energie)	24	19	17,39%	13,77%
Tra (Transport)	9	3	6,63%	2,21%
Wat (Eau)	9	9	5,52%	5,52%
Mat (Matériaux)	9	5	14,35%	7,97%
Wst (Déchets)	7	6	6,63%	5,68%
LE (Ecologie)	10	6	10,49%	6,29%
Pol (Pollution)	11	10	7,18%	6,53%
Inn (Innovation)	10	3	10,00%	3,00%
Total	127	91		75,80%

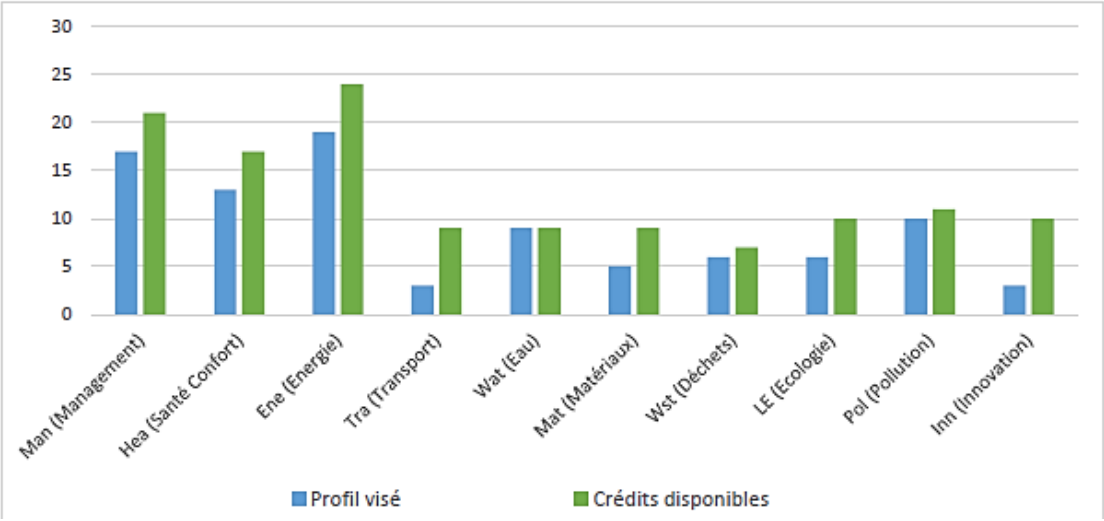


Figure 7 : Profil BREEAM® du projet de Bléré

Le profil BREEAM® détaillé du projet de Bléré est joint en Annexe 31 de l'étude d'impact. À noter que les points visés et la répartition des thématiques sont susceptibles d'évoluer avec l'avancement du projet, tout en respectant l'engagement d'un niveau « Excellent ».

3.6 Construction par phases

La construction de la totalité du site pourra se faire en plusieurs étapes. Les délais commerciaux étant plus courts que les délais d'instruction, il est nécessaire pour BATILOGISTIC d'anticiper les demandes et d'obtenir des autorisations larges.

Une fois les procédures avancées, la commercialisation aura lieu, et les cellules seront construites au fur et à mesure des signatures clients.

Sans que cela ne puisse générer une vérité absolue, en général, il faut compter environ 2 à 3 mois une fois les autorisations obtenues pour contracter avec le client, puis 4 mois pour préparer le chantier. Les travaux durent entre 12 et 15 mois, on peut considérer que la mise en service pourra se faire environ 1,5 an après l'obtention des autorisations.

Pendant la construction de la première phase seront réalisés à minima : les bassins, les poteaux incendie nécessaires à la tranche, le local sprinklage et les cuves, et l'installation électrique, les accès au site, une voie engin qui fait le tour des bâtiments ainsi qu'une partie des parkings.

Lors des phases suivantes, la voie engin sera systématiquement étendue de sorte que le tour du site soit possible à tout moment, tout comme les poteaux incendie.

4 Fonctionnement de la plateforme

4.1 Principes généraux

La plateforme logistique pourra abriter l'ensemble des prestations constituant une offre de logistique globale comprenant les activités de transport, conditionnement et entreposage. Ces trois activités se déclinent en un certain nombre de fonctions :

- Le transport ;
- Le pooling ;
- La préparation de commandes ;
- La manutention ;
- L'entreposage ;
- Le passage à quai.

En termes de gestion, la société BATILOGISTIC sera le détenteur de l'autorisation d'exploiter et le propriétaire de la plateforme mais il ne sera pas l'exploitant réel de la plateforme. En effet, celle-ci a été conçue afin que chaque cellule puisse être exploitée indépendamment.

4.2 Transport

Les produits seront pris en charge dans les usines de fabrication, les dépôts des grossistes ou les importateurs puis seront entreposés sur la plateforme. En fonction de la demande, ils seront ensuite acheminés chez les négociants, détaillants ou d'autres entrepôts.

Chaque cellule sera équipée de quais de chargement/déchargement.

Une voie de circulation desservira toutes les cellules. La circulation sera réglementée sur le site.

À noter qu'en dehors des heures d'ouverture du site, des remorques chargées pourront être stationnées à un quai ou sur le parking PL. Ce stationnement ne gênera en aucun cas les services de secours.

4.3 Pooling

Pour limiter le nombre de poids-lourds sur les routes, il est possible de centraliser les livraisons pour plusieurs clients dans un seul camion, c'est ce que l'on appelle le « pooling ». Cette activité regroupe les flux provenant d'industriels de toutes tailles (PME, PMI, ...) ayant des produits compatibles destinés aux mêmes réseaux de distribution.

4.4 Préparation de commandes

4.4.1 Plateforme d'éclatement

Le site pourra accueillir une plateforme d'éclatement (PFE) qui consiste à réceptionner des palettes (homogènes et hétérogènes) et à les séparer directement sur d'autres palettes à destination de plusieurs magasins. Il s'agit d'une activité se déroulant au niveau zéro des cellules et dans des zones généralement dérackées.

4.4.2 Picking

La plateforme pourra également accueillir du picking qui est une activité qui consiste à réaliser une opération de prélèvement des articles présents dans le stock afin de constituer une palette hétérogène constituée de plusieurs typologies de produits. Cette activité est fondamentale pour les logisticiens, elle permet de réaliser la commande du jour du client. Le travail consiste à prélever les colis sur les palettes homogènes, pour les regrouper avec d'autres produits à destination du même client.

Ces opérations de préparation de commandes correspondent à une prestation définie préalablement dans un cahier des charges entre l'exploitant et le client. Les commandes répondent à des besoins spécifiques dont la mise en œuvre peut différer d'un client à l'autre. Pour un distributeur par exemple, la palette composée après une opération de picking doit correspondre à l'ordre des produits disposés dans les rayonnages de ses magasins. Selon les demandes des clients, l'activité de picking peut être une opération ponctuelle (par exemple à l'occasion des fêtes, des préparations de présentoirs promotionnels, packs promotionnels…) ou régulière.

Lors de la mise en place et durant toute la durée de cette activité, du personnel qualifié est présent dans la zone de picking. Le personnel manipule les produits avec l'équipement adapté à la typologie et aux risques des produits présents. Les produits manipulés restent dans leur emballage d'origine ; aucun contact direct n'a lieu avec le produit par les personnes qui pratiquent cette activité.

Dans le cadre des préparations de commandes, l'activité se déroule sur les niveaux 0 ou 1 des racks de chaque cellule.

4.4.3 Conditionnement à façon

Le Conditionnement à façon (CAF) consiste à ouvrir les cartons, retirer les produits stockés et les reconditionner. C'est une opération de regroupement, d'identification ou de mise en valeur du produit demandée par un client.

L'activité de CAF peut se faire au niveau des zones de quai ou dans un périmètre défini dans n'importe quelle cellule (zone dérackée). Quand un client demande la prestation de CAF, une analyse de risques est effectuée pour trouver l'emplacement le plus adéquat pour cette activité. Une cellule peut ainsi comporter une zone rackée pour le stockage et une zone de CAF. Dans ce cas de figure, la zone de CAF est clairement balisée et séparée de la zone de stockage. La protection incendie (système d'extinction automatique, présence de RIA et d'extincteurs) est adaptée à l'activité et aux machines utilisées pour le CAF. Les produits manipulés restent dans leur emballage d'origine ; aucun contact direct n'a lieu avec le produit. Les produits palettisés, utilisés pour réaliser le CAF, se trouvent dans des emplacements préalablement définis dans les racks. Ces palettes sont prises et acheminées par les collaborateurs sur la zone de travail. Une fois la prestation effectuée, les palettes retournent dans leur emplacement d'origine.

L'activité de CAF pour un client peut durer quelques semaines, mois, ou elle peut être à temps indéfini, avec des pics de forte ou de basse activité (liés à la saisonnalité des produits).

Le conditionnement à façon regroupe diverses activités telles que, à titre d'exemple :

- Le suremballage :

Opération consistant à ajouter un emballage supplémentaire par-dessus l'emballage d'origine du produit.

- Le manchonnage :

Les produits sont regroupés grâce à un manchon en plastique thermorétractable puis passent très brièvement (quelques secondes) dans un four à une température d'environ 180 à 220°C afin de rétracter le plastique.

- Le fardelage :

Les produits sont regroupés grâce à un film en plastique thermorétractable puis passent très brièvement (quelques secondes) dans un four à une température d'environ 180 à 220°C afin de rétracter le plastique.

- L'étiquetage :

Les produits sont étiquetés (avec une étiquette promotionnelle par exemple).

- La réalisation de coffrets :

Les produits sont regroupés dans un coffret type « coffret cadeau ».

- La mise en présentoirs :

Les produits sont placés sur des présentoirs promotionnels à destination des grandes surfaces.

4.5 Manutention

La manutention est assurée par des chariots ou retracts et peut être complétée par des dispositifs automatisés comme un système de convoyage ou une table de convergence.

4.6 Passage à quai

Le passage à quai consiste en la réception et la réexpédition immédiate des produits (sans stockage).

4.7 Entreposage

4.7.1 Stockage de produits

La plateforme sera dévolue à plusieurs clients pour l'entreposage de matières premières, d'emballages et de produits semi-finis ou finis. Les produits qui pourront transiter ou être stockés dans les bâtiments appartiendront à des gammes de produits diverses dont des produits de grande consommation (mobilier, jouets, électroménager, produits alimentaires, produits d'hygiène, produits cosmétiques, etc.). La composition exacte des marchandises entreposées et la répartition exacte de celles-ci dans les cellules ne sont pas encore définies et dépendra du ou des futurs occupant(s) de la plateforme.

Les produits pourront être affectés à plusieurs rubriques ICPE, au regard des mentions de dangers et de leurs caractéristiques mentionnées sur leurs fiches d'informations (FDS – fiches de données de sécurité, fiche technique). Voici quelques exemples (liste non-exhaustive) :

- Rubrique 1510 (dont Liquides Combustibles et Solides Liquéfiables – LCSL) :
  - ❖ produits alimentaires ;
  - ❖ produits divers d'équipement de la maison liés à la grande distribution ;
  - ❖ produit électroménager : hi-fi (télévisions, cassettes, …), matériel informatique, téléphonie… ;
  - ❖ droguerie, hygiène (shampooings, mouchoirs, dentifrices) ;
  - ❖ petite puériculture, chaussures, lingerie, linge de maison… ;
  - ❖ loisirs : sports, vélos, lecture, … ;
  - ❖ animalerie : litière, matériel d'aquariophilie, aliments… ;
  - ❖ batteries et piles ;
  - ❖ huiles ;
- Rubrique 1530 : cartons d'emballage, matériel de rentrée des classes (écriture, papeterie, matériel de bureau, …) ;
- Rubrique 1532 : palettes, … ;
- Rubriques 2662 et 2663 : bobines d'emballages, bidons en plastique, consommables de laboratoires en plastique (tubes à essai, pipettes, gants...), supports palettes en plastique, jouets, sacs de caisse, sacs poubelles, pneu, matériel informatique, etc. ;
- Rubrique 4755 : alcool de bouche, … ;
- Rubrique 4801 : charbon pour barbecue, charbon actif, … ;
- Rubrique 3550 : stockage temporaire de déchets ;
- Rubrique 2711 : déchets ;
- Rubriques 4110, 4120, 4130, 4140 et 4150 (produits toxiques pour la santé) : produits d'entretien ménager, produits pour spécialistes, … ;
- Rubriques 4320 et 4321 (produits aérosols) : sprays, désodorisants, produits de nettoyage, cosmétiques de type laques, déodorants, … ;
- Rubriques 4330, 4331, 1436 et 1450 (produits inflammables) : parfumerie, allumettes, produits de bricolage (de type diluant de peinture, dégraissant, colles pour spécialistes, etc.) ;
- Rubriques 4440, 4441 et 4442 (produits comburants) : coloration pour les cheveux, produit d'entretien (ex : agent blanchissant), … ;
- Rubrique 4421 et 4422 : Peroxydes organiques (de type C, D, E et F)
- Rubrique 4734 : combustible pour chauffage d'appoint, … ;
- Rubriques 4510, 4511 et 4741 (produits dangereux pour l'environnement) : produits d'entretien/nettoyage pour le linge, la vaisselle, les sols, les surfaces vitrées et autres surfaces, colorants alimentaires, arômes, … ;
- Rubrique 1630 : soude, lessives, … ;
- Rubrique 4718 : briquets, recharges pour réchauds à gaz, … ;
- Rubrique 4702-IV : engrais.

4.7.2 Modes de stockage

Le stockage des produits pourra se faire en racks (palettiers métalliques) ou en masse en fonction des besoins logistiques.

En cas de stockage en racks, la hauteur maximale de stockage sera de 11,7 m.

En cas de stockage en masse, les produits seront disposés selon des îlots de 500 m² au maximum, sur 5 m de hauteur, séparés par des allées de 2 m au minimum.

Les deux types de stockage sont illustrés sur les figures ci-après.

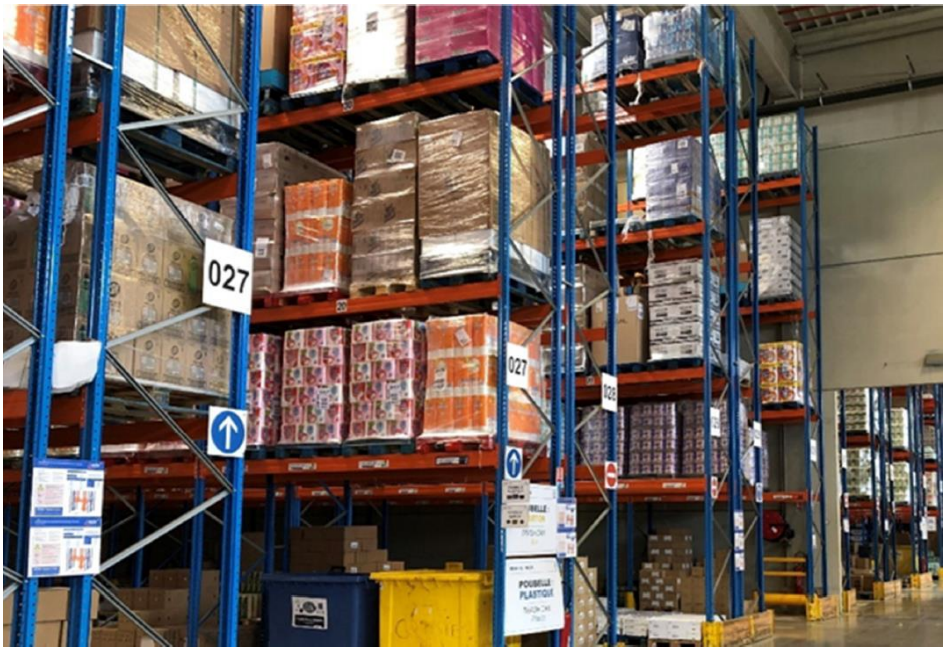


Figure 8 : Stockage en racks

Figure 9 : Stockage en masse

4.8 Organisation future de l'exploitation

BATILOGISTIC a estimé un effectif total d'environ 200 personnes pour l'ensemble de la plateforme logistique (fonctions administrative, support ou opérationnelle).

Rappelons que l'activité de logistique offre beaucoup de postes de manutentionnaires, caristes et préparateurs de commande. Ces postes seront encadrés notamment par des responsables d'exploitation, des responsables logistiques, des ingénieurs méthodes qui gèrent l'optimisation des flux de marchandises. Et enfin, l'activité se constituera également de postes administratifs pour le support des équipes d'exploitation.

Les horaires de travail sur la plateforme logistique seront organisés en équipes de 2 x 8h ou 3 x 8h du lundi au samedi. Généralement, le personnel administratif travaillera en horaire variable de 6h00 à 22h00. En fonction des besoins des utilisateurs, une ouverture de la plateforme logistique le week-end ou la nuit sera possible, notamment pour les périodes de fortes activités.

L'activité exacte et précise des entrepôts pourra varier légèrement en fonction des utilisateurs. Afin de conserver la flexibilité qui caractérise les métiers de la logistique, le fonctionnement maximal sollicité sera donc de 24h/24 et 7j/7.

La surveillance du site sera réalisée par télésurveillance 7j/7 et 24h/24.

En plus de la télésurveillance, une détection automatique incendie sera reliée à une société extérieure de gardiennage 24h/24 et 7j/7. Des personnes d'astreinte seront nommément désignées durant les heures de fermeture du site.

5 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

5.1 Conformité avec les documents d'urbanisme

Le projet est concerné par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (CCBVC) approuvé le 28 octobre 2021 et applicable depuis le 3 janvier 2022. Celui-ci remplace l'ancien PLU de la commune de Bléré.

Le projet se situe en zone 1AUE, une « zone à urbaniser à vocation d'activités économiques ».

Les aménagements sur la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sont également régis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au PLUi. Ceux-ci imposent au projet de planter une haie champêtre en périphérie Nord et Ouest du terrain ainsi que de préserver et mettre en valeur une loge de vigne au Nord-Ouest du site (**Figure 7**).

Figure 10 : Loge de vigne sur le terrain

Le projet étant localisé dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) lui est applicable. Celui-ci a été présenté en Conseil Communautaire le 31 mars 2022. Une modification a été actée lors du Conseil Communautaire du 18 juillet 2024.

Une demande d'aménagement de prescription a été demandée au point 8.3 demandant des « talus avec une pente de 1 pour 6 au maximum » pour les bassins d'infiltration et de confinement. En effet, les pentes des deux bassins sont de 2 pour 5 et non de 1 pour 6 comme l'exige le CCCT. Étant donné les volumes importants d'eaux pluviales et eaux de sinistre à gérer conformément à la règlementation ICPE en vigueur et les préconisations de la ZAC, la réalisation de pentes plus douce pour atteindre un ratio de 1 pour 6 nécessiterait d'augmenter l'emprise au sol des bassins. En compensation de la réalisation de pentes plus importantes, des échappatoires pour la petite faune seront installées dans les 2 bassins.

Un courrier de la CCBVC donnant accord à la demande d'aménagement de prescription au CCCT pour la pente des bassins est joint en Annexe 33 de l'étude d'impact.

Le projet est conforme aux documents de planification et de règlementation d'urbanisme.

Les bilans de conformité au PLUi, à l'OAP du PLUi et au CCCT sont trouvables respectivement en annexes 23, 24 et 27 de l'étude d'impact.

5.2 Raisons physiques et économiques

BATILOGISTIC doit être en mesure de disposer de sites et donc de surfaces d'activités permettant de mener à bien ses activités afin de pouvoir répondre aux attentes de ses clients et des consommateurs. C'est dans ce cadre que la présente demande d'autorisation environnementale est formulée. Avant de retenir le terrain de Bléré, plusieurs étapes préalables ont été déroulées.

5.2.1 Motivations du projet au regard du contexte économique local et des synergies possibles avec les entreprises à proximité

Comme indiqué au paragraphe 2.1 de l'étude d'impact et en Annexe 33 de la même étude, les emplois locaux à Bléré sont rares et le tissu industriel local a connu des revers ces dernières années avec notamment la faillite successive de plusieurs entreprises (Gecelaque, Chaptel et Gesaptol). Cette diminution des emplois locaux a été compensée par la mise en place par la commune d'un dispositif s'inscrivant dans le cadre de l'expérimentation nationale « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée ». La mise en place de ce dispositif témoigne des besoins importants de la commune en termes de création d'emplois.

Malgré une conjoncture nationale plus défavorable pour l'industrie, notamment due à la hausse des coûts de l'énergie, il est constaté un certain dynamisme industriel dans le département d'Indre-et-Loire, marqué notamment par de nombreux projets d'investissement. En tant que support de l'industrie, les entrepôts tel que ceux du présent projet ont un rôle à jouer dans la réindustrialisation du territoire.

L'emplacement du présent projet dans la ZAC Sublaines-Bois Gaulpied et dans la zone d'emploi de Tours pourrait offrir un emplacement stratégique grâce à la création de synergies entre les entreprises implantées localement et le projet. Dans le secteur de la distribution par exemple et sans être exhaustif, Aldi, qui est présent à Bléré dispose de 13 autres sites du département, Leroy Merlin est implanté à proximité à Chambray-lès-Tours et Maxi Zoo, dispose de 4 sites proches de Tours.

Au-delà du secteur de la distribution, le projet pourra constituer un support aux industriels tels que L'Oréal et autres acteurs du soin et de la beauté, secteur dynamique en région Centre-Val de Loire. Le géant des cosmétiques détient notamment un site proche de Tours via sa filiale Noveal. Parmi les clients potentiels situés sur la zone, on peut aussi citer l'enseigne Courir, présente dans la région. Du fait d'une activité saisonnière, avec un pic des ventes en fin d'année, ce type d'enseigne a des besoins d'entreposage important durant cette période de l'année.

Knauf, Air Liquide et Sanofi, qui a investi 15 M€ à Tours en 2023 ou Mars Petcare et Essity qui sont présents dans le département voisin, pourraient également être intéressés par l'offre qui leur serait faite avec ce projet.

5.2.2 Achat d'une plateforme existante ou positionnement sur une friche industrielle

Dans ce cadre, sont recherchés des entrepôts existants qui seraient ouverts à la vente, des friches industrielles ou des terrains vierges.

Dans les deux premiers cas, les possibilités sont relativement limitées pour les raisons suivantes :

Dans le cas de bâtiments existants, plusieurs points apparaissent :

- Les autorisations des entrepôts existants sont souvent trop restrictives (rubriques ICPE) et ne permettent pas en l'état à BATILOGISTIC de mener les activités souhaitées. En effet, il est important de rappeler que l'objectif de BATILOGISTIC est de disposer d'autorisations larges, qui permettent de répondre à de nombreux clients et d'assurer ainsi la pérennité de ses sites. Par ailleurs, les caractéristiques constructives de ces sites anciens font qu'il est rarement envisageable de faire évoluer les autorisations de sorte à ce qu'elles puissent correspondre aux besoins de BATILOGISTIC tout en respectant la réglementation applicable.
- C'est une vision à long terme qui guide BATILOGISTIC dans chaque choix d'implantation d'un nouveau site. Aussi lorsqu'une éventualité d'achat d'un site existant s'offre, en plus de la richesse de l'autorisation d'exploiter, ce sont les caractéristiques constructives et l'état de conservation du site qui sont analysés. La qualité des outils de travail qui sont mis à disposition de BATILOGISTIC a un impact non-négligeable dans le choix que font les clients de confier ou non leurs produits à celui-ci. Le bâtiment et le niveau de sécurité proposé est donc, en plus d'être un gage de qualité pour les populations voisines et les autorités, un élément différenciant pour les clients de BATILOGISTIC.

Dans le secteur autour de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, aucun site n'a été identifié comme permettant d'assurer sur le long terme et en toute sécurité les activités visées. La superficie des entrepôts ou des terrains était sous dimensionnée par rapport aux besoins.

- Il est par ailleurs primordial, pour pouvoir assurer la pérennité d'un site, de disposer des ressources humaines adéquates. Pour cela, deux éléments sont importants : la disponibilité de la main d'œuvre et la capacité à la fidéliser.
  Pour le premier point, il est important de préciser que les grandes zones logistiques où se trouvent les éventuels bâtiments à vendre sont caractérisées par la mono activité et il y est difficile de recruter et de former le personnel permettant de mener des activités et garantir la qualité des prestations.
  Par ailleurs, en ce qui concerne la fidélisation de ses collaborateurs, BATILOGISTIC a fait le choix d'offrir des conditions de travail les plus qualitatives possibles. Aussi, tout nouveau site construit vise une certification HQE™ Bâtiment Durable ou une certification BREEAM®. Il n'est pas envisageable d'investir dans un nouveau projet sans que ce sujet ne soit au cœur de la décision. Aussi, l'achat de sites existants disponibles sur le marché mais qui ne présenteraient pas des conditions de travail conformes au référentiel du groupe ne pourrait être envisagé.

- Positionner le projet sur des friches industrielles n'a pas été possible non plus. En effet, d'une part les friches identifiées ne présentent pas des superficies suffisantes. Et d'autre part, lorsque qu'une friche est identifiée, il s'agit rarement d'un terrain sur lequel les opérations de démolition et éventuellement de dépollution auront été menées au préalable. Aussi, les vendeurs visent systématiquement la valorisation du ou des bâtiments qui s'y trouvent.
  Cet état de fait conduit à l'impossibilité de mener à bien le projet puisque les bâtiments en question ne sont pas utilisables pour mener des activités logistiques en respectant la réglementation applicable. Leur démolition est donc indispensable. Or, il n'est absolument pas économiquement viable de les financer pour les démolir ensuite.

5.2.3 Achat de terrain et construction

La dernière option pour mener à bien le projet est l'achat d'un nouveau terrain à construire. Dans cette démarche, il est important de bien situer l'implantation.

Tel qu'indiqué précédemment, il est crucial de sonder bassin d'employabilité : comme présenté dans le descriptif du présent dossier, BATILOGISTIC développe diverses activités de conditionnement à façon, de préparations de commandes spécifiques, etc… Les plateformes exploitées ne sont pas que de « simples » espaces de stockage, elles constituent de véritables outils de travail et nécessitent donc pour fonctionner une main d'œuvre nombreuse, diversifiée et qualifiée.

L'impact environnemental est pris en compte aussi tôt que possible. Aussi, les implantations en zones dédiées aux activités économiques sont priorisées. Dans le cas présent, le positionnement dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, répond parfaitement à la problématique.

Le maillage des sites BATILOGISTIC est également pris en compte dans l'analyse. L'objectif étant qu'ils puissent tous se développer tout en gardant la possibilité de se compléter lorsque cela est nécessaire (par rapport aux besoins clients : types de produits, types d'activités, calendriers, optimisation du transport…). Aujourd'hui, aucun site autorisé et en fonctionnement total ou partiel n'est présent à proximité du projet.

Cela permet de répondre aux besoins de la population en disposant d'une chaîne de distribution performante. BATILOGISTIC se positionne dans ce cadre comme un acteur de référence. Aussi, afin de pouvoir tenir sa position, il lui est nécessaire de disposer de réserves de possibilités d'accueil.

Pour cela, la seule solution est de bénéficier d'autorisations administratives d'avance. En effet, les délais commerciaux n'étant absolument pas compatibles avec les délais de constitution et d'instruction de demande d'autorisations environnementales, il est nécessaire de les anticiper. C'est dans cet esprit que nous présentons la présente demande.

Au regard de tous ces éléments, le positionnement du projet est apparu comme étant la meilleure solution à mettre en œuvre.

6 Les risques liés au projet

Une étude de dangers a été réalisée et est jointe au présent dossier de demande d'autorisation environnementale du projet.

6.1 Les objectifs de l'étude détaillée des risques

L'étude détaillée des risques vise à caractériser les scénarios sélectionnés à l'issue de l'analyse préliminaire des risques en termes de probabilité, cinétique, intensité et gravité. Son objectif est donc de préciser le risque généré par l'installation et d'évaluer les éventuelles mesures de maîtrise des risques à mettre en œuvre. L'étude détaillée permet de vérifier l'acceptabilité des risques potentiels générés par l'installation.

6.2 Les phénomènes dangereux

Les phénomènes dangereux retenus suite à l'analyse préliminaire des risques (APR) du site sont :

- L'incendie généralisé dans une cellule ;
- Propagation d'un incendie à plusieurs cellules de stockage ;
- L'incendie d'un poids-lourds.

Les principaux impacts négatifs liés à ces phénomènes sont le dégagement de fumées qui peuvent être toxiques et thermiques.

Chacun de ces phénomènes dangereux a été étudié de façon détaillée dans un objectif de réduction des risques et de caractérisation de ces différents accidents. En suivant une démarche préventive, la société BATILOGISTIC a choisi de mettre en place des mesures de prévention ou de réduction des effets dès la conception du projet. La modélisation des effets de 12 phénomènes dangereux retenus a révélé 10 accidents majeurs.

6.3 Conclusions de l'étude de dangers

La grille ci-après présente le positionnement des 10 accidents majeurs associés aux phénomènes dangereux générés par le site entraînant des conséquences vers les populations voisines du site en faisant apparaître les critères d'appréciation du risque définis par la circulaire du 10 mai 2010.

	Probabilité (sens croissant de E vers A)				
Gravité	**E**	**D**	**C**	**B**	**A**
Désastreux (D)					
Catastrophique (C)					
Important (I)					
Sérieux (S)		**PhD9, PhD10, PhD11**			
Modéré (M)		**PhD1, PhD2, PhD3, PhD4, PhD5, PhD6, PhD8**			

Figure 11 : Grille de positionnement des accidents majeurs

L'ensemble des scénarios est considéré comme « acceptable » au vu de l'analyse détaillée des risques menée dans l'étude de dangers. Au vu des résultats de cette étude, il est considéré que les risques d'accidents majeurs sur la plateforme de Bléré seront maîtrisés et aucune Mesure de Maîtrise des Risques (MMR), c'est-à-dire une mesure participant à la réduction du risque de scénarios majeurs en termes de probabilité d'occurrence ou d'intensité, n'a été retenue.

En outre, les phénomènes d'incendie pourraient avoir des effets sur l'environnement hors du site (pollution par les eaux d'extinction incendie). Une absence de respect des consignes d'isolement du bassin de confinement ou un débordement de celui-ci se traduiraient par :

- un rejet d'eaux d'extinction potentiellement polluées dans les bassins d'infiltration. Ces eaux seraient analysées et évacuées le cas échéant par un prestataire agréé.
- une pollution des sols. Les terres polluées seraient décapées et traitées par un prestataire agréé.

Les risques associés au projet sont réduits à un niveau jugé acceptable.

6.4 Mesures mises en œuvre

En cas de départ de feu, le système de sprinklage se mettra en route rapidement et sera automatiquement asservi à la détection incendie. Les services de secours seront prévenus et interviendront rapidement pour maîtriser l'incendie. Ils auront à disposition toutes les ressources nécessaires (réserves d'eau, accès aux cellules, poteaux incendie…).

Si l'incendie parvient tout de même à prendre de l'importance, des murs coupe-feu 2 heures (ou 4 heures pour les cellules 1A et 1B) auront pour rôle d'empêcher la propagation du feu aux cellules voisines.

En phase d'exploitation, un certain nombre de consignes seront mises en place pour limiter le risque de départ de feu.

Un plan de visite et de maintenance sera prévu, avec une certaine fréquence. Certains éléments seront vérifiés toutes les semaines (le sprinklage par exemple), d'autres à des fréquences plus faibles.

Tout dysfonctionnement sera consigné et traité dans les plus brefs délais. Des contraintes organisationnelles pourront être mises en place en cas d'absence d'équipements de sécurité pour réparation ou maintenance.

La plupart des opérations de maintenance seront confiées à des prestataires externes agréés. Les équipes opérationnelles assureront de la maintenance préventive tout au long de l'année.

Le tableau ci-dessous indique les principales mesures de sécurité mises en place sur le site.

Tableau 4 : Principales mesures de sécurité mises en place sur le site

Fonction de sécurité	Mesures de sécurité citées dans les APR
Prévention des sources d'inflammation sur le site	Foudre : Prévention de la foudre (ARF et étude technique), parafoudre Cigarettes : Interdiction de fumer en intérieur, zone dédiée mais à distance des bâtiments Défaut électrique : maintenance et contrôle de conformité réglementaire, contrôle par thermographie infrarouge des installations électriques Prévention des points chauds lors des travaux : permis de feu, plan de prévention Feu de véhicule : limitation du nombre de véhicules Feu d'engin de manutention : entretien régulier et contrôle périodique
Prévention des mélanges incompatibles en cas de perte de confinement de produits dans les cellules	Procédure de gestion des incompatibilités Prévention des chocs (racks, formation cariste, pour les chariots autonomes AGV) : détection d'obstacles avec arrêt d'urgence
Eviter la propagation d'un feu sur zone de quai	RIA et extincteurs Sprinklage des quais intérieurs
Eviter la propagation de l'incendie dans les cellules (y compris pour activités de picking, activités de CAF)	Détection incendie/gaz et asservissements Système de désenfumage RIA et extincteurs Racks fixés au sol et protégés des chocs Inspection des racks Grillage en treillis pour éviter la propagation d'un incendie d'aérosols

De plus, des mesures permettront de limiter les effets des phénomènes dangereux identifiés, notamment :

- la limitation des potentiels de danger au travers de la réduction de la surface des cellules :
  - compartimentage en cellules au moyen de parois REI120 ou REI240 ;
  - compartimentage REI240 pour les cellules dévolues au stockage des liquides inflammables ;
- la mise en place d'une protection par sprinklage adaptée à la typologie de produits.

Enfin, des mesures organisationnelles consistant à limiter la quantité de produits dangereux dans certaines cellules et des mesures permettant de réduire le risque seront mises en place, notamment :

- la procédure de gestion des incompatibilités de produits et de définition des conditions de stockage ;
- le dépassement en toiture des murs séparatifs REI120 ou REI240 et des portes coupe-feu de degré équivalent, pour retarder la propagation d'un incendie et donner du temps aux moyens d'intervention et d'extinction de faire leur œuvre ;
- les systèmes de désenfumage pour retarder la propagation de l'incendie et permettre l'intervention ;
- l'entrepôt sera équipé de RIA (Robinets d'Incendie Armé) ;

- le réseau sprinkler sera muni d'un groupe motopompe et sera alimenté en eau par une réserve aérienne. Cette réserve permettra également d'alimenter le réseau des RIA. Le réseau des poteaux incendie sera alimenté par un second groupe motopompe. Pour l'intervention extérieure en cas d'incendie, une réserve sera prévue à cet effet sur le site ;
- les locaux de charge des accumulateurs répondront aux exigences de l'arrêté du 29 mai 2000 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n°2925 (ateliers de charge d'accumulateurs).

De manière générale, le système de sprinklage sera adapté en fonction des produits stockés dans les cellules. Lorsque les produits seront non-miscibles à l'eau (liquides polaires ou hydrocarbures par exemple), les cellules seront équipées d'un système de sprinklage avec émulseur.

À noter qu'une convention de partage de réserve en eau sera mise en place avec la ZAC (un projet de convention est disponible en annexe 20 de l'étude d'impact) afin que les services de secours puissent utiliser les deux réserves d'eau à ciel ouvert de 120 m^3 chacune localisées dans la ZAC à proximité de l'entrée du site.

7 Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées

Les principales incidences sur l'environnement susceptibles d'être engendrées par le projet ainsi que les mesures envisagées sont présentées dans le tableau ci-dessous. Il indique également les enjeux identifiés selon le code couleur suivant :

Enjeu	
	Aucun enjeu
	Enjeu faible
	Enjeu modéré
	Enjeu fort
	Enjeu très fort

Les impacts attendus ou résiduels sont mis en évidence par le code couleur suivant :

Impact
Impact positif
Aucun impact ou impact négligeable
Impact négatif faible
Impact négatif modéré
Impact négatif fort

À noter que les enjeux et les impacts sont jugés décorrelés.

Thème		Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Population et emploi		Faible	En phase chantier : – Utilisation d'entreprises et de main d'œuvre locale pour le chantier. – Activité augmentée pour les commerces locaux. En phase exploitation : – Création d'environ 200 emplois à terme. – Revenus générés pour la collectivité. – Développement de l'activité de commerces locaux. Impact positif sur le développement économique de la commune de Bléré et de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher. Pas d'impact sur la santé humaine.	En phase chantier : Pas de mesure. En phase exploitation : Pas de mesure.	Impact positif sur le développement économique de la commune de Bléré et de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher. Pas d'impact sur la santé humaine.
Environnement naturel	Zones naturelles protégées	Faible	En phase chantier et en phase exploitation : Le projet n'ayant pas d'impact significatif sur les espèces ayant justifié la désignation de la ZPS « Champeigne » et ne remettant pas en cause ni l'état de conservation de ces espèces ni les objectifs de gestion de la ZPS, l'impact du projet sur les espèces de la ZPS « Champeigne » est considéré comme négatif faible.	En phase chantier : – Délimitation stricte de la zone travaux. – Adaptation du calendrier des travaux. – Limitation de la vitesse de circulation des engins en phase chantier. – Limitation au maximum de la propagation d'espèces exotiques envahissantes. – Gestion écologique en phase chantier. – Limitation des risques de pollutions accidentelles et les déchets. – Sensibilisation aux mesures écologiques mises en œuvre. En phase exploitation : – Gestion écologique des espaces verts. – Limiter les risques de piégeage de la petite faune, notamment avec la mise en place d'échappatoires pour dans les bassins et d'une clôture périphérique non bloquante. – Limiter l'éclairage nocturne. – Sensibilisation aux mesures écologiques mises en œuvre. – Plantations d'essences favorables à la biodiversité.	Pas d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats d'espèces et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la ZPS « Champeigne ». La mise en œuvre du projet ne nécessite pas la réalisation d'un dossier spécifique d'incidence Natura 2000.
	Faune/ flore	Faible	En phase chantier : – Destruction d'espèces végétales – Destruction accidentelle d'espèces animales, notamment d'oiseaux. – Destruction/altération d'habitats de reproduction et de repos d'espèces animales, notamment d'oiseaux et de chiroptères. – Dérangement de la faune. En phase exploitation : Aucun impact notable n'a été identifié.		Impact résiduel négligeable à faible sur les oiseaux. Impact résiduel négligeable sur les chiroptères. Impact positif car création d'habitats favorables aux oiseaux et/ou aux insectes.

Thème		Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			Impact négatif négligeable à modéré sur la faune/flore.	– Plantation d'une haie champêtre en limite Nord et Ouest du site. – Installation d'un gîte pour oiseaux et/ou pour insectes.	
	Zones humides	Nul	En phase chantier et en phase exploitation : **Sans impact car absence de zones humides sur site.**	En phase chantier et phase exploitation : Pas de mesure.	**Sans impact car absence de zones humides sur site.**
Terres, sol et sous-sol		**Faible**	En phase chantier : – Risque de pollution des sols en cas de fuite d'hydrocarbures d'engins de chantier. – Installation du projet sur des parcelles agricoles. En phase exploitation : – Risque de pollution des sols en cas de déversement accidentel ou en cas de sinistre (par exemple, incendie de cellule entraînant le déversement de produits et la pollution des sols par les eaux de sinistre). – Installation du projet sur des parcelles agricoles. Impact négatif faible sur le sol et le sous-sol. Impact fort sur les terres.	En phase chantier : – Stationnement des engins de chantier, opérations de remplissage de carburant, réparations mécaniques sur aire étanche. – Interdiction de dépôt de matériaux ou produits susceptibles de contaminer les sols au niveau des zones à risques. En phase exploitation : – Présence d'absorbants à proximité des zones de stockage. – Certains produits seront placés sur des rétentions. – Choix d'un site à vocation économique. – Compensation en surface pour un des exploitants agricoles – Maintien de l'activité agricole jusqu'au démarrage des études préliminaires. – Mise à disposition d'une surface sur la zone du projet pour une activité agricole (projet de compensation du projet).	**Pas d'impact résiduel après mesures sur les sols et le sous-sol.** **Impact résiduel non-significatif sur les terres agricoles en raison de la mise en place d'une compensation agricole.** Impact positif sur l'exploitation viticole locale en raison de la mise à disposition d'une surface sur la zone du projet pour l'exploitation de cépages locaux.
Eaux souterraines et superficielles	**Eaux souterraines**	**Moyen**	En phase chantier : Risque de pollution des eaux par infiltration suite à un déversement accidentel (hydrocarbures des engins de chantier ou produits). Présence de kits spécialisés pour gérer la pollution. En phase exploitation : – Faible consommation en eau potable. – Les eaux susceptibles d'être polluées (eaux pluviales de voirie) seront traitées par un ouvrage permettant de traiter les hydrocarbures en sortie	En phase chantier : – Procédure d'urgence en cas de déversement accidentel en phase chantier. – Récupération et traitement des eaux sanitaires. En phase exploitation : Pas de mesure supplémentaire.	**Impact résiduel négligeable lié à la consommation en eau du site.** **Pas d'impact en cas de sinistre.**

Thème		Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			du bassin de confinement. – Les eaux de sinistre sont confinées sur site en cas d'incendie. – Mise en place de deux cuves de récupération des eaux pluviales pour une réutilisation de ces eaux durant l'exploitation de la plateforme. Impact négatif faible sur les eaux souterraines.		
	Eaux superficielles	Moyen	En phase chantier : – Risque de pollution du ruisseau par des hydrocarbures issus des engins de chantier ou des produits. – Présence de kits spécialisés pour gérer de petites quantités épandues. En phase exploitation : – Rejet des eaux pluviales dans le ruisseau de la Roche après passage dans un filtre à sable. – Augmentation du débit en aval du site. – Réalisation d'un bassin d'infiltration – Respect du débit autorisé par le DLE de ZAC. – Les eaux susceptibles d'être polluées (eaux pluviales de voirie) seront traitées par un ouvrage permettant de traiter les hydrocarbures en sortie du bassin de confinement. – Les eaux de sinistre sont confinées sur site en cas d'incendie. – Mise en place de deux cuves de récupération des eaux pluviales réduisant le volume d'eaux pluviales rejeté dans le ruisseau de la Roche. Impact négatif moyen sur les eaux superficielles.	En phase chantier : – Procédure d'urgence en cas de déversement accidentel en phase chantier. – Récupération et traitement des eaux sanitaires. En phase exploitation : – Mise en place d'un enrochement au niveau du point de rejet afin de limiter le débit des eaux rejetées.	Impact résiduel faible sur les eaux superficielles car rejet des eaux pluviales du site, en déroulement normal, dans le ruisseau de la Roche à proximité. Pas d'impact en cas de sinistre.

Thème	Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Axes de transport et trafic	Moyen	En phase chantier : – Modification des conditions de circulation, de l'état de la chaussée (chaussée rendue glissante par la terre, les matériaux divers,...), gêne du trafic. – Impact potentiel sur la sécurité des usagers et des riverains en raison notamment de la circulation d'engins ou poids- lourds. En phase exploitation : – Augmentation du trafic lié aux véhicules légers de 0,49 à 33,33% sur les axes routiers à proximité. – Augmentation du trafic lié aux poids lourds de 1,76 à 9,16 % sur les axes routiers à proximité. Impact négatif moyen sur le trafic VL et PL.	En phase chantier : Un dispositif préventif de signalisation sera mis en place et adapté à tous les mouvements de véhicules quelle que soit la voirie concernée. En phase exploitation : – Véhicules légers : incitation au covoiturage et transports en commun, bornes électriques, abris 2 roues sécurisé sur site… – Poids-lourds : mise en place de rendez-vous à des heures précises et étalés sur la journée, possibilité de mise en place de pooling	Impact résiduel faible sur le trafic VL et PL.
Qualité de l'air	Moyen	En phase chantier et en phase exploitation : Émissions de poussières et de rejets atmosphériques diffus induits par la circulation des véhicules. Impact négatif faible sur la qualité de l'air induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL).	En phase chantier : Limitation de la vitesse de circulation des engins. En phase exploitation : – Véhicules légers : incitation au covoiturage et transports en commun, bornes électriques, abris 2 roues sécurisé sur site… – Poids-lourds : mise en place de rendez-vous à des heures précises et étalés sur la journée, possibilité de mise en place de pooling	Impact résiduel faible sur la qualité de l'air induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL).
Climat et énergie	Faible	En phase chantier : Consommation de carburant et émissions de gaz à effet de serre générées par les engins de chantier. En phase exploitation : – Consommation d'électricité pour les besoins du site (éclairage, charge des véhicules de manutention…). L'électricité proviendra du réseau ainsi que de la production des panneaux photovoltaïques.	En phase chantier : Limitation de la vitesse de circulation des engins. En phase exploitation : – Besoins du site en électricité couverts par la production des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières. – Véhicules légers : incitation au covoiturage et transports en commun, bornes et véhicules électriques, abris 2 roues sécurisé sur site… – Poids-lourds : mise en place de rendez-vous à des heures précises et étalés sur la journée, possibilité de mise en place de pooling	Impact résiduel faible sur le climat induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL). Impact résiduel faible sur la consommation énergétique car production d'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières.

Thème		Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			– Consommation de carburant et émissions de gaz à effet de serre générées par les poids-lourds et véhicules légers. Impact négatif faible sur le climat et l'énergie.		
Bruits et vibrations	Bruit	Moyen	En phase chantier : Bruits liés aux engins divers (terrassement, circulation...). En phase exploitation : Bruit lié à la circulation des poids-lourds et des équipements techniques des bureaux. Impact négatif moyen sur le bruit.	En phase chantier : – Respect de la règlementation en vigueur. – Travaux essentiellement de jour. En phase exploitation : – Respect de la règlementation en vigueur. – Usage des appareils de communication par voie acoustique (sirène, alarme, haut-parleurs...) gênant pour le voisinage réservé à la prévention et au signalement d'incident. – Réalisation d'un bilan acoustique 3 mois après la mise en service du site. – Mise en place de grilles acoustiques au niveau des équipements techniques des bureaux.	Impact résiduel faible sur le bruit lié à la circulation des engins et poids-lourds. Une partie de cette incidence sera cependant imputable aux autres usagers de la ZAC.
	Vibrations	Nul	En phase chantier : – Vibrations générées par certains travaux et passages d'engins de chantier ou poids-lourds. – Possibilité de dommages à la loge de vigne. Impact négatif potentiellement fort sur la loge de vigne. En phase exploitation : Pas d'impact.	En phase chantier : – Mise en place de dispositifs anti-vibratiles sur les engins de chantier. – Adaptation de la puissance et vitesse des machines. – Protection de la loge de vigne contre les vibrations. En phase exploitation : Pas d'impact.	Aucun impact attendu généré par les vibrations du projet après mesures.

Thème	Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Éclairage	**Moyen**	En phase chantier : Dérangement de la faune. En phase exploitation : – Pour des raisons de sécurité et de sûreté, le projet nécessite la mise en place d'un système d'éclairage extérieur (détecteurs de présence). – Éclairages orientés vers le bas. – La plateforme s'inscrivant dans une ZAC en cours de développement, à proximité d'une zone d'activité déjà en activité, un certain degré de pollution lumineuse existe déjà. Impact négatif faible sur la pollution lumineuse.	En phase chantier : – Limitation de l'éclairage nocturne. – Chantier principalement de jour. En phase exploitation : – Réduction de l'intensité d'éclairage. – Ajustement de l'orientation de l'éclairage. – Contrôle de la période d'éclairage. – Limitation de la lumière bleue. – Espaces verts non-éclairés.	**Projet inclut au sein d'une ZAC en développement amenée à générer un certain degré de pollution lumineuse. Impact résiduel négligeable sur la pollution lumineuse après mesures.**
Radiations et émissions électromagnétiques	**Moyen**	En phase chantier et phase exploitation : **Sans impact.**	En phase chantier et en phase exploitation : Pas de mesure car pas d'impact.	**Sans impact.**
Déchets	**Aucun enjeu**	En phase chantier : Déchets générés par les entreprises de travaux. En phase exploitation : Déchets générés par l'exploitation. Impact négatif faible sur les déchets.	En phase chantier : – Stockage de tous les déchets dans des bennes, tri, recyclage. – Evacuation des déchets de chantier vers les filières appropriées et autorisées. En phase exploitation : – Stockage de tous les déchets dans des bennes, tri, recyclage. – Evacuation des déchets de chantier vers les filières appropriées et autorisées. – Sensibilisation du personnel.	**Impact négligeable.**
Biens matériels, patrimoine culturel et paysage	**Moyen**	En phase chantier : – Possibles dommages à la loge de vigne. – Modification du paysage. Impact potentiellement moyen sur la loge de vigne. En phase exploitation : – Modification du paysage.	En phase chantier : – Mise en place de mesures de protection autour de la loge de vigne. En phase exploitation : – Préservation et mise en valeur de la loge de vigne. – Intégration paysagère du projet. – Alternance de teintes gris claires/sombres pour limiter l'impression de longueur de la façade principale.	Impact résiduel faible sur le paysage en raison de l'intégration paysagère du projet et de la localisation de celui-ci au sein d'une ZAC en développement. Impact positif sur le patrimoine culturel local car mise en valeur et préservation de la loge de

Thème		Intensité de l'enjeu	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			Impact négatif modéré sur le paysage.		vigne sur site.
Risques technologiques et naturels	Risques techno-logiques	Faible	En phase chantier : **Sans impact.** En phase exploitation : **Etude de dangers identifiant 10 accidents majeurs et concluant à un risque acceptable.**	En phase chantier : Pas de mesure car pas d'impact. En phase exploitation : Mise en place des mesures identifiées dans l'étude de dangers.	**Risque acceptable en cas de mise en place des mesures identifiées dans l'étude de dangers.**
	Risques naturels	Moyen	En phase chantier et en phase exploitation : **Sans impact.**	En phase chantier et exploitation : Pas de mesure car pas d'impact.	**Sans impact.**

8. Conclusion

La société BATILOGISTIC projette la construction d'une plateforme logistique au sein de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, sur la commune de Bléré. Cet établissement sera soumis au régime de l'autorisation au titre de la règlementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ce projet résulte d'une prise en compte des enjeux environnementaux, des enjeux paysagers et du patrimoine, des servitudes et contraintes techniques et règlementaires. Le projet a été affiné de façon à aboutir au meilleur compromis entre les différents enjeux soulevés.

Au travers de l'application de la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) et d'autres mesures mises en œuvre, l'étude d'impact conclut à un impact globalement négligeable à faible.

L'étude de dangers conclut que les risques d'accidents majeurs sur le site sont maîtrisés. L'ensemble des scénarios de risques étudiés est jugé acceptable.

Enfin, le projet aura une incidence locale positive via les retombées locales directes et indirectes en termes de revenus pour la collectivité.