

Résumé non-technique Étude d'impact

Plateforme logistique de Bléré

Table des matières

Table des matières	2
Préambule	3
1 Description du projet.....	5
2 État initial, impacts potentiels en cas de mise en œuvre du projet et mesures envisagées	15
3 Analyse en l'absence de mise en œuvre du projet.....	26
4 Incidences négatives notables résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs	28
5 Cumul des incidences avec d'autres projets.....	29
6 Principales solutions de substitution examinées	32
7 Évaluation du potentiel en énergies renouvelables	35
8 Cohérence et comptabilité aux programmes	36

Préambule

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 :

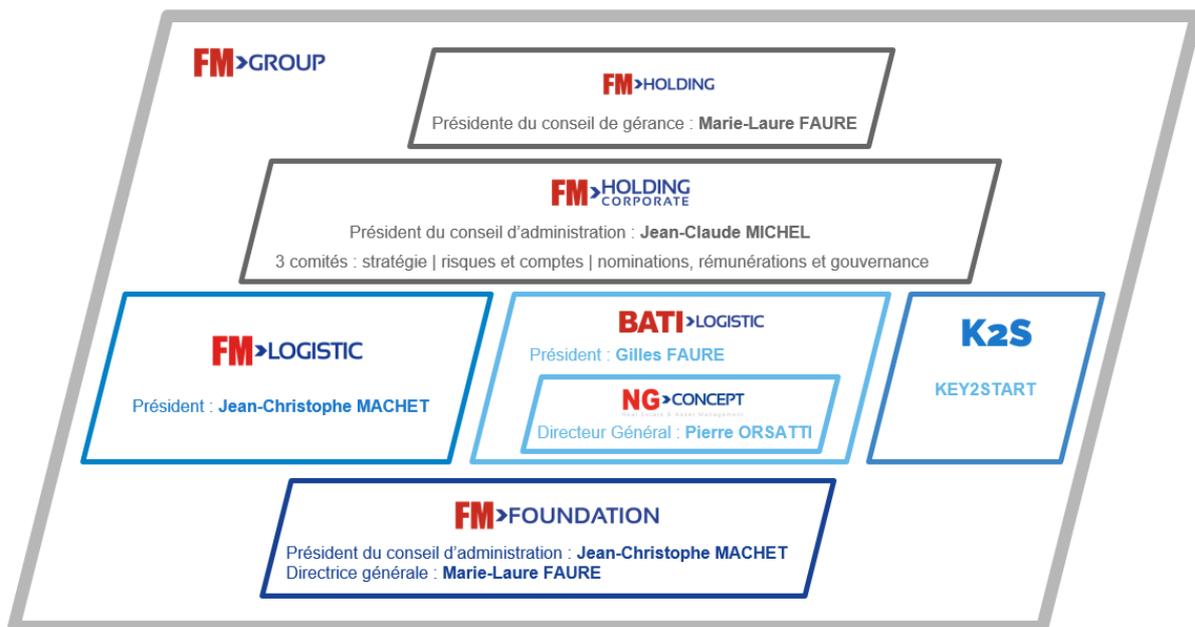


Tableau 1 : Synthèse des contenus réglementaires de l'étude d'impact définis par l'article R.122-5 du Code de l'Environnement

Contenu réglementaire de l'étude d'impact tel que défini par l'article R.122-5 du Code de l'Environnement		Chapitre correspondant dans l'étude d'impact	
II.	1° Résumé non-technique	Document spécifique	
	2° Description de projet	Une description de la localisation du projet	Chapitre 1
		Une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet	
		Une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet	
		Une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus	
	3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution	Chapitre 2	
	4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L.222-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet	Chapitre 3	
	5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, résultant entre autre	a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition	Chapitre 3
		b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible de la disponibilité durable de ces ressources	Chapitre 3
		c) De l'émission de polluants, de bruits, de la vibration, de la lumière, de la chaleur et de la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets	Chapitre 3
		d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culture ou pour l'environnement	Chapitre 3
		e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés	Chapitre 6
		f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique	Chapitre 3
		g) Des technologies et des substances utilisés	Chapitre 3
	6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement	Chapitres 3 et 5	
7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage	Chapitre 7		
8° Les mesures « Éviter, Réduire, Compenser » prévues par le maître d'ouvrage	Chapitre 8		
9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées	Chapitre 8		
10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement	Chapitres 11 et 12		
11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact	Chapitre 14		
V.	Pour les projets soumis à une étude d'incidences en application des dispositions du chapitre IV du titre Ier du livre IV, le formulaire d'examen au cas par cas tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet d'établir l'absence d'incidence sur tout site Natura 2000. S'il apparaît après examen au cas par cas que le projet est susceptible d'avoir des incidences significatives sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ou si le projet est soumis à évaluation des incidences systématique en application des dispositions précitées, le maître d'ouvrage fournit les éléments exigés par l'article R. 414-23. L'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle contient les éléments exigés par l'article R. 414-23.	Annexe 1 : Étude faune-flore (extrait de l'étude d'impact de la ZAE Sublaines – Bois Gaulpied)	

1 Description du projet

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).

Le projet consiste, au sein de cette emprise, en la construction de deux entrepôts disposant à terme d'une surface totale (comprenant bureaux et salles de charge) d'environ 74 733 m² répartie de la façon suivante :

- Bâtiment A : 7 cellules d'environ 2 195 à 8 684 m² ;
- Bâtiment B : 4 cellules d'environ 1 904 à 7 563 m².

Des bureaux et des locaux techniques destinés à la recharge des batteries des engins de manutention constitueront également ce projet.

L'établissement sera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à Autorisation. Il ne relèvera pas du statut Seveso.

Le présent dossier constitue un dossier de demande d'autorisation environnementale (DDAE). Ce projet fait en parallèle l'objet d'un dépôt de permis de construire également soumis à enquête publique. Une demande pour une enquête publique unique est jointe au dossier.

Le tableau regroupant l'ensemble des rubriques ICPE est joint au DDAE.

La description du site est présentée dans la partie « Description du projet » du DDAE. Pour éviter trop de redondances, le lecteur est invité à le consulter pour tous détails sur le fonctionnement de la plateforme.

Le présent dossier constitue un dossier de demande d'autorisation environnementale (DDAE). Ce projet fait, en parallèle, l'objet d'un dépôt de permis de construire également soumis à enquête publique. Une demande pour une enquête publique unique est jointe au dossier.

1.1 Localisation du projet et environnement immédiat

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**.

Carte de localisation du projet

Légende

 Limites du projet

0 2,5 5 km



Figure 1 : Localisation du projet

Le terrain est situé à l’extrémité Nord-Ouest de la zone d’activités économique (ZAE) 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**).

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 RD31 ;
- Au Sud, de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied à aménager constituée d’espaces verts et d’autres lots constructibles.

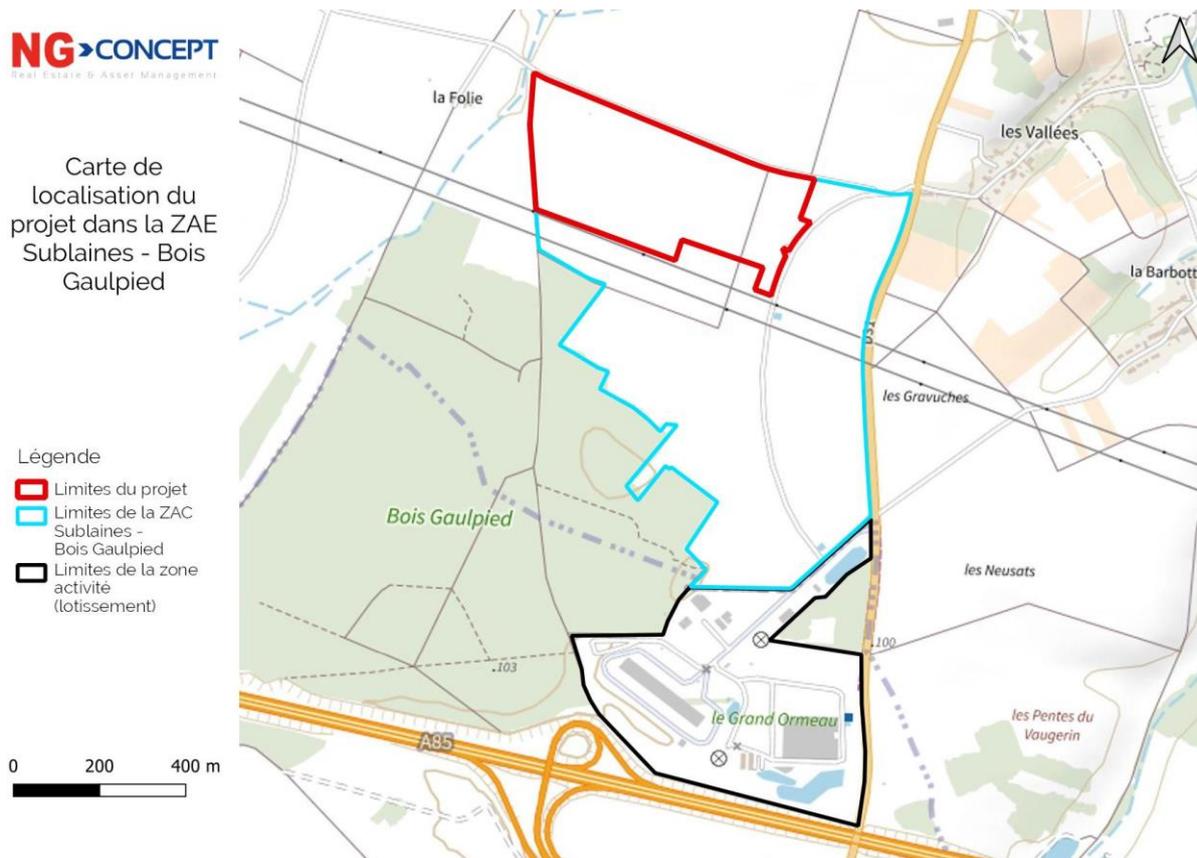


Figure 2 : Localisation du projet dans la ZAE Sublaines – Bois Gaulpied

Le projet occupera environ 17,3 ha, soit 5 parcelles cadastrales situées sur la commune de Bléré.

Le **Tableau 2** ci-dessous donne 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)			

Le projet de BATILOGISTIC est règlementé par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher (CCBVC). 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.

Le site est également règlementé par le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied.

1.2 Présentation du projet

1.2.1 Présentation générale 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 m ²	Cellule 1B	1 904 m ²
Cellule 2A	6 230 m ²	Cellule 2B	5 368 m ²
Cellule 3A	8 405 m ²	Cellule 3B	7 254 m ²
Cellule 4A	8 405 m ²	Cellule 4B	7 468 m ²
Cellule 5A	8 405 m ²		
Cellule 6A	8 407 m ²		
Cellule 7A	7 283 m ²		

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 posséderont 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 trouvable sur la figure ci-dessous. Il est également joint au DDAE.

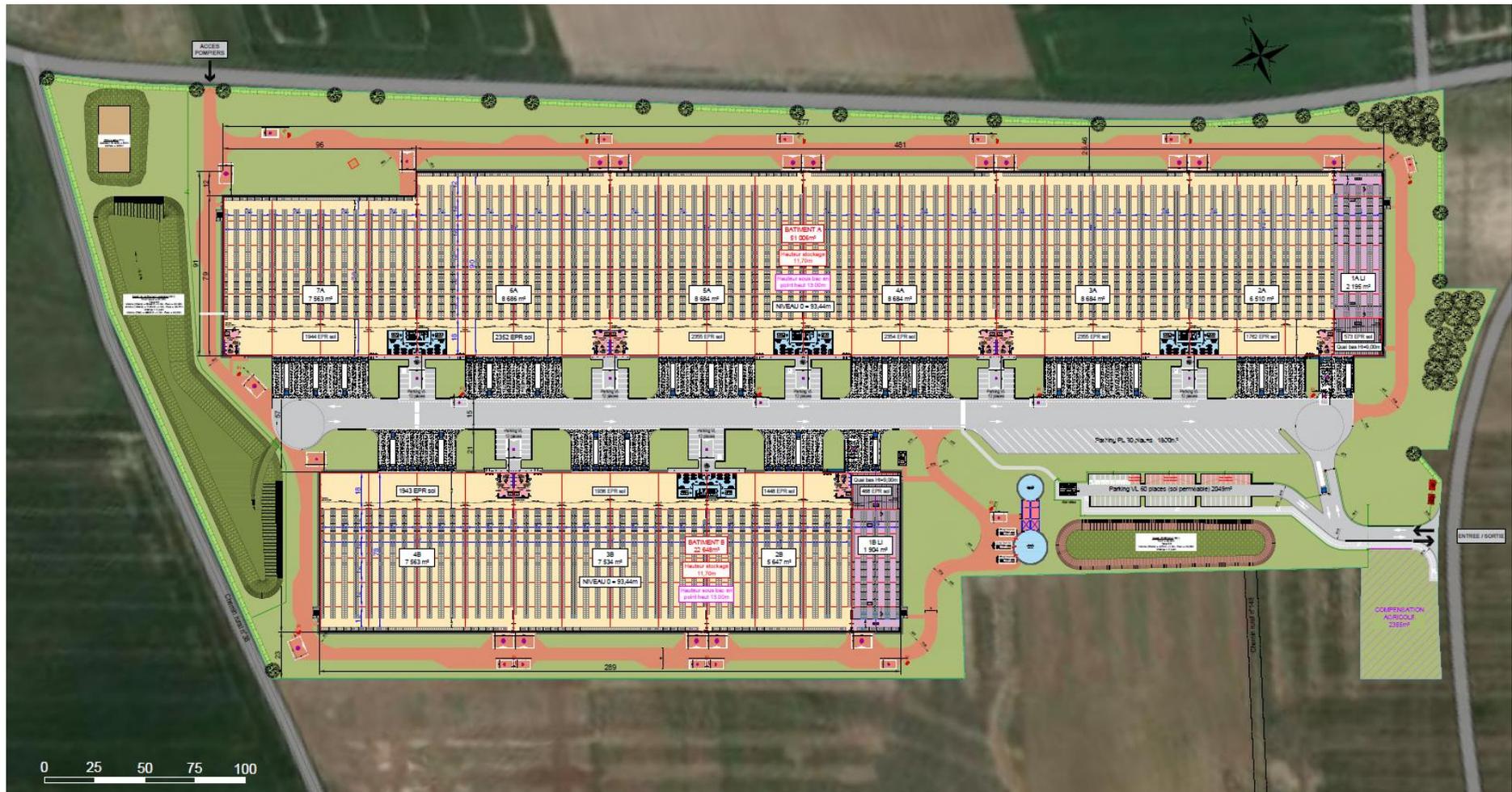


Figure 3 : Plan de masse du projet

1.2.2 Activités de la plateforme

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.

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.

L'organisation de stockage sera adaptée en fonction du potentiel de dangers, des incompatibilités des produits à stocker et aux règles d'organisation par cellule.

Une analyse par famille de produits sera réalisée via la Fiche de Données de Sécurité (mentions de dangers, règlement ADR – transport des marchandises dangereuses, incompatibilités de stockage, etc.) puis l'application des mesures organisationnelles et le plan de défense incendie du site seront adaptés en adéquation avec le potentiel de danger du site.

1.2.3 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.

1.2.4 Panneaux photovoltaïques

Le projet n'est pas soumis à l'obligation d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture car les cellules seront toutes susceptibles d'accueillir des produits relevant de rubriques ICPE 4XXX conformément à l'article 1 de l'arrêté du 5 février 2020. Cependant, BATILOGISTIC prévoit d'en installer en toiture des cellules 3A, 4A et 2B, soit sur une surface correspondant à environ 30% de la surface de toiture.

De plus, des panneaux photovoltaïques en ombrières seront installés sur l'intégralité du parking VL en entrée de site de 60 places.

La puissance totale des panneaux photovoltaïques est estimée à environ 2 040 kWc pour une production totale estimée à 2 121 MWh/an.

1.2.5 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.

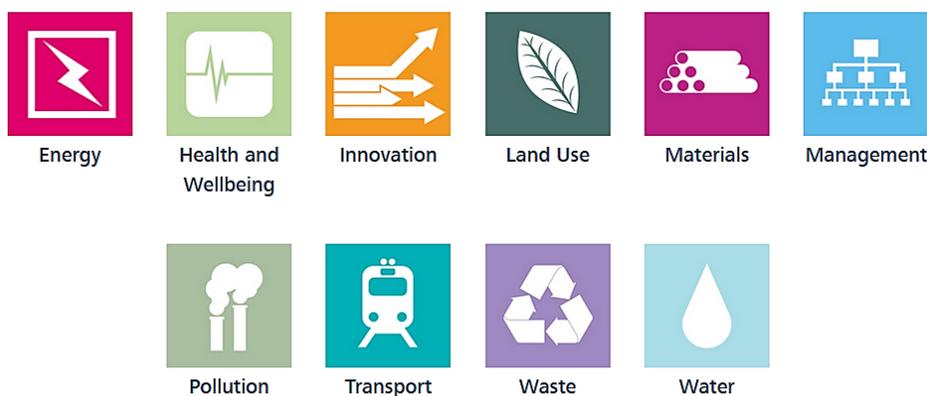


Figure 4 : Thématiques de la certification BREEAM® New Construction International V6

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 5 : Enregistrement BREEAM® du projet de Bléré

Le projet vise le niveau « Excellent », comme indiqué **Figure 6**, avec un score de 75,80%.



SYNTHÈSE PROFIL BREEAM

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

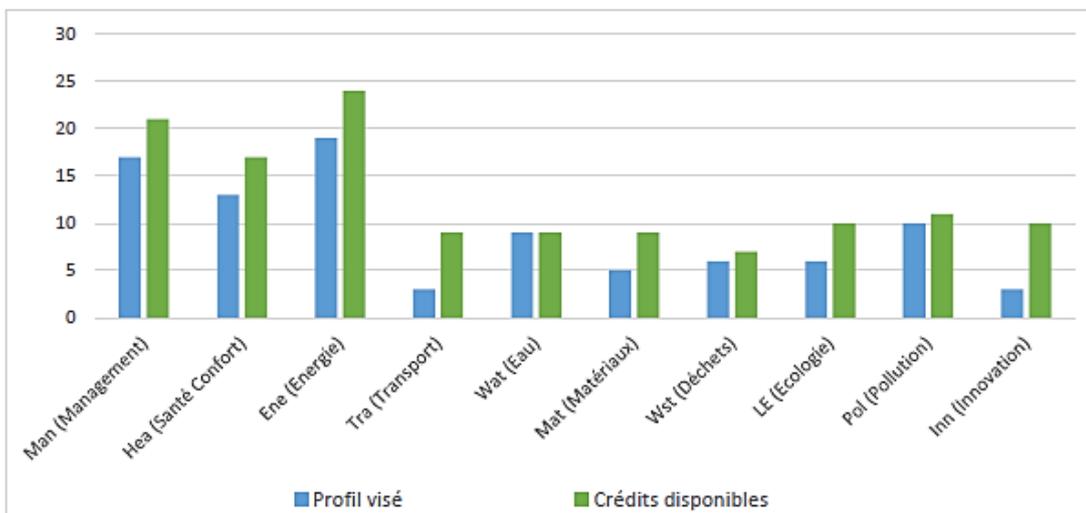


Figure 6 : Profil BREEAM® du projet de Bléré

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 ».

2 État initial, impacts potentiels en cas de mise en œuvre du projet et mesures envisagées

Une synthèse des contraintes environnementales et socio-économiques de la zone d'étude, des impacts notables du projet sur son environnement ainsi que des mesures associées et des impacts résiduels attendus est présentée dans le tableau ci-après.

Les enjeux sont identifiés selon le code couleur suivant :

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

Les impacts attendus et 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.

Tableau 4 : Synthèse de l'état initial, des impacts, des mesures et des impacts résiduels attendus

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Population et emploi		Faible	<ul style="list-style-type: none"> La zone d'habitation la plus proche est localisée à environ 120 m à l'Ouest du projet, il s'agit d'une ferme habitée du hameau dit « de la Folie ». Aucun ERP identifié dans un rayon de 500 m autour du projet. 	<p>En phase chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> Utilisation d'entreprises et de main d'œuvre locale pour le chantier. Activité augmentée pour les commerces locaux. <p>En phase exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'environ 200 emplois à terme. Revenus générés pour la collectivité. Développement de l'activité de commerces locaux. <p>Impact positif sur le développement économique de la commune de Bléré et de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher.</p> <p>Pas d'impact sur la santé humaine.</p>	<p>En phase chantier :</p> <p>Pas de mesure.</p> <p>En phase exploitation :</p> <p>Pas de mesure.</p>	<p>Impact positif sur le développement économique de la commune de Bléré et de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher.</p> <p>Pas d'impact sur la santé humaine.</p>
Environnement naturel	Zones naturelles protégées	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Absence de zones naturelles protégées au droit du site ou à proximité immédiate. Terrain constitué de milieux agricoles favorables à la reproduction et à la chasse d'espèces d'oiseaux. 	<p>En phase chantier et en phase exploitation :</p> <p>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.</p>	<p>En phase chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.</p>
	Faune/flore	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Aucune espèce végétale ou animale protégée n'a été identifiée au sein de la zone d'étude hormis deux espèces d'oiseaux, 	<p>En phase chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> Destruction d'espèces végétales 	<ul style="list-style-type: none"> Gestion écologique en phase chantier. Limitation des risques de pollutions accidentelles et les déchets. 	<p>Impact résiduel négligeable à faible sur les oiseaux.</p> <p>Impact résiduel négligeable sur les chiroptères.</p> <p>Impact positif car création</p>

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			l'Alouette des champs et le Bruant proyer, dont les milieux agricoles sont favorables à la reproduction. <ul style="list-style-type: none"> Aucun chiroptère n'a été contacté au droit du site cependant, la lisière du Bois Gaulpied, située à environ 100 m du projet, est utilisée comme support de déplacement et zone d'alimentation. Loge de vigne identifiée comme favorable à l'accueil des chiroptères. Habitats au droit du site très communs en région Centre-Val de Loire (friches post-culturelles et cultures) et fortement influencé par les pratiques de l'agriculture intensive. La zone d'étude se situe en partie au sein de la sous-trame « milieux boisés » et de la sous-trame « pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ». 	<ul style="list-style-type: none"> 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 négatif négligeable à modéré sur la faune/flore.	<ul style="list-style-type: none"> Sensibilisation aux mesures écologiques mises en œuvre. En phase exploitation : <ul style="list-style-type: none"> 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. Plantation d'une haie champêtre en limite Nord et Ouest du site. Installation d'un gîte pour oiseaux et/ou pour insectes. 	d'habitats favorables aux oiseaux et/ou aux insectes.
	Zones humides	Nul	Absence de zones humides au droit du site ou à proximité immédiate.	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	<ul style="list-style-type: none"> Site occupant une surface totale de 17,3 ha constituée actuellement uniquement de terres 	En phase chantier : <ul style="list-style-type: none"> Risque de pollution des sols en cas de fuite d'hydrocarbures d'engins de chantier. 	En phase chantier : <ul style="list-style-type: none"> Stationnement des engins de chantier, opérations de remplissage de carburant, 	Pas d'impact résiduel après mesures sur les sols et le sous-sol.

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			agricoles qui ont été exploitées en grandes cultures céréalières depuis au moins 1950. <ul style="list-style-type: none"> – Pente de 0,9 à 2,6% vers l'Ouest avec un dénivelé maximal de 6,5 m. – Aucun site BASIAS, BASOL ou SIS n'est situé au droit de la zone d'étude. – Deux accidents environnementaux sont recensés sur la commune de Bléré mais aucun au droit ou à proximité de la zone du projet. – Absence de mise en évidence d'impact significatif (seuls des dépassements des bruits de fonds en métaux identifiés mais à des teneurs non-significatives). 	<ul style="list-style-type: none"> – Installation du projet sur des parcelles agricoles. En phase exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – 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 négatif fort sur les terres.	réparations mécaniques sur aire étanche. <ul style="list-style-type: none"> – Interdiction de dépôt de matériaux ou produits susceptibles de contaminer les sols au niveau des zones à risques. En phase exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – 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) 	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	<ul style="list-style-type: none"> – Site localisé en totalité dans la ZRE n°04020 concernant le système aquifère du Cénomaniens mais en-dehors d'un périmètre de captage AEP ou aire d'alimentation. – Présence de 4 piézomètres au droit du site pour réaliser un suivi piézométrique d'un an par sondes automatiques. 	En phase chantier : <ul style="list-style-type: none"> – 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 : <ul style="list-style-type: none"> – Faible consommation en eau potable. – Les eaux susceptibles d'être polluées (eaux pluviales de voirie) seront traitées par un ouvrage permettant de traiter 	En phase chantier : <ul style="list-style-type: none"> – Procédure d'urgence en cas de déversement accidentel en phase chantier. – Récupération et traitement des eaux sanitaires. En phase exploitation : <ul style="list-style-type: none"> – 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	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			<ul style="list-style-type: none"> Écoulement de la nappe captée vers le Nord-Ouest. Faible dépassement de la valeur de référence de la Directive UE pour le plomb au droit de PZ4 en aval. Légère augmentation de la teneur en plomb ainsi qu'une augmentation de 50% ou plus des teneurs en cadmium, chrome, cuivre, zinc et en phosphates entre l'amont et l'aval du site. Le site a donc une influence sur ces composés. Les teneurs restent toutefois faibles et non caractéristiques d'un impact. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 pour une réutilisation de ces eaux durant l'exploitation de la plateforme. <p>Impact négatif faible sur les eaux souterraines.</p>		
	Eaux superficielles	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Site localisé à environ 20 mètres à l'Est du ruisseau de la Roche qui est un cours d'eau à écoulement intermittent. Aucun prélèvement n'a pu y être réalisé en raison d'un assèchement à chaque passage. Le seul cours d'eau à proximité du projet dont l'état qualitatif a pu être mesuré est le Cher (masse d'eau FRGR0150C) qui présentait un état 	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rejet des eaux pluviales dans le ruisseau de la Roche après passage dans un filtre à sable. Augmentation du débit en aval du site. 	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Procédure d'urgence en cas de déversement accidentel en phase chantier. Récupération et traitement des eaux sanitaires. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un enrochement au niveau du point de rejet afin de limiter le débit des eaux rejetées. 	<p>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.</p> <p>Pas d'impact en cas de sinistre.</p>

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			<p>globalement bon entre 2012 et 2017 mais un état chimique médiocre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Présence d'un talweg en partie Ouest du terrain qui pourrait induire des écoulements préférentiels en direction du ruisseau de la Roche. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Impact négatif moyen sur les eaux superficielles.</p>		

Thème	Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Axes de transport et trafic	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Site accessible par le boulevard Alexandra David-Néel, la voirie principale de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, lui-même reliée à la départementale D31. Site situé à environ 1,2 km au Nord de l'autoroute A85, reliant Nantes à Vierzon en passant par Tours. Absence de voie ferrée, voie navigable ou aéroport/ aérodrome à proximité. ZAC actuellement non desservie par les transports en commun et présentant peu de cheminements doux (circulations piétonnes et cyclables). 	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Impact négatif moyen sur le trafic VL et PL.</p>	<p><u>En phase chantier :</u> Un dispositif préventif de signalisation sera mis en place et adapté à tous les mouvements de véhicules quelle que soit la voirie concernée.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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, utilisation de l'entrée Sud de la ZAE et non l'entrée Nord à proximité d'habitations. 	Impact résiduel faible sur le trafic VL et PL.
Qualité de l'air	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Les principaux polluants responsables d'une mauvaise qualité de l'air sur la commune de Bléré sont les PM_{2,5}, les PM₁₀ et l'ozone. Le site est situé dans un environnement où la qualité de l'air est relativement bonne. 	<p><u>En phase chantier et en phase exploitation :</u> Émissions de poussières et de rejets atmosphériques diffus induits par la circulation des véhicules.</p> <p>Impact négatif faible sur la qualité de l'air induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL).</p>	<p><u>En phase chantier :</u> Limitation de la vitesse de circulation des engins.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 la qualité de l'air induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL).

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
Climat et énergie		Faible	<ul style="list-style-type: none"> – Zone climatique océanique altérée. – Température moyenne annuelle est de 12,2°C. – Faible risque de foudroiement. – Bon potentiel d'utilisation de l'énergie solaire et géothermique. – Faible potentiel éolien. – Emplacement incompatible avec une production d'énergie hydraulique ou hydroélectrique. 	<p><u>En phase chantier :</u> Consommation de carburant et émissions de gaz à effet de serre générées par les engins de chantier.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. – Consommation de carburant et émissions de gaz à effet de serre générées par les poids-lourds et véhicules légers. <p>Impact négatif faible sur le climat et l'énergie.</p>	<p><u>En phase chantier :</u> Limitation de la vitesse de circulation des engins.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 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. 	<p>Impact résiduel faible sur le climat induit par les rejets atmosphériques des véhicules (PL et VL).</p> <p>Impact résiduel faible sur la consommation énergétique car production d'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières.</p>
Bruits et vibrations	Bruit	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> – La zone d'étude n'est pas localisée au sein d'un secteur affecté par le bruit dans le classement des infrastructures routières et n'est concernée par les cartes de bruit stratégiques des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE). – Les niveaux sonores sont relativement homogènes sur l'ensemble de la zone de projet. – Les ZER les plus proches sont localisées à environ 135 et 90 mètres de la limite de propriété Ouest 	<p><u>En phase chantier :</u> Bruits liés aux engins divers (terrassment, circulation...).</p> <p><u>En phase exploitation :</u> Bruit lié à la circulation des poids-lourds et des équipements techniques des bureaux.</p> <p>Impact négatif moyen sur le bruit.</p>	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Respect de la réglementation en vigueur. – Travaux essentiellement de jour. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Respect de la réglementation 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 	<p>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.</p>

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			et Est de l'emprise projet.		bureaux.	
	Vibrations	Nul	Aucune source de vibrations recensée sur ou autour de la zone du projet.	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Vibrations générées par certains travaux et passages d'engins de chantier ou poids-lourds. – Possibilité de dommages à la loge de vigne. <p>Impact négatif potentiellement fort sur la loge de vigne.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <p>Pas d'impact.</p>	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 <p><u>En phase exploitation :</u></p> <p>Pas d'impact.</p>	Aucun impact attendu généré par les vibrations du projet après mesures.
	Éclairage	Moyen	Le projet se situe dans une zone géographique où la pollution lumineuse est relativement faible. Il est cependant localisé à proximité d'une zone très lumineuse correspondant à la zone d'activité de Sublaines au Sud de la ZAE.	<p><u>En phase chantier :</u></p> <p>Dérangement de la faune.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Impact négatif faible sur la pollution lumineuse.</p>	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Limitation de l'éclairage nocturne. – Chantier principalement de jour. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Pas d'antennes à proximité immédiate du projet. – Projet concerné par une SUP relative à la 	<p><u>En phase chantier et phase exploitation :</u></p> <p>Sans impact.</p>	<p><u>En phase chantier et en phase exploitation :</u></p> <p>Pas de mesure car pas d'impact.</p>	Sans impact.

Thème	Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
		protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles mais sans prescription particulière.			
Déchets	Nul	Pas de source de déchet sur le site.	<p><u>En phase chantier :</u> Déchets générés par les entreprises de travaux.</p> <p><u>En phase exploitation :</u> Déchets générés par l'exploitation. Impact négatif faible sur les déchets.</p>	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Stockage de tous les déchets dans des bennes, tri, recyclage. – Evacuation des déchets de chantier vers les filières appropriées et autorisées. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Projet situé au sein du Plateau céréalier de Champagne. – Paysage à dominance agricole marqué par la présence d'infrastructures routières, notamment la départementale D31, du Bois Gaulpied, de deux lignes électriques HT (au Sud du projet) et d'infrastructures installées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. – Le périmètre du projet n'est concerné par aucun périmètre de protection 	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Possibles dommages à la loge de vigne. – Modification du paysage. <p>Impact potentiellement moyen sur la loge de vigne.</p> <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Modification du paysage. <p>Impact négatif modéré sur le paysage.</p>	<p><u>En phase chantier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Mise en place de mesures de protection autour de la loge de vigne. <p><u>En phase exploitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>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.</p> <p>Impact positif sur le patrimoine culturel local car mise en valeur et préservation de la loge de vigne sur site.</p>

Thème		Intensité de l'enjeu	État initial	Impacts attendus	Mesures mises en œuvre	Impacts résiduels après mesures
			de monument historique, site classé ou site inscrit. – Aucune co-visibilité possible. – Présence d'une loge de vigne sur l'emprise du terrain à préserver et mettre en valeur. – Première partie de fouilles archéologiques réalisée en 2019 à l'extrémité Est du site et nouvelles fouilles en cours au centre du terrain.			
Risques technologiques et naturels	Risques technologiques	Faible	– Pas d'ICPE actuellement à proximité mais projet de plateforme logistique est en cours de développement à environ 150 m au Sud du projet. – Non-concerné par un PPRT.	<u>En phase chantier :</u> Sans impact. <u>En phase exploitation :</u> Etude de dangers identifiant 10 accidents majeurs et concluant à un risque acceptable.	<u>En phase chantier :</u> Pas de mesure car pas d'impact. <u>En phase exploitation :</u> 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	– Non-concerné par un PPRN ou PPRI. – Risque sismique faible (zone 2). – Risque « retrait-gonflement des argiles » moyen au Nord et à l'Est du terrain et fort au Sud-Ouest.	<u>En phase chantier et en phase exploitation :</u> Sans impact.	<u>En phase chantier et exploitation :</u> Pas de mesure car pas d'impact.	Sans impact.

3 Analyse en l'absence de mise en œuvre du projet

En l'absence de mise en œuvre du projet, le terrain serait remis à la vente. Une autre entreprise s'y implanterait.

Tableau 5 : Synthèse des évolutions probables de l'environnement en l'absence de projet

Thèmes analysés	Evolution probable en l'absence du projet
Population et emploi	Du fait du positionnement du terrain dans une ZAC en cours de développement, une autre entreprise s'implanterait probablement sur le terrain, entraînant une création d'emplois plus ou moins importante par rapport à celle proposée par BATILOGISTIC. Il est difficile de coter l'impact sur la santé humaine d'une autre entreprise mais il est probable qu'il soit équivalent ou supérieur à celui d'une plateforme logistique qui présente un impact faible.
Environnement naturel	Du fait du positionnement du terrain dans une ZAC en cours de développement, en l'absence du projet de BATILOGISTIC, un ou plusieurs autres projets seraient probablement mis en œuvre. Ceux-ci ne seraient pas nécessairement soumis à évaluation environnementale et les mesures de préservation de l'environnement du projet de BATILOGISTIC pourraient alors ne pas être réalisées.
Terres, sol et sous-sol	Dans le cas de la construction d'une telle plateforme logistique (ICPE à Autorisation), de nombreuses mesures seront mises en place pour éviter toute pollution des sols. Les structures de BATILOGISTIC sont en effet toutes conçues avec une attention particulière pour préserver leur environnement. De plus, étant donnée la commercialisation du terrain en ZAC, le site ne sera pas utilisé à des fins agricoles par la suite, et l'utilisation des terres serait la même en présence ou en absence de mise en œuvre du projet.
Eaux souterraines et superficielles	Le projet étant localisé dans une ZAC, dans le cas où une autre entreprise s'installerait sur le terrain, celle-ci serait également tenu de respecter l'arrêté sur la gestion des eaux pluviales de la ZAE et le Cahier des Charges de Cession du Terrain (CCCT) de la ZAC. Le projet étant une ICPE à Autorisation, de nombreuses mesures permettant d'éviter toute pollution des eaux souterraines et superficielles doivent être mises en place, notamment la réalisation d'un bassin de confinement étanche récoltant les eaux pluviales et les eaux de sinistre. On peut donc supposer que si BATILOGISTIC ne s'implantait pas sur le site, l'impact d'autres activités sur les eaux souterraines et superficielles serait équivalent ou supérieur.
Axes de transport et trafic	Dans le cas où une autre entreprise s'installerait sur le terrain, celle-ci générerait probablement un trafic de véhicules légers et/ou de poids-lourds. Le nombre de véhicules est difficile à évaluer, il pourrait être inférieur ou supérieur à celui de BATILOGISTIC.
Qualité de l'air	Il est difficile d'imaginer exactement quel type d'entreprise s'implanterait sur le site, et il n'est donc pas possible d'explicitier la différence d'impacts sur la qualité de l'air lié au trafic des véhicules. Cependant, les autres activités de BATILOGISTIC ne créent pas de rejets atmosphériques. On peut donc supposer que si BATILOGISTIC ne s'implantait pas sur le site, l'impact d'autres activités sur la qualité de l'air serait équivalent ou supérieur.
Climat et énergie	Du fait du positionnement du terrain dans une ZAC en cours de développement, en l'absence du projet de BATILOGISTIC, un ou plusieurs autres projets seraient probablement mis en œuvre. Ceux-ci émettraient également des gaz à effet de serre (GES), notamment lié au trafic de véhicules légers et/ou de poids-lourds, et consommeraient de l'électricité (éclairage, chauffage des bâtiments). L'électricité utilisée par BATILOGISTIC sera produite par des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières.

Thèmes analysés	Evolution probable en l'absence du projet
	<p>De plus, le projet de BATILOGISTIC vise une certification BREEAM® niveau Excellent impliquant, entre autre, une réduction de l'empreinte carbone et une bonne performance énergétique des bâtiments.</p> <p>Il est possible qu'une autre entreprise ne couvre pas ou pas autant ses besoins en électricité par l'utilisation d'énergies renouvelables et ne vise pas une certification environnementale.</p>
Bruit et vibrations	<p>La seule source de bruit de l'activité logistique est le trafic routier. Cet impact dépend du type d'activité qui s'installerait dans la ZAC sur ce terrain.</p> <p>Le projet de BATILOGISTIC ne sera pas à l'origine de vibrations, hormis potentiellement en phase chantier. Il est possible qu'une autre entreprise le soit, en phase travaux et/ou exploitation.</p>
Éclairage	<p>Du fait du positionnement du terrain dans une ZAC en cours de développement, en l'absence du projet de BATILOGISTIC, un ou plusieurs autres projets seraient probablement mis en œuvre. Ils seraient cependant tenus de respecter le CCCT de la ZAC qui impose notamment l'absence d'éclairage en direction du ciel. On peut donc supposer que si BATILOGISTIC ne s'implantait pas sur le site, l'impact d'autres activités sur la pollution lumineuse serait équivalent ou supérieur.</p>
Radiations et émissions électromagnétiques	<p>Le projet de BATILOGISTIC n'émettra pas de radiations ou émissions électromagnétiques. Il est probable que l'impact d'autres activités sur l'émission de radiations ou émissions électromagnétiques serait équivalent ou supérieur.</p>
Déchets	<p>Les mêmes catégories de déchets sont attendues en cas de réalisation d'un autre projet.</p>
Bien matériels, patrimoine et paysage	<p>L'impact de toute autre activité serait similaire sur les biens, le patrimoine et le paysage, à cause de la réalisation de la ZAC.</p> <p>Du fait du positionnement constructible dans les documents d'urbanisme, en l'absence du projet de BATILOGISTIC, un ou d'autres projets seraient probablement mis en œuvre. Ceux-ci ne seraient pas nécessairement soumis à évaluation environnementale et la réalisation d'une étude paysagère, servant notamment à mettre en valeur la loge de vigne comme demandé dans l'OAP du PLUi, ne serait alors pas nécessairement réalisée.</p>
Risques technologiques et naturels	<p>Du fait de la taille et du positionnement du terrain dans une ZAC autorisant notamment l'implantation d'industries et de logisticiens, il est probable qu'en l'absence du projet de BATILOGISTIC, une ou plusieurs entreprises soumises à la réglementation ICPE s'implanteraient sur celui-ci.</p> <p>Le projet de BATILOGISTIC étant une ICPE soumise à Autorisation, celui-ci est soumis à la réglementation ICPE et a notamment fait l'objet d'une étude de dangers jointe au DDAE. Il est possible qu'en fonction du type d'entreprise qui s'implanterait, celle-ci présente des risques technologiques plus ou moins élevés.</p> <p>De plus, le projet de BATILOGISTIC ayant fait l'objet d'une étude de dangers, les potentiels risques liés aux aléas naturels ont été pris en compte et le bassin de confinement du projet est notamment en capacité de contenir une pluie d'occurrence centennale. Il est probable qu'une autre entreprise qui s'installerait sur le terrain aurait un impact équivalent ou supérieur sur les risques naturels.</p>

4 Incidences négatives notables résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs

Ces incidences sont étudiées plus en détails dans l'étude de dangers jointe au présent dossier.

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.

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.

5 Cumul des incidences avec d'autres projets

La notion d'effets cumulés se réfère à la possibilité que les impacts temporaires ou permanents occasionnés par le projet s'ajoutent à ceux d'autres projets ou interventions passés, présents ou futurs, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci, engendrant ainsi des effets de plus grande ampleur sur le site. L'évaluation des effets cumulés porte sur un certain nombre de composantes environnementales correspondant aux préoccupations majeures identifiées dans le cadre de l'analyse environnementale. La notion d'effets cumulés recouvre l'addition, dans le temps ou dans l'espace, d'effets directs ou indirects issus d'un ou de plusieurs projets et concernant la même entité (ressources, populations ou communautés humaines ou naturelles, écosystèmes, activités...). Elle inclut aussi la notion de synergie entre effets.

Conformément à l'article R.122-5 (alinéa 5-e) du Code de l'Environnement, fixant le contenu réglementaire de l'étude d'impact, les projets à prendre en compte sont ceux qui, lors du dépôt de demande comprenant l'étude d'impact :

- ont été réalisés ;
- ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés ;
- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du Code de l'Environnement et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage.

Pour mener l'analyse et sélectionner les projets à étudier, la **Figure 7** a été établie afin de localiser les communes situées dans un rayon de 5 km autour du site. Les communes étudiées sont les suivantes :

- Athée-sur-Cher
- Bléré
- Cigogné
- Civray-de-Touraine
- Courçay
- Dierre
- Francueil
- La Croix-en-Touraine
- Luzillé
- Sublaines.

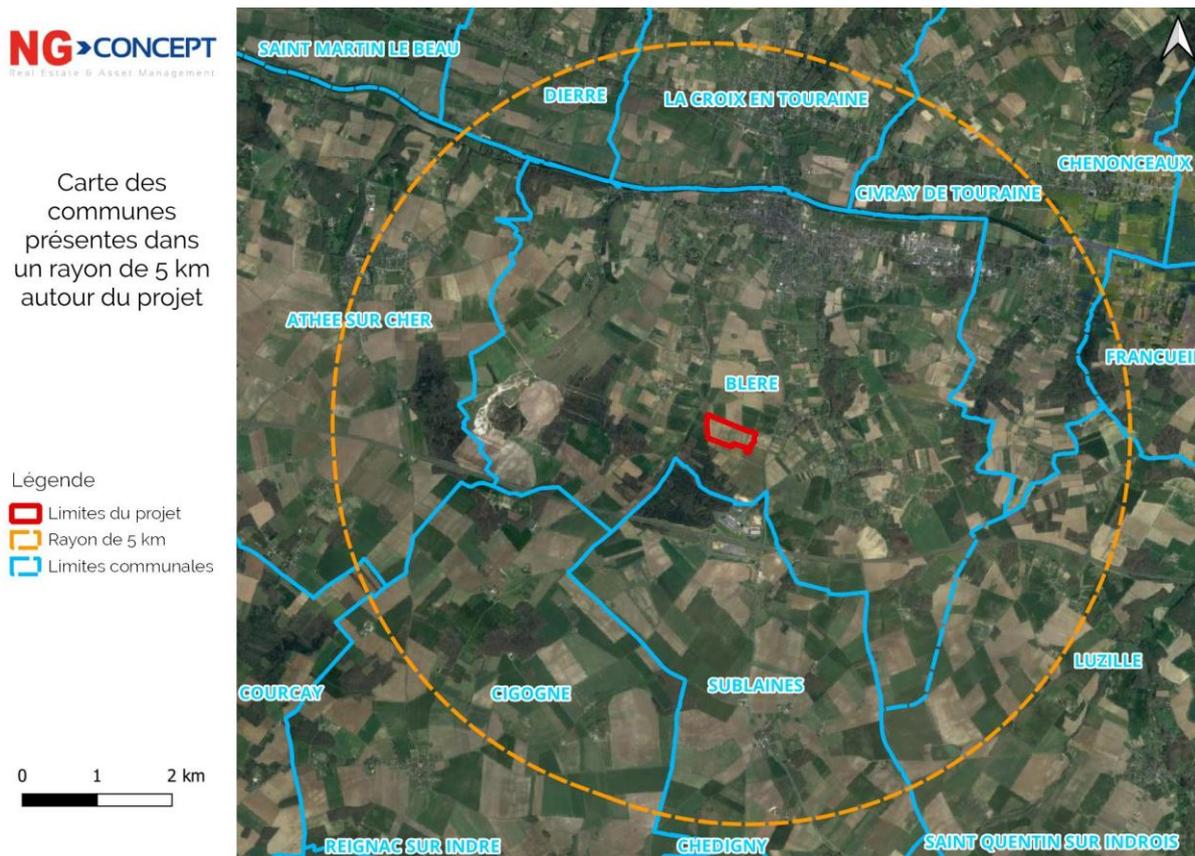


Figure 7 : Cartographie des différentes communes dans un périmètre de 5 km

L'identification des projets à prendre en compte dans l'analyse des effets cumulés a été réalisée à partir :

- des avis de l'autorité environnementale présents sur le site internet de la MRAE du Centre-Val de Loire, de 2022 à 2024¹ ;
- des avis d'enquêtes et de consultations publiques disponibles sur le site internet de la Préfecture d'Indre-et-Loire² ;
- des arrêtés préfectoraux disponibles sur le site internet de la préfecture d'Indre-et-Loire³ ;
- de la base des installations classées du site internet Géorisques.

Cette analyse a été menée fin septembre 2024, sur une période allant de janvier 2022 à fin début septembre 2024.

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r307.html>

² <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Publications/Rapports-et-avis-des-enquetes-publiques>

³ <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement/Arretes-d-autorisation-d-enregistrement-de-refus-et-preuves-de-depot-de-teledeclaration>

Tableau 6 : Synthèses des projets pour les effets cumulés

Projet	Retenu ou non-retenu
Projet de plateforme logistique de la société Axtom Promotion dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, au Sud du projet de BATILOGISTIC	Retenu car le projet a des effets cumulés avec notre projet du fait de sa proximité géographique et de son accès commun à la partie Sud de la ZAE depuis la D31, ainsi qu'à cause de la similarité de ses principaux effets sur l'environnement. Des données sur le trafic PL et VL ont été trouvées dans le dossier d'enquête publique. La consommation d'eau potable cumulée est estimée à 2 034 m ³ /an (hors essais et protection incendie). Les effets cumulés des émissions atmosphériques induites par la circulation des véhicules ne sont pas quantifiables en raison d'une différence entre le mode de calcul et l'emprise géographique considérée entre les deux projets. Le projet d'Axtom Promotion aura cependant des rejets atmosphériques plus importants en raison de la présence de chaudières. Les deux projets seront conformes à l'arrêté ministériel modifié du 11 avril 2017 fixant les valeurs limites de bruit. Les quantités de déchets produites par les deux projets étant regroupées différemment, celles-ci ne sont pas sommables.
Extension d'un entrepôt logistique de la société Triangle sur la zone d'activité du Bois Gaulpied à Sublaines	Retenu car le projet a des effets cumulés avec notre projet du fait de sa proximité géographique et de son accès commun à la partie Sud de la ZAE depuis la D31, ainsi qu'à cause de la similarité de ses principaux effets sur l'environnement. Aucune donnée sur les principaux enjeux environnementaux n'étant indiquée dans l'arrêté, les effets cumulés ne sont pas quantifiables précisément. Des données sur le trafic poids-lourds ont cependant été fournies par la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher.
Exploitation d'une carrière (régime de l'Autorisation) par la société Saint Georges Granulats sur la commune de Bléré	Non-retenu car le site est situé à plus de 2,5 km à l'Ouest du projet et que les axes de circulation pouvant être empruntés par les poids-lourds ne sont pas les mêmes que ceux du projet de BATILOGISTIC.
Exploitation d'une fonderie d'aluminium et de zamak (régime de l'Autorisation) par la société Mécasting sur la commune de Bléré	Non-retenu car le site est situé à plus de 3 km au Nord-Est du projet et que les principaux effets sur l'environnement de ce type d'installation sont différents des effets de l'installation d'une plateforme logistique (rejets ou déchets différents). De plus, les axes de circulation pouvant être empruntés par les poids-lourds ne sont pas les mêmes que ceux du projet de BATILOGISTIC.
Exploitation d'une centrale d'enrobage à chaud de matériaux routiers par la société Cofiroute sur la commune de Sublaines	Non-retenu car les principaux effets sur l'environnement de ce type d'installation sont différents des effets de l'installation d'une plateforme logistique.

6 Principales solutions de substitution examinées

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.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

7 Évaluation du potentiel en énergies renouvelables

Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables, une analyse du potentiel du site a été menée.

Cette analyse sommaire vise à dresser la liste des énergies renouvelables disponibles sur le site et d'en appréhender la faisabilité technique et économique. Il est recherché le développement des énergies renouvelables, la maîtrise et la réduction des consommations, la réduction des gaz à effet de serre, et donc la limitation de l'impact sur le climat.

Tableau 7 : Synthèse du potentiel énergétique du site du projet

Type d'énergie	Constat	Pertinence	Solution retenue/ non-retenue
Solaire	L'énergie solaire sera à privilégier sous la forme d'apport solaire gratuit depuis les ouvertures des bâtiments et par l'installation de panneaux photovoltaïques.	OUI	Retenue : Installation de panneaux photovoltaïques en ombrières et en toiture
Éolien	Le projet est localisé dans un secteur de gisement éolien faible et dans une zone défavorable à l'éolien en raison de la présence de forts enjeux.	NON	Non-retenue : déconseillé par la DREAL et les hauteurs de bâtiment complexifient l'installation d'éolienne sur l'emprise du projet
Géothermie	Il existe un potentiel à l'installation d'une géothermie.	OUI	Non-retenue : solution non-adaptée au besoin de la plateforme
Hydraulique	Il y a pas de potentiel de gisement hydraulique sur le site ou aux alentours.	NON	Non-retenue
Aquathermie	L'installation d'une aquathermie doit se faire après une étude spécifique du potentiel des nappes d'eau disponible. Les performances d'un tel dispositif sont importantes mais peuvent avoir un impact sur la biodiversité local avec le puisage d'eau dans un puits et le rejet dans un deuxième.	NON	Non-retenue
Déchets organiques valorisables : méthanisation	Aucune unité de méthanisation ne se trouve à proximité du projet.	NON	Non retenue : compte tenu de la faible production de déchets au sein du projet, la quantité des déchets fermentescibles ne permet pas d'alimenter une micro/mini méthanisation
Aérothermie	Cette technologie est fortement prisée et adaptée dans les constructions correspondant aux typologies d'usage du site.	OUI	Retenue : Possibilité de mise en place de rooftops en toiture des bâtiments et de pompes à chaleur en toiture des bureaux.
Bois-énergie	Cet équipement peut être installé en chaufferie.	OUI	Non-retenue : absence de chaufferie et possibilité de mise en place de rooftops et de pompes à chaleur.

8 Cohérence et comptabilité aux programmes

8.1 Cohérence avec les documents d'urbanisme

8.1.1 PLUi

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 est située en zone 1AUE, c'est-à-dire dans une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Le projet est conforme aux prescriptions du PLUi.

8.1.2 CCCT de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied

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 réglementation 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 32 de l'étude d'impact.

Le projet est conforme aux prescriptions du CCCT de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied.

8.1.3 OAP du PLUi

Les aménagements sur la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sont également régis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au PLUi et approuvées le 28 octobre 2021.

Le projet est concerné par l'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – Phase 2 – Bléré » qui impose 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. Ces prescriptions ont été prises en compte dans le projet.

Le projet est conforme aux prescriptions de l'OAP du PLUi.

8.1.4 SCoT ABC

Le projet est également concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés de l'Amboisie, du Blérais et Castelrenaudais (SCoT ABC) approuvé le 9 juillet 2018. Celui-ci établit la stratégie de développement du territoire des trois Communautés de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Val d'Amboise et Castelrenaudais pour une période de 12 ans (2018-2030).

Il s'articule autour de trois thématiques : équilibre des territoires, rapprochement et liens entre les différentes zones (habitat, emplois et services), consommation modérée des espaces naturels et agricoles.

À noter que la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied est une Zone d'Activités de Qualité Environnementale (ZAQE) considérée comme l'une des trois zones d'activités structurantes et de rang intercommunautaire identifiées au SCoT ABC.

Le projet est conforme aux prescriptions du SCoT ABC. Il est donc conforme aux documents de planification et de réglementation d'urbanisme.

8.1.5 RLP

Aucun règlement local de publicité (RLP) n'est en vigueur sur la commune de Bléré. Le projet sera cependant conforme à la réglementation nationale définie par les articles R.581-1 à R.581-88 du Code de l'environnement.

8.2 Cohérence avec les documents de planification

8.2.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le projet est concerné par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2022. Celui-ci comporte 13 orientations fondamentales qui donnent les grands thèmes d'action permettant de satisfaire aux exigences d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et 68 dispositions qui exposent les moyens et les méthodes pour atteindre et respecter les objectifs de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE).

Le projet est en accord avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

8.2.2 SAGE Cher aval

La zone d'étude est concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Cher aval approuvé par l'arrêté du 26 octobre 2018.

Le projet de BATILOGISTIC n'est concerné par aucune des règles du SAGE Cher aval. Le projet est donc compatible avec celui-ci.

8.2.3 SRADDET Centre-Val de Loire

Outil d'aménagement du territoire, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) définit sur le territoire régional les orientations stratégiques à la fois

en matière d'aménagement du territoire, de transports et mobilité, de climat, de qualité de l'air, d'énergie, de biodiversité, d'eau, ou encore de gestion des déchets, etc. Il se substitue aux schémas régionaux sectoriels existants, tels que les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

La zone d'étude est concernée par le SRADDET de la région Centre-Val de Loire adopté par arrêté préfectoral le 4 février 2020.

Le projet de BATILOGISTIC respecte les dispositions du SRADDET Centre-Val de Loire.

8.2.4 PRGI du bassin Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par la préfète coordonnatrice de bassin par arrêté le 15 mars 2022. Son application est entrée en vigueur le 8 avril 2022, au lendemain de sa publication au Journal Officiel.

La zone d'étude n'est cependant pas concernée par un territoire à risque important d'inondation (TRI), ni recensée dans un atlas des zones inondables (AZI). Elle ne fait pas non plus l'objet d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

8.2.5 SRC Centre-Val de Loire

Le schéma régional des carrières (SRC) de la région Centre-Val de Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2020.

Le projet de BATILOGISTIC n'étant pas relatif aux carrières, il n'est pas concerné par le SRC en vigueur.