



## ANNEXE 7 - NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ET DE LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



### **CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE**

Bâtiments d'activité et de  
logistique



Rapport n°R21123.1b  
Date : mars 2022

## Fiche signalétique

### Client

Raison sociale : CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE  
Adresse du siège social : 16, rue Dumont d'Urville - 75116 PARIS

### Site

Adresse du site : Rue adrienne Rolland - ISOPARC - 37250 SORIGNY  
Activité exercée : Bâtiments d'activité et de logistique  
Interlocuteur en charge du suivi du dossier : Rémi GOLEGER | Directeur Général CORSALIS

### Document

Référence : R21123.1  
Titre du rapport Annexe 7 - Note de présentation du projet et de la sensibilité environnementale

Numéro de version	Date	Nature des modifications
b	11/03/2022	Version corrigée
a	28/02/2022	Version initiale

Rédacteur(s)	Sabine CAILLIBOTTE Sylvain GRIAUD	Chargée de projets Responsable de projets
Approbateur	Julie MERTZ	Responsable de projets

## Sommaire

1.	Préambule.....	5
2.	Contexte réglementaire .....	6
3.	Présentation du site actuel .....	7
3.1.	Situation géographique.....	7
3.2.	Situation cadastrale .....	8
4.	Présentation du projet .....	9
4.1.	Organisation du projet.....	9
4.2.	Description des bâtiments.....	10
4.2.1.	Le bâtiment de transit et de stockage .....	10
4.2.2.	Les bâtiments d'activité.....	10
5.	Sensibilité environnementale du secteur .....	11
5.1.	Description du terrain.....	11
5.2.	Diagnostic écologique flash .....	11
5.3.	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	13
5.4.	ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) .....	14
5.5.	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) .....	15
5.6.	Réserve Naturelle Nationale et Régionale (RNN et RNR).....	16
5.7.	Sites Natura 2000.....	17
5.8.	Zones naturelles d'intérêt bénéficiant de Protections Contractuelles .....	18
5.8.1.	Parc national.....	18
5.8.2.	Parc Naturel Régional (PNR) .....	18
5.9.	Sites acquis des Conservatoires d'espaces naturels .....	19
5.10.	Sites inscrits/classés .....	20
5.11.	Zones humides .....	21
5.11.1.	Zones humides (Hors zonage RAMSAR) .....	21
5.11.2.	Zone humide protégée par la convention de Ramsar .....	22
5.11.3.	Observations de terrain.....	22
5.12.	Réseau hydrographique.....	23
5.13.	Risques naturels .....	24
5.13.1.	Risque inondation.....	24
5.13.2.	Risques naturels liés aux sols .....	25
5.13.3.	Sismicité.....	28
5.14.	Installations classées pour la protection de l'environnement.....	28
5.15.	Environnement sonore .....	29
6.	Conclusion.....	31

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement .....	6
Tableau 2 : Parcelles cadastrales du projet .....	8
Tableau 3 : Caractéristiques majeures des ZNIEFF les plus proche du site .....	13
Tableau 4 : Inventaire des ICPE en activité dans un rayon de 1 km .....	28
Tableau 5 : Catégorisation des nuisances sonores issues des infrastructures routières .....	29
Tableau 6 : Catégorie des nuisances sonores issues des infrastructures ferroviaires .....	29

## Liste des illustrations

Illustration 1 : Implantation du site sur une vue aérienne .....	7
Illustration 2 : Situation cadastrale du projet .....	8
Illustration 3 : Plan de masse du projet .....	9
Illustration 4 : Vue de la parcelle concernée par l'emprise du projet (source : THEMA Environnement, décembre 2021) .....	11
Illustration 5 : Synthèse des enjeux écologiques (Source : THEMA).....	12
Illustration 6 : Localisation des ZNIEFF à proximité du projet .....	13
Illustration 7 : Localisation des ZICO à proximité du site .....	14
Illustration 8 : Localisation des APB à proximité du site d'étude.....	15
Illustration 9 : Localisation des réserves naturelles nationales et régionales à proximité du site .....	16
Illustration 10 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site .....	17
Illustration 11 : Localisation du PNR à proximité du site .....	18
Illustration 12 : Sites acquis des Conservatoires des Espaces Naturels à proximité du site .....	19
Illustration 13 : Sites inscrits et classés à proximité du site d'étude .....	20
Illustration 14: Zones humides d'importance majeure à proximité du site (service de l'observation et des statistiques) .....	21
Illustration 15 : Extrait de la cartographie de la délimitation des zones humides (source DDT Indre et Loire) .....	22
Illustration 16 : Cours d'eau à proximité du site.....	23
Illustration 17 : Cartographie des risques inondation par remontée de nappe .....	24
Illustration 18 : Cartographie de l'aléa « retrait/gonflement » des argiles .....	25
Illustration 19 : Inventaire cartographique des cavités souterraines .....	26
Illustration 20 : Localisation des mouvements de terrain inventoriés les plus proches .....	27
Illustration 21 : Carte de l'aléa sismique en France et à Sorigny (source : Géorisques) .....	28

# 1. PREAMBULE

---

CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE est une société immobilière dédiée à la logistique et à la distribution urbaine dont la préoccupation est de concevoir des bâtiments répondant aux besoins des utilisateurs et ayant un faible impact environnemental et sociétal.

La société CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE envisage le développement d'un projet de bâtiments d'activité et de logistique au sein de l'ISOPARC de Sorigny (37).

Le projet consiste en la construction :

- d'un bâtiment de transit et d'activité logistique disposant d'une surface de stockage 11 900 m<sup>2</sup> pour une surface totale bâtie de 12 340 m<sup>2</sup>.
- de plusieurs bâtiments d'activités, de surfaces unitaires comprises entre 1 470 m<sup>2</sup> et 4 250 m<sup>2</sup>, et une surface totale de 16 408 m<sup>2</sup>.

## 2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

En référence aux articles L. 121 1 à L. 121-23 et aux L. 122.1 à L. 122-13 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale concerne les projets, impliquant « *la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol* » susceptibles, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. Ainsi, l'application du processus d'évaluation environnementale à un projet, est fonction de critères et de seuils également définis par voie réglementaire, aux références citées précédemment. La traduction des seuils et critères mentionnés par l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement pour savoir si un projet relève ou non du processus de l'évaluation environnementale apparaît aux articles R. 122-2 et R. 122-3 de la partie réglementaire de ce même code. Notamment le tableau annexé à l'article R. 122-2 distingue les projets selon des rubriques pour lesquelles des critères « quantitatifs » sont précisés pour savoir si ces projets relèvent d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas.

En ce qui concerne le projet de création de bâtiments d'activité et de logistique, développé par CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE, au sein de l'ISOPARC de Sorigny, celui-ci relève de la 39<sup>ème</sup> rubrique tel que présenté dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.</b>	<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>-les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>-les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	<p><b>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.</b></p>

Au sens du tableau ci-dessus, le projet de CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE relèvera de la rubrique « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » et plus précisément de la rubrique 39.a, puisque le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments représentant au total une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>, ainsi soumis à un examen au cas par cas.

A cet égard, la présente note vient en annexe supplémentaire du CERFA n°14734\*03 constituant la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Cette annexe supplémentaire vise à compléter et à illustrer les éléments fournis dans le CERFA susvisé en vue d'éclairer la décision de l'autorité environnementale sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

## 3. PRESENTATION DU SITE ACTUEL

### 3.1. Situation géographique

Le terrain d'emprise du projet envisagé par CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE est implanté sur la commune de Sorigny. Cette commune du département de l'Indre et Loire, appartenant à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre est située à proximité de la ville de Tours. L'implantation du site est illustrée sur la figure suivante.



Illustration 1 : Implantation du site sur une vue aérienne

Le terrain est actuellement bordé par :

- Au Nord, par une haie et des parcelles agricoles, ainsi qu'un corps de ferme habité,
- A l'Est par la route départementale D910, un bâtiment d'entreprise et une habitation,
- Au Sud, par la continuité de la parcelle agricole et un boisement, l'avenue Jacqueline Auriol longe le champs un peu plus au Sud,
- A l'Ouest, par les bassins de gestion des eaux pluviales de la zone d'activité, la rue Nungesser et Coli et la plateforme logistique de Lidl.



## 3.2. Situation cadastrale

La situation cadastrale du terrain acquis par CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE dans le cadre de son projet de création de bâtiments d'activité et de logistique est illustrée sur la figure suivante :

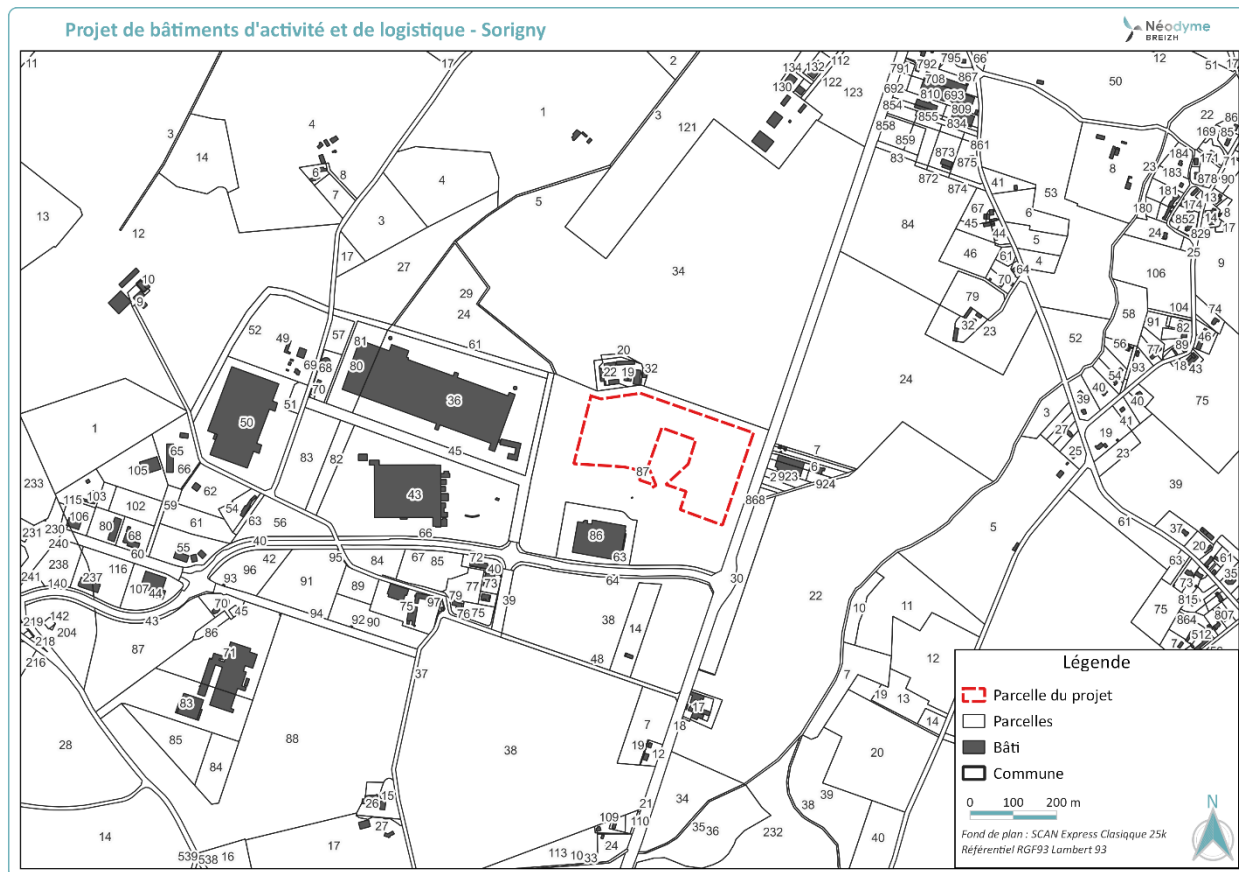


Illustration 2 : Situation cadastrale du projet

La parcelle concernée par le projet est indiquée dans le tableau ci-dessous. Il est précisé dans la dernière colonne, la surface approximative de la parcelle cadastrale concernée par le projet de développement.

Tableau 2 : Parcelles cadastrales du projet

Section	Numéro de parcelles	Surface de la parcelle (ha)	Surface approximative relative au projet (ha)
YI	87	17,10 ha	6,17



## 4. PRESENTATION DU PROJET

### 4.1. Organisation du projet

La société CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE envisage la création de bâtiments d'activité et de logistique au sein de l'ISOPARC de Sorigny. Le projet consiste en la construction, sur trois parcelles :

- d'un bâtiment de transit et stockage disposant d'une surface totale bâtie de 12 340 m<sup>2</sup>.
- de six bâtiments d'activités, de surfaces unitaires comprises entre 1 470 m<sup>2</sup> et 4 250 m<sup>2</sup>, et une surface totale de 16 408 m<sup>2</sup>.

Ces activités seront physiquement séparées : il sera ainsi créé deux sites clôturés et indépendants l'un de l'autre. Les accès de l'activité de logistique et de l'activité tertiaire seront également distincts. Sur la partie ouest du programme, les circulations VL et PL seront également séparées.

Le plan du projet actuellement envisagé est inséré sur une vue aérienne sur la figure ci-dessous :



Illustration 3 : Plan de masse du projet

L'accès à la parcelle du projet se fera par l'avenue Jacqueline Auriol qui relie l'A10 et la D910. La desserte des différents bâtiments se fera enfin via la future rue Adrienne Rolland.

## 4.2. Description des bâtiments

### 4.2.1. *Le bâtiment de transit et de stockage*

Les activités exercées seront des activités de logistique, de stockage et diverses activités associées (préparation de commandes, packaging, manutention, etc.).

Les produits qui pourront transiter ou être stockés dans le bâtiment, appartiennent 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 de celles-ci dans les cellules ne sont pas encore définies et dépendra du futur locataire/exploitant.

Le bâtiment sera équipé de quais situés sur la façade Ouest. Les marchandises seront transportées des zones de quais vers les zones de stockages par des chariots électriques.

La hauteur au faîtage du bâtiment sera au maximum de 13,7 m. La hauteur utile sous ferme au point le plus bas sera de 11 m. Ainsi, la hauteur de stockage sera d'environ 11,5 m.

Pour la mise en œuvre de ses activités, le site sera également équipé d'un bloc bureau contenant les locaux sociaux et les bureaux pour le personnel administratif, d'un local de charge (pour la recharge des batteries des chariots élévateurs) et de divers locaux techniques (local sprinkler, local chaufferie, local électrique).

### 4.2.2. *Les bâtiments d'activité*

La partie « Activité » du projet d'aménagement comprendra un ensemble de plusieurs bâtiments indépendants, constitués de cellules jumelables, destinées à accueillir les activités de PMI/PME tertiaires ou d'artisanat / petite industrie. Les bâtiments seront composés de dalles industrielles pour héberger les activités industrielles ou autres showrooms, et de surfaces de bureaux, implantées en mezzanine pour abriter les équipes administratives.

Chaque cellule disposera de stationnements pour les véhicules légers (VL). La partie dédiée aux bâtiments d'activité sera équipée d'un accès pour les véhicules utilitaires légers (VUL) et selon les bâtiments, les accès poids-lourds (PL) pourront soit être dédiés à la cellule, soit être mutualisés par des emplacements réservés dans les zones communes de circulation du parc.

## 5. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR

Une synthèse des principaux aspects de la sensibilité environnementale du secteur est proposée dans ce chapitre afin de compléter le paragraphe 5 du CERFA de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale.

### 5.1. Description du terrain

La majeure partie du terrain est actuellement exploitée pour un usage agricole. Une frange arborée (chênaie) est présente en limite Sud-ouest du terrain. Enfin, un merlon constitué des déblais de l'aménagement de la plateforme Lidl adjacente au projet avait été installé en limite Ouest du terrain. Ces terres sont actuellement en cours d'évacuation par l'aménageur La SET (Société d'Équipement de Touraine) avant la mise en œuvre du présent projet.



Illustration 4 : Vue de la parcelle concernée par l'emprise du projet (source : THEMA Environnement, décembre 2021)

### 5.2. Diagnostic écologique flash

Afin d'évaluer le potentiel écologique du terrain, un diagnostic écologique « flash » a été réalisé. Cette étude fait l'objet d'un rapport distinct, autoportant et détaillé joint en annexe 8 du CERFA de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Quelques éléments de synthèse de ce diagnostic sont repris dans ce paragraphe. Les observations de terrain ont été réalisées le 17 décembre 2021 et le 25 février 2022. De ces observations, il ressort en conclusion les éléments suivants :

D'une manière générale, les enjeux écologiques de l'aire d'étude immédiate sont réduits, les habitats présents étant en majorité soumis à une forte pression anthropique qui limite leurs potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales. D'un point de vue floristique, les espèces inventoriées représentent toutes un enjeu très faible. Quelques habitats moins dégradés, présents plutôt sur les bords de l'aire d'étude immédiate peuvent cependant constituer des milieux fonctionnels pour certaines espèces animales présentant des statuts de conservation défavorables au niveau national et/ou régional.

Ainsi, quelques espèces d'oiseaux à enjeu modéré ou faible sont susceptibles de nicher au niveau du site : l'Alouette des champs au niveau des friches post-culturelles, le Bruant jaune au niveau des fourrés, le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe au niveau du boisement (hors aire d'étude immédiate). Plusieurs espèces d'amphibiens sont également susceptibles d'utiliser ce boisement pour leur repos.

Les éléments justifiant les enjeux retenus au niveau de l'aire d'étude immédiate, se basant sur les habitats et les



espèces observées lors des investigations de terrain réalisées et sur certaines données bibliographiques disponibles sur la commune, sont présentés dans le tableau et sur la cartographie intégrés ci-dessous.

Illustration 5 : Synthèse des enjeux écologiques (Source : THEMA)

Niveau d'enjeu	Habitats concernés	Principaux éléments justificatifs
<b>Modéré</b>	Fourrés arbustifs	Habitats potentiels de reproduction pour l'avifaune des milieux semi-ouverts, notamment deux espèces à enjeu modéré : le Bruant jaune et la Linotte mélodieuse Sites potentiels d'alimentation et d'insolation pour les reptiles Cortège floristique peu diversifié
	Chênaie (lisières)	Habitat potentiel de repos pour des espèces d'amphibiens, notamment des espèces à enjeu fort : le Triton ponctué et le Pélodyte ponctué Cortège floristique peu diversifié
<b>Faible</b>	Friche post-culturelle	Habitat potentiel de reproduction pour l'avifaune des milieux ouverts, notamment l'Alouette des champs Milieu très anthropisé avec un cortège floristique peu diversifié
<b>Très faible</b>	Bandes enherbées Friche rudérale	Habitats peu favorables à la faune Milieux très anthropisés avec un cortège floristique peu diversifié
<b>Nul</b>	Zones de travaux	Habitat non fonctionnel pour la faune Milieu extrêmement perturbé où aucun cortège floristique ne peut s'exprimer



Seule la chênaie située en lisière Sud-Ouest du terrain constitue au terme de ce diagnostic écologique un enjeu qualifié de « modéré » sur le terrain. Dans le cadre de l'aménagement envisagé sur ce terrain, la chênaie sera conservée à l'identique. Aucun impact n'est donc attendu sur la chênaie.

### 5.3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation distinguées en 2 types : les ZNIEFF de type I qui concernent des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ou les ZNIEFF de type II qui concernent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF les plus proches, comprises dans un rayon de 5 km du site sont localisées sur la figure suivante et détaillées dans le tableau qui suit.

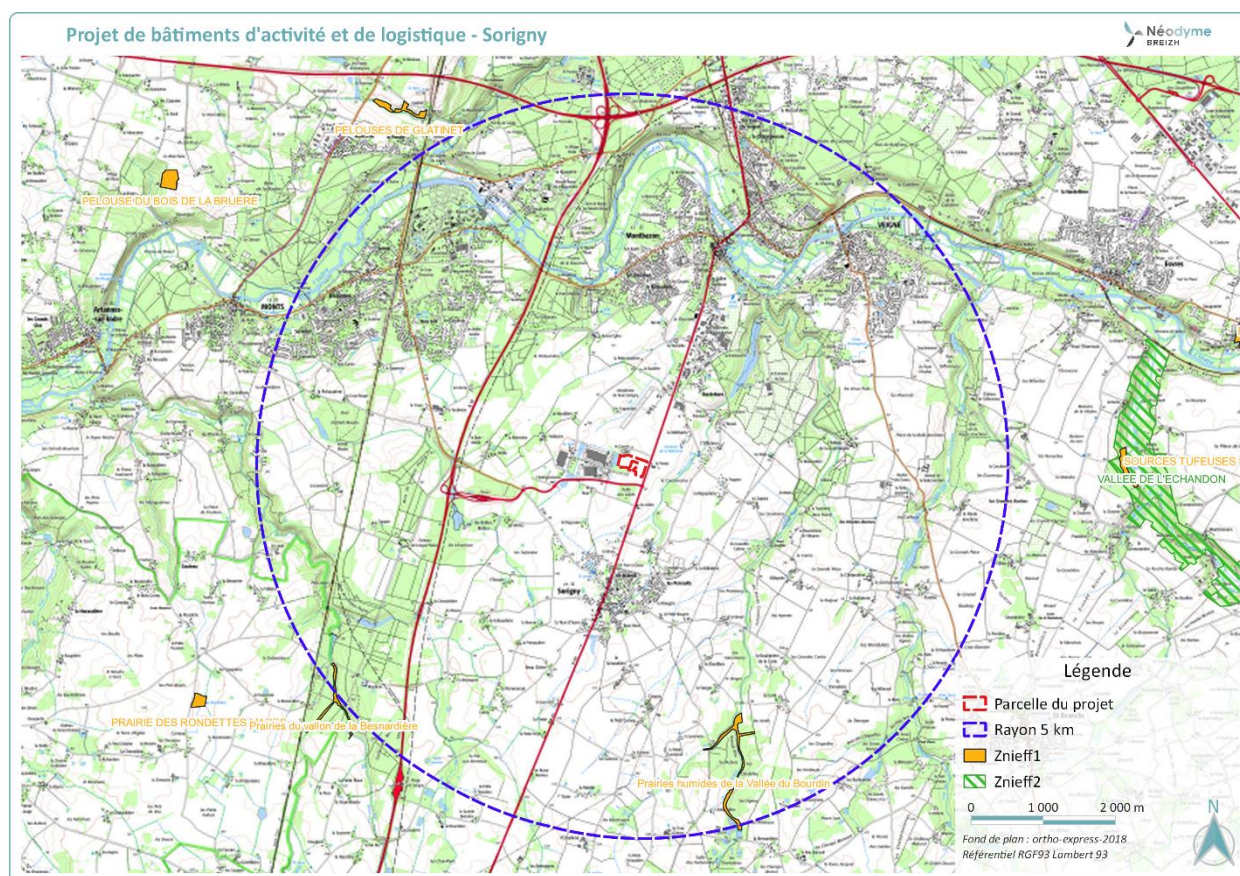


Illustration 6 : Localisation des ZNIEFF à proximité du projet

Tableau 3 : Caractéristiques majeures des ZNIEFF les plus proche du site

Nom / Code	Surface	Intérêts patrimoniaux	Intérêts fonctionnels	Distance au site
ZNIEFF 1 : Prairies du vallon de la Besnardière / 240031706	4 ha	Orthoptères - Critères d'intérêts patrimoniaux - Ecologique - Faunistique - Odonates - Lépidoptères - Insectes - Floristique - Ptéridophytes - Phanérogames	Fonctions de régulation hydraulique - Expansion naturelle des crues	4,8 km Sud-Ouest



Nom / Code	Surface	Intérêts patrimoniaux	Intérêts fonctionnels	Distance au site
ZNIEFF 1 : Prairies humides de la vallée du Bourdin / 240031797	8 ha	Orthoptères - Habitats - Ecologique - Faunistique - Amphibiens - Lépidoptères - Floristique - Phanérogames	Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales - Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges	3,5 km Sud

Du fait de l'éloignement important de ces ZNIEFF par rapport au projet, celles-ci sont peu vulnérables et peu sensibles vis-à-vis des activités envisagées.

## 5.4. ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux)

Les ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) visent à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages. Les ZICO concernent les aires de distribution des oiseaux sauvages et recensent les habitats des espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », ainsi que les sites d'accueil d'oiseaux migrateurs d'intérêt international. Les ZICO les plus proches du projet sont localisées ci-dessous.

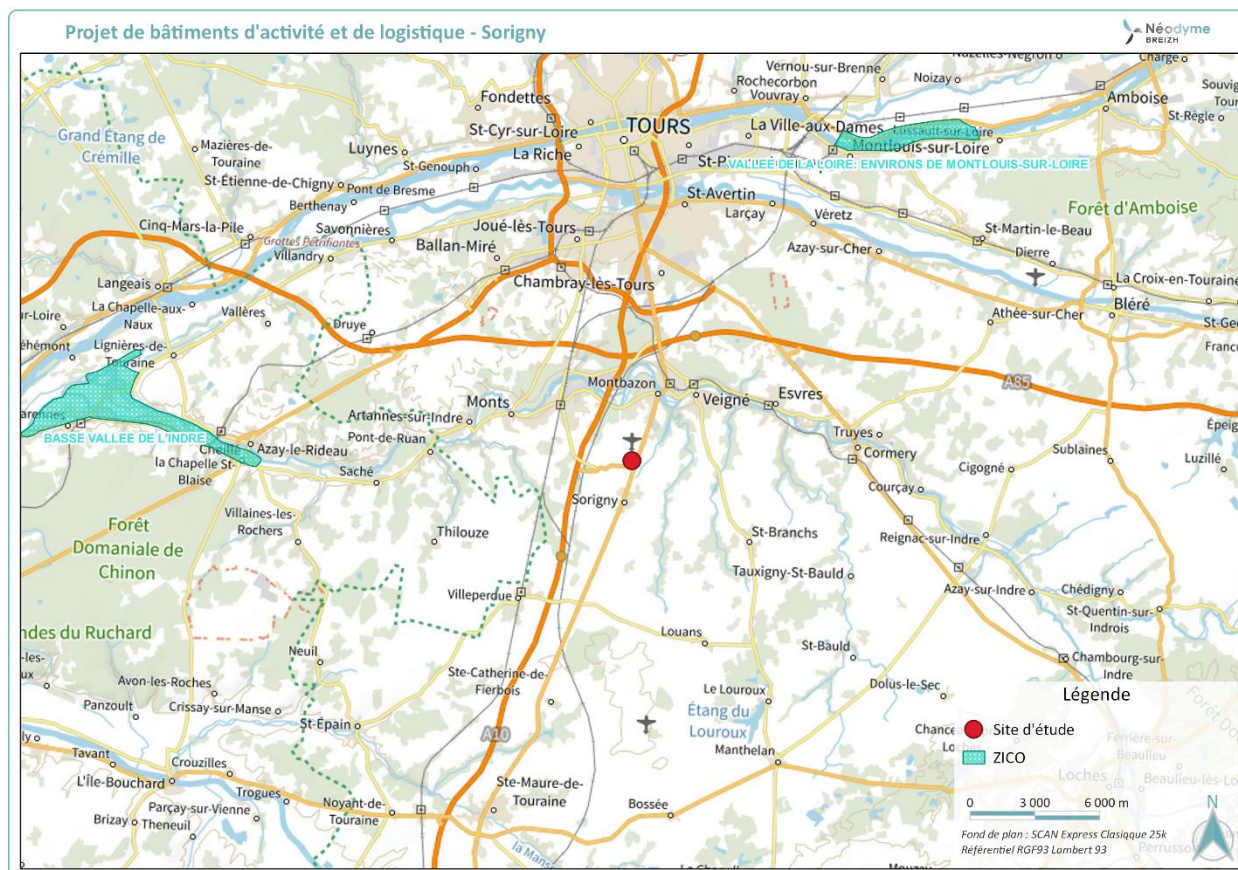


Illustration 7 : Localisation des ZICO à proximité du site

Aucune ZICO n'est inventoriée sur la commune de Sorigny. La plus proche est désignée sous le nom de « Basse vallée de l'Indre », à environ 17 km à l'Ouest du site d'étude.



## 5.5. Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ont pour vocation la conservation des milieux nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.).

Les APB les plus proches sont localisés sur la carte suivante.

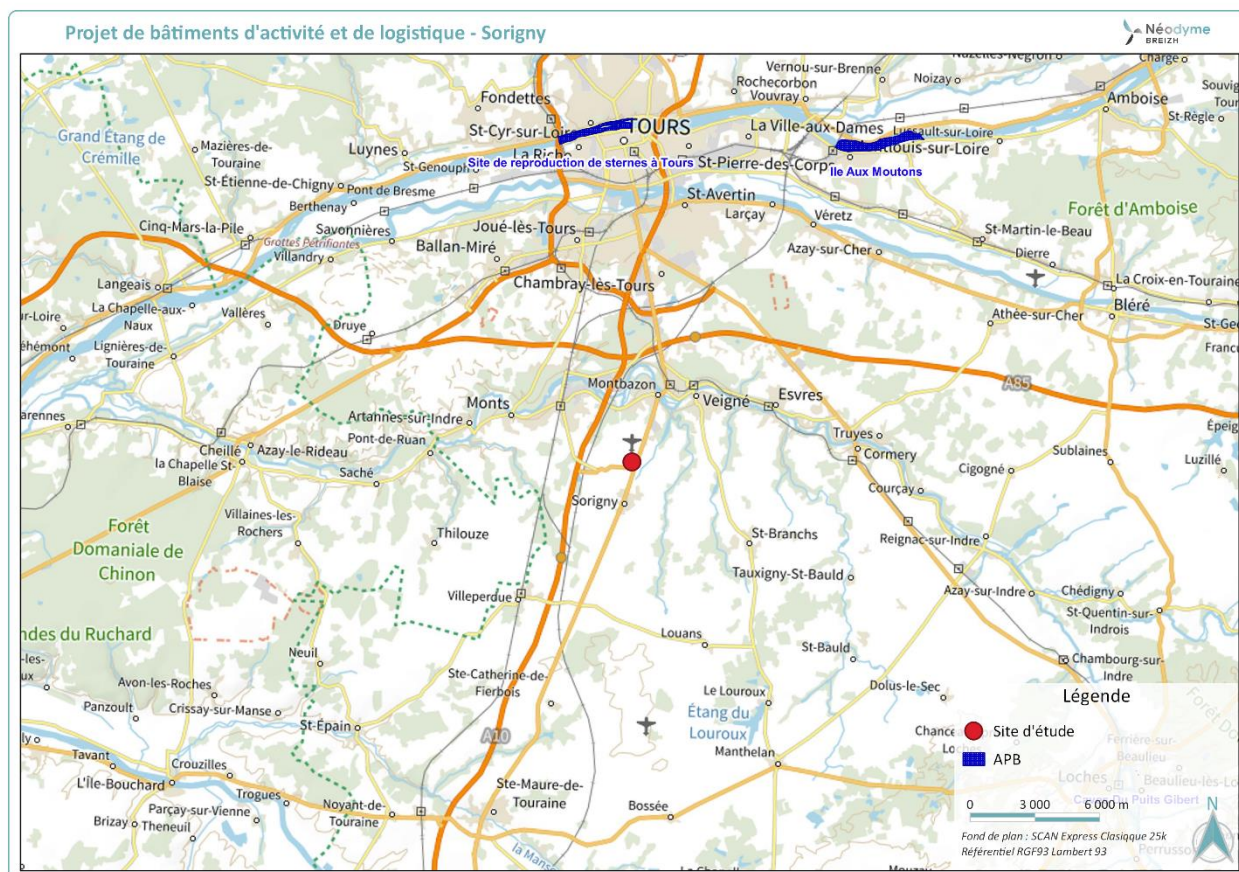


Illustration 8 : Localisation des APB à proximité du site d'étude

Comme illustré ci-dessus, deux Arrêtés de Protection de Biotope sont situés au Nord du site d'étude, à plus de 15 km.

## 5.6. Réserve Naturelle Nationale et Régionale (RNN et RNR)

Les réserves naturelles sont des espaces protégés terrestres ou marins dont le patrimoine naturel est exceptionnel, tant sur le plan de la biodiversité que parfois sur celui de la géo-diversité, qui sont créées par l'Etat (RNN) ou par les régions (RNR) ou par la collectivité territoriale de Corse (RNC). Des espaces comme les APB relèvent prioritairement de la Stratégie de Création d'Aires Protégées.

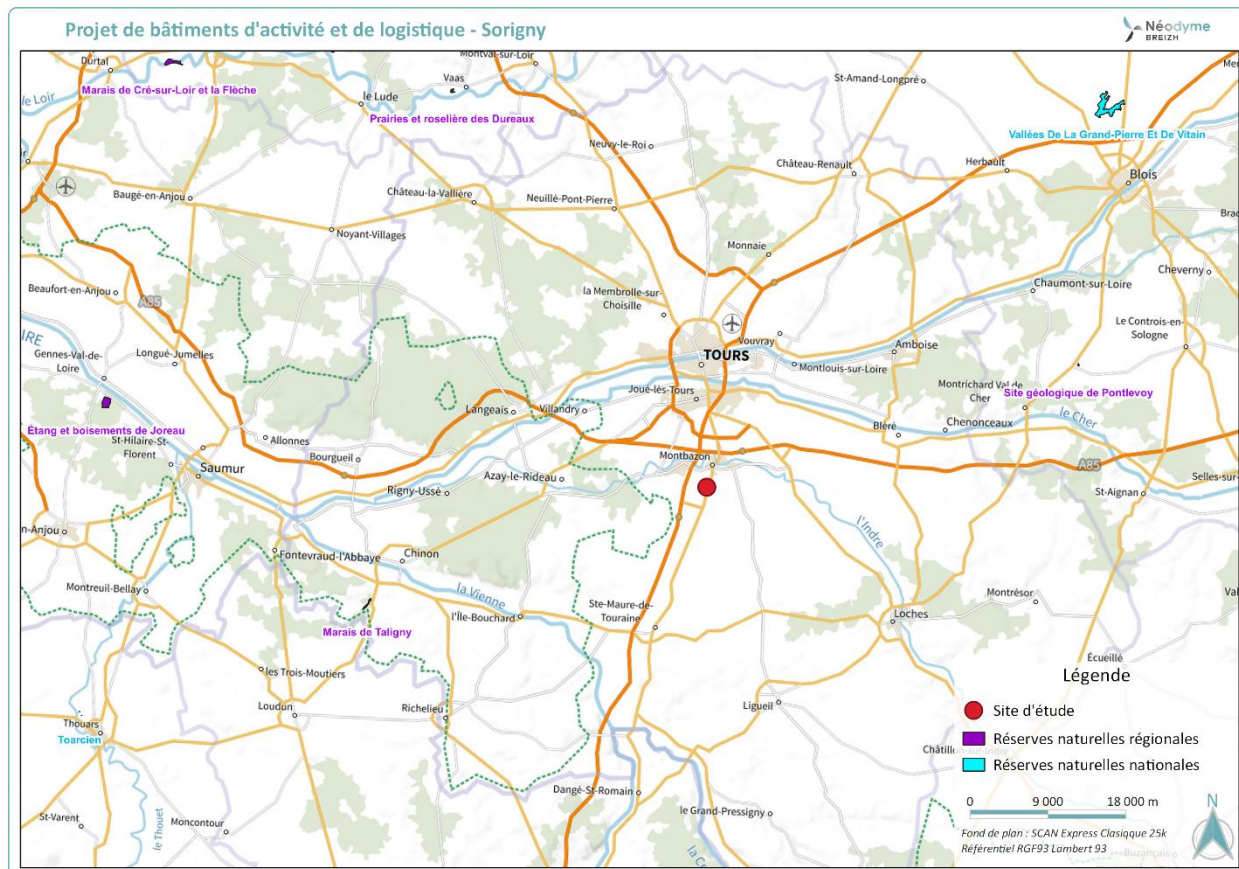


Illustration 9 : Localisation des réserves naturelles nationales et régionales à proximité du site

La commune de Sorigny n'est pas intégrée dans le périmètre d'une Réserve Naturelle Nationale ou Régionale. Les Réserves Naturelles Régionales les plus proches sont le « Marais de Taligny » éloigné d'environ 40 km au Sud-Ouest du site et le « Site géologique de Pontlevoy » éloigné d'environ 45 km au Nord-Est du site. La localisation de cette Réserve Naturelle Régionale est illustrée sur la figure suivante.



## 5.7. Sites Natura 2000

Le réseau NATURA 2000 vise à enrayer l'érosion de la biodiversité et a été mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » pour assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. La structuration de ce réseau comprend deux types de zones :

- Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

Les sites NATURA 2000 les plus proches sont recensés sur la figure suivante.

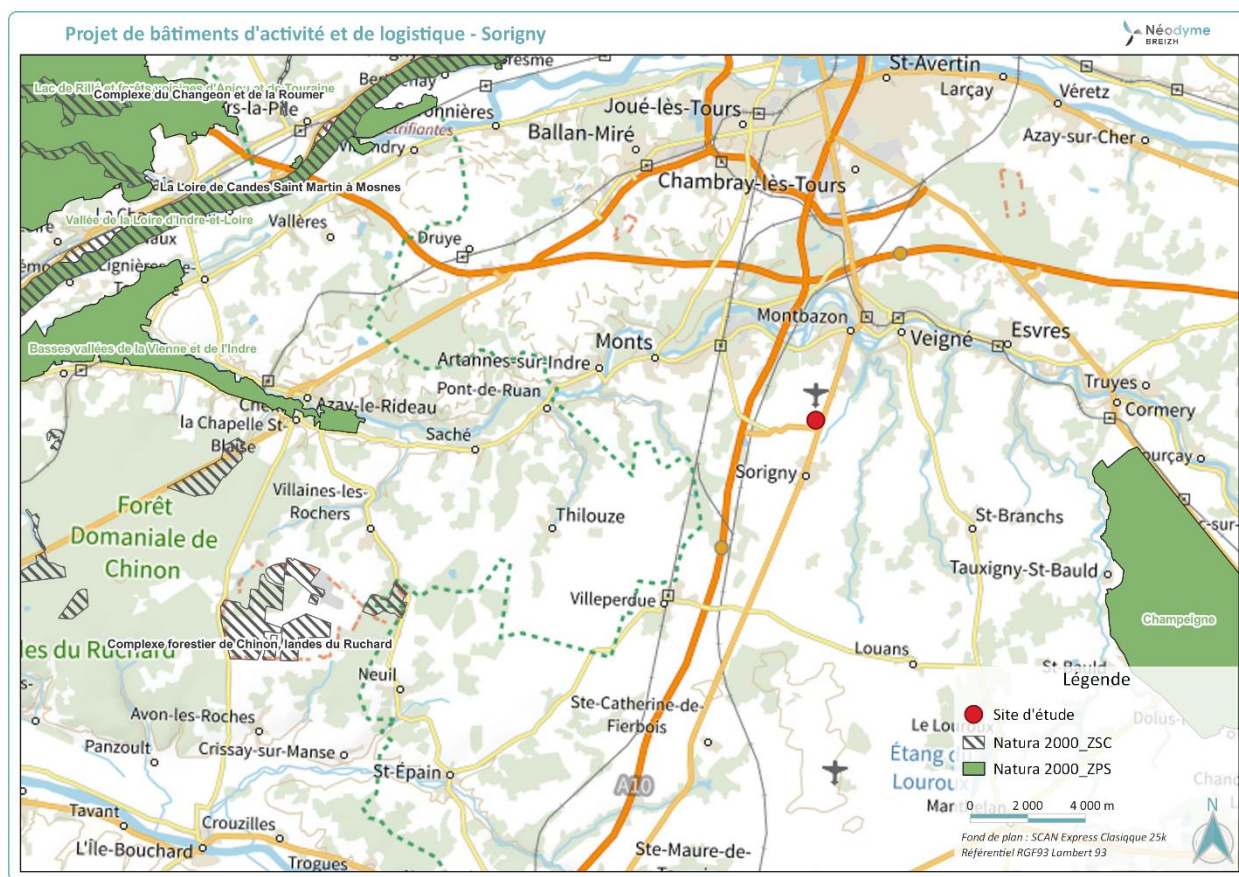


Illustration 10 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site

Aucun site Natura 2000 n'est localisé dans un rayon de 5 km autour du site du projet.

Les sites Natura 2000 au titre de la directive européenne « Oiseaux » sont la ZPS FR2410022 « Champeigne » située à 9 km à l'Est du site et la ZPS FR2410011 « Basses vallées de la Vienne et de l'Indre » située à 16 km à l'Ouest.

Les sites Natura 2000 au titre de la directive européenne « Habitats » sont la ZSC FR2400541 « Complexe forestier de Chinon, landes du Ruchard » située à 15 km au Sud-Ouest du site et la ZSC FR2400548 « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes » située à 16 km au Nord-Ouest du site.

## 5.8. Zones naturelles d'intérêt bénéficiant de Protections Contractuelles

### 5.8.1. Parc national

Un parc national est un vaste espace protégé terrestre ou marin dont le patrimoine naturel, culturel et paysager est exceptionnel et se compose classiquement de deux zones : le cœur de parc et une aire d'adhésion. L'aire d'adhésion de parc national couvre les communes ayant vocation à faire partie du parc national en raison notamment de leur continuité géographique ou de leur solidarité écologique avec le cœur de parc, lesquelles ont décidé d'adhérer à la charte du parc national et de concourir à sa protection.

Aucun parc naturel national n'est inventorié dans la région Centre-Val-de-Loire.

### 5.8.2. Parc Naturel Régional (PNR)

Les parcs naturels régionaux ont pour but de valoriser de vastes espaces de fort intérêt culturel et naturel, et de veiller au développement durable de ces territoires dont le caractère rural est souvent très affirmé.

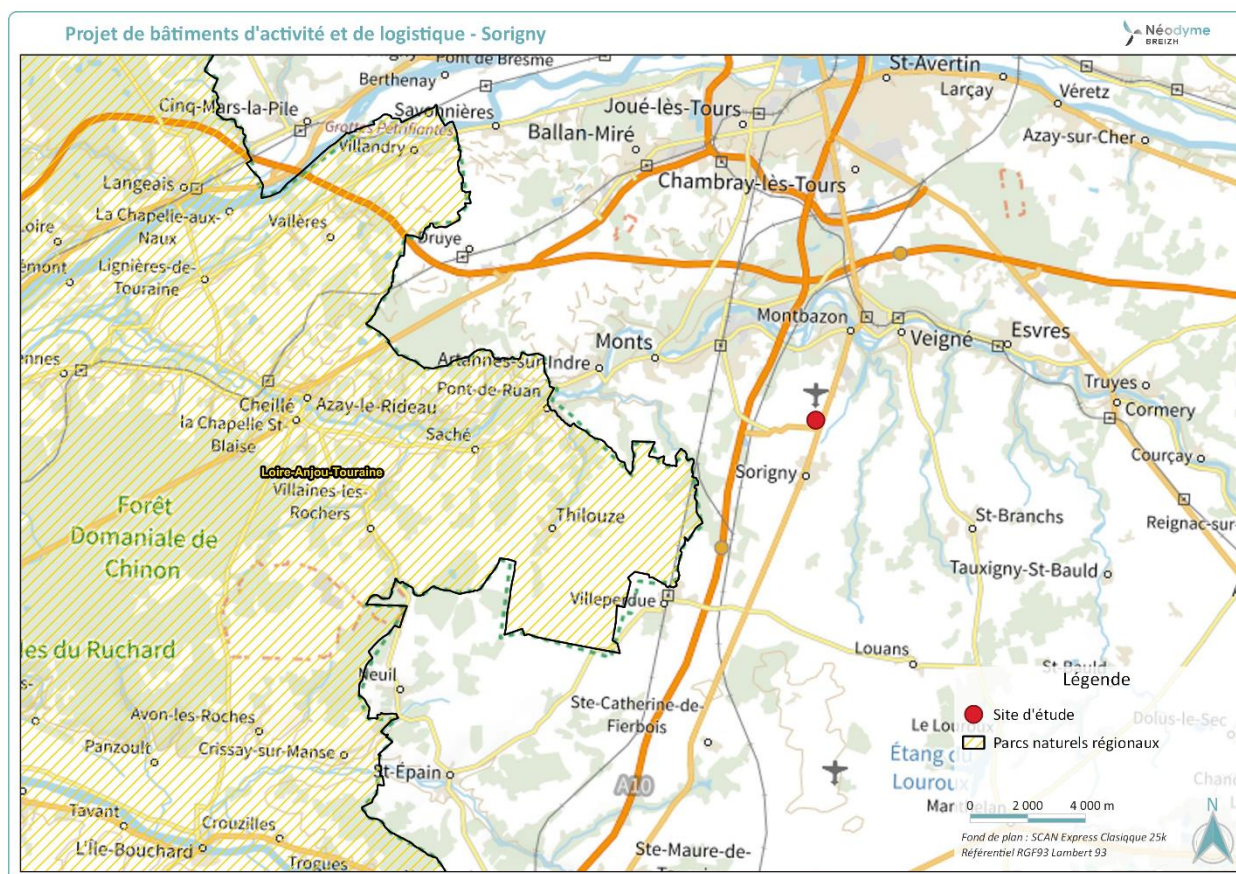


Illustration 11 : Localisation du PNR à proximité du site

Le site ne se situe pas au cœur d'un Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est le PNR « Loire Anjou-Touraine » situé à environ 4 km à l'Ouest du site. Du fait de l'éloignement de ce PNR par rapport au projet, celui-ci est peu vulnérable et peu sensible vis-à-vis des activités envisagées.

A noter que le PNR « Brenne » situé également en Centre-Val-de-Loire se trouve à environ 40 km au Sud-Est du site.



## 5.9. Sites acquis des Conservatoires d'espaces naturels

Les conservatoires d'espaces naturels (24 en France) contribuent à mieux connaître, préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel et paysager notamment par la maîtrise foncière et interviennent sur un réseau de 3 800 sites couvrant 145 000 ha.

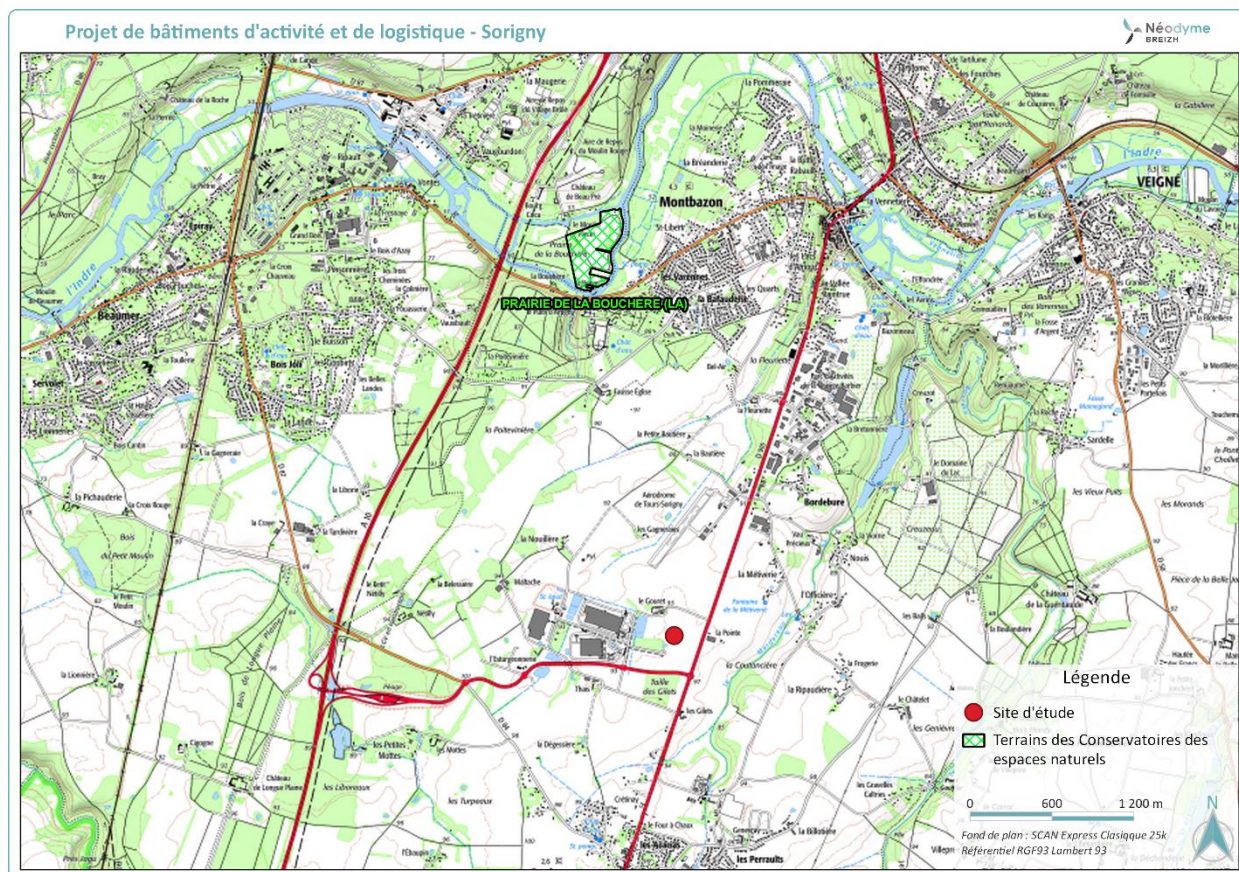


Illustration 12 : Sites acquis des Conservatoires des Espaces Naturels à proximité du site

Un site des conservatoires d'espaces naturels est inventorié à proximité du site, il s'agit du site « FR1503195 Prairie de la Bouchère », à environ 2,7 km au Nord du projet.

Au regard de son positionnement géographique, le projet n'aura aucune incidence sur ce site.



## 5.10. Sites inscrits/classés

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général et comprend 2 niveaux de servitudes :

- Les sites classés dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation,
- Les sites inscrits dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance.

Tout d'abord limitée à des sites ponctuels tels que cascades et rochers, arbres monumentaux, chapelles, sources et cavernes, cet inventaire s'est étendu à de vastes espaces formant un ensemble cohérent sur le plan paysager tels que villages, forêts, vallées, gorges et massifs montagneux.

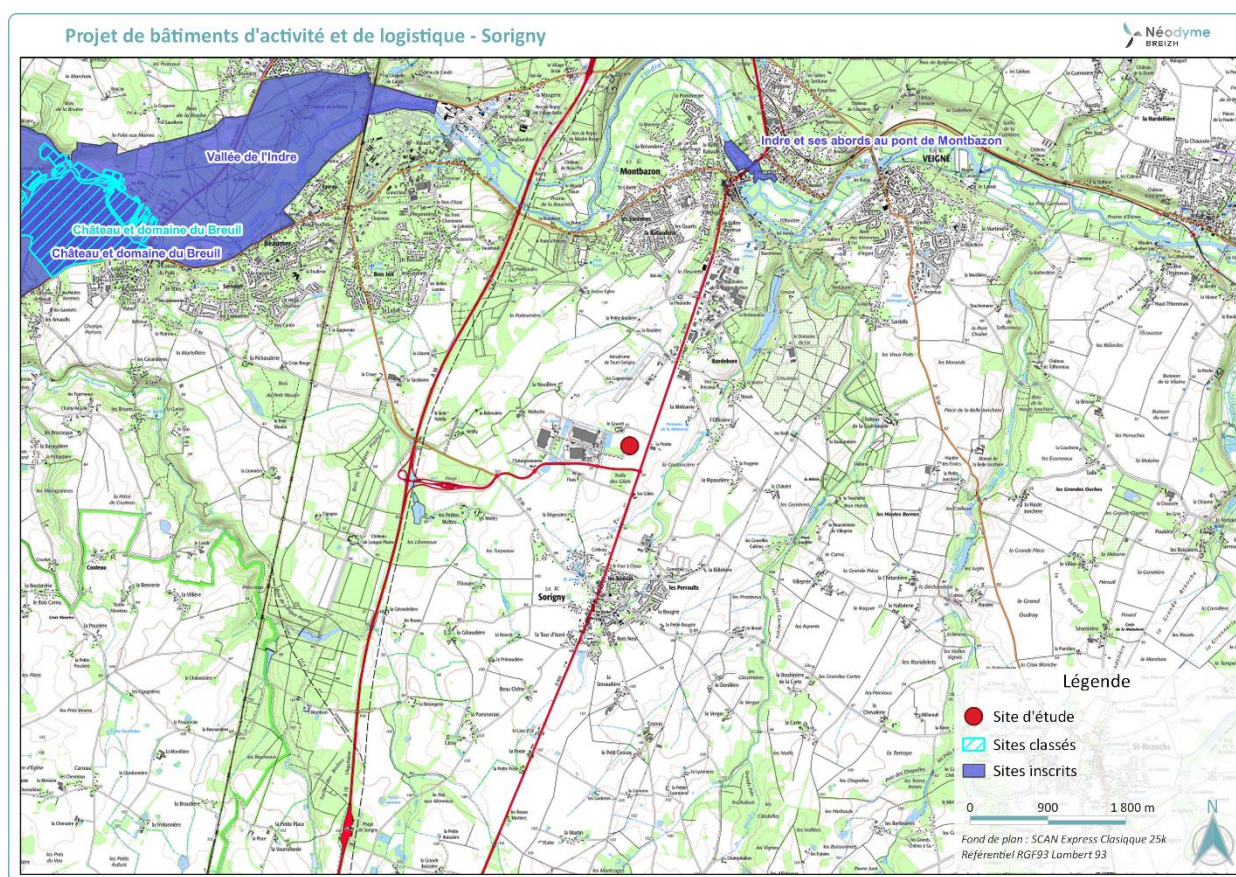


Illustration 13 : Sites inscrits et classés à proximité du site d'étude

Le site ne se situe pas à proximité immédiate d'un site classés ou inscrit.

Le site inscrit le plus proche est l'« Indre et ses abords au pont de Montbazou », situé à environ 3,5 km au Nord du site.

Le site classé le plus proche est le « Château et domaine du Breuil », situé à environ 6 km au Nord-Ouest du site. Au regard de leur positionnement géographique, le projet n'aura aucune incidence sur ces sites.



## 5.11. Zones humides

### 5.11.1. Zones humides (Hors zonage RAMSAR)

L'article L. 211-1 I 1° du Code de l'Environnement définit une zone humide comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Des critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation (article R. 211-108 du Code de l'Environnement). L'inventaire des zones humides, à l'inverse des zones naturelles détaillées dans les points précédents, ne fait pas l'objet de périmètres définis et reconnus par tous.

Plusieurs types d'inventaires/reconnaitances existent sur les territoires réalisés selon des méthodologies pouvant être qualifiées de non homogènes. Néanmoins, quelques sources d'information sur les zones humides existent. Nous avons retenu ci-après une des sources référencées par le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) qui permet de consulter les données cartographiques mises à disposition par les partenaires du réseau. Ces données sont mises à disposition sans prétention quant à leur exactitude, la mise à jour, l'intégrité, l'exhaustivité. La consultation du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides a permis de constater l'absence de zone humide d'importance majeure sur le site d'étude. La plus proche se trouve à environ 56 km à l'Est.

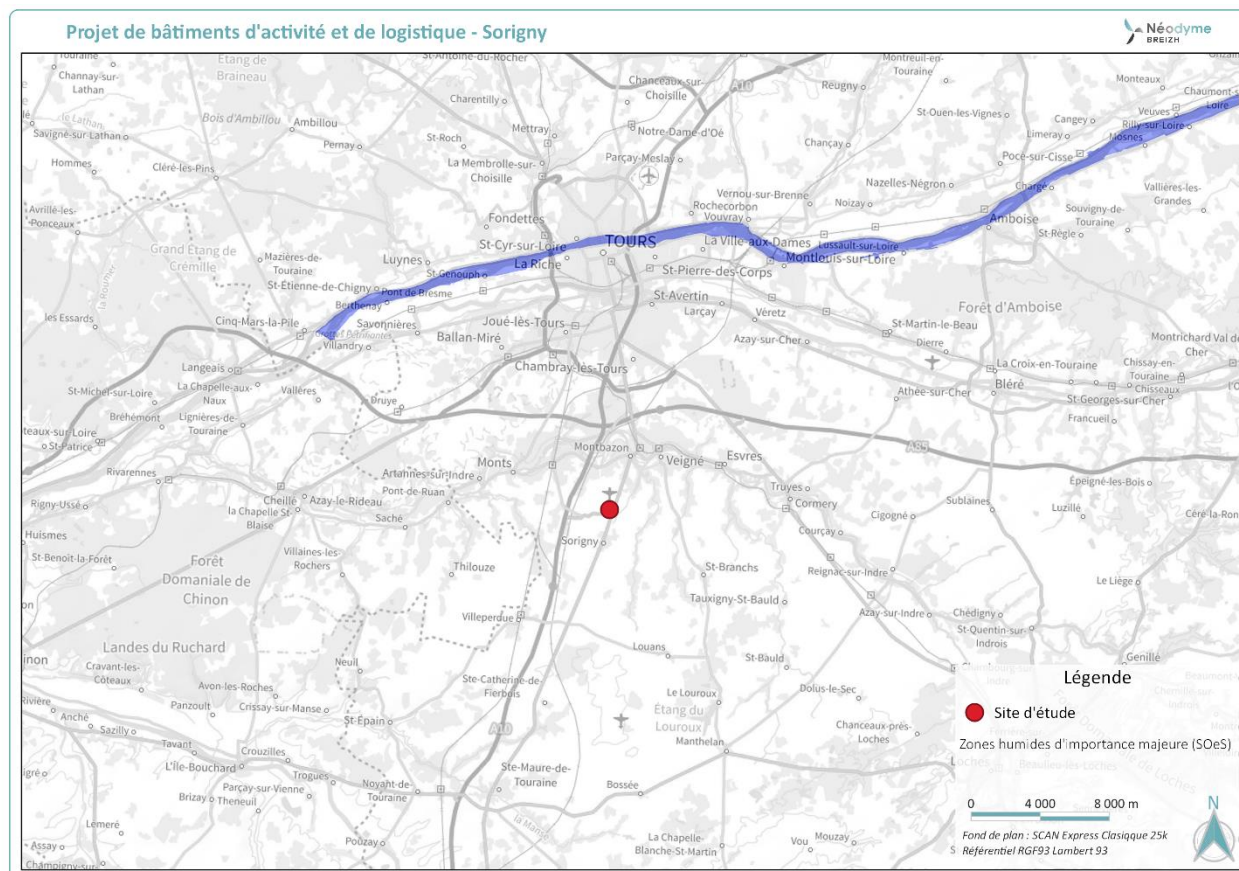


Illustration 14: Zones humides d'importance majeure à proximité du site (service de l'observation et des statistiques)

The map shows the study area around Mares de Nétully. The A10 highway is visible, along with roads D84 and D10. A red circle highlights the 'Site d'étude' (study site) near Le Gourt. A scale bar indicates 2 km.

22/31

## 5.12. Réseau hydrographique

Le projet se situe dans le bassin de « La Loire et ses cours d'eau côtiers vendéens et bretons » et, plus précisément dans la région hydrographique de « La Loire, de sa source à la Vienne ». Le cours d'eau le plus proche est le Mardereau (Code sandre : K7527000). Il se situe à environ 400 m à l'Est de la parcelle concernée. Il s'agit d'un cours d'eau naturel non navigable de 4,99 km. Il prend sa source sur la commune de Sorigny et se jette dans Le Bourdin, au niveau de la commune de Veigné. Le Bourdin (code Sandre : K7526000) est, quant à lui, un cours d'eau naturel non navigable de 14,82 km. Il prend sa source dans la commune de Louans et se jette dans la rivière l'Indre sur la commune de Montbazou. Le réseau hydrographique local est représenté sur la cartographie suivante.

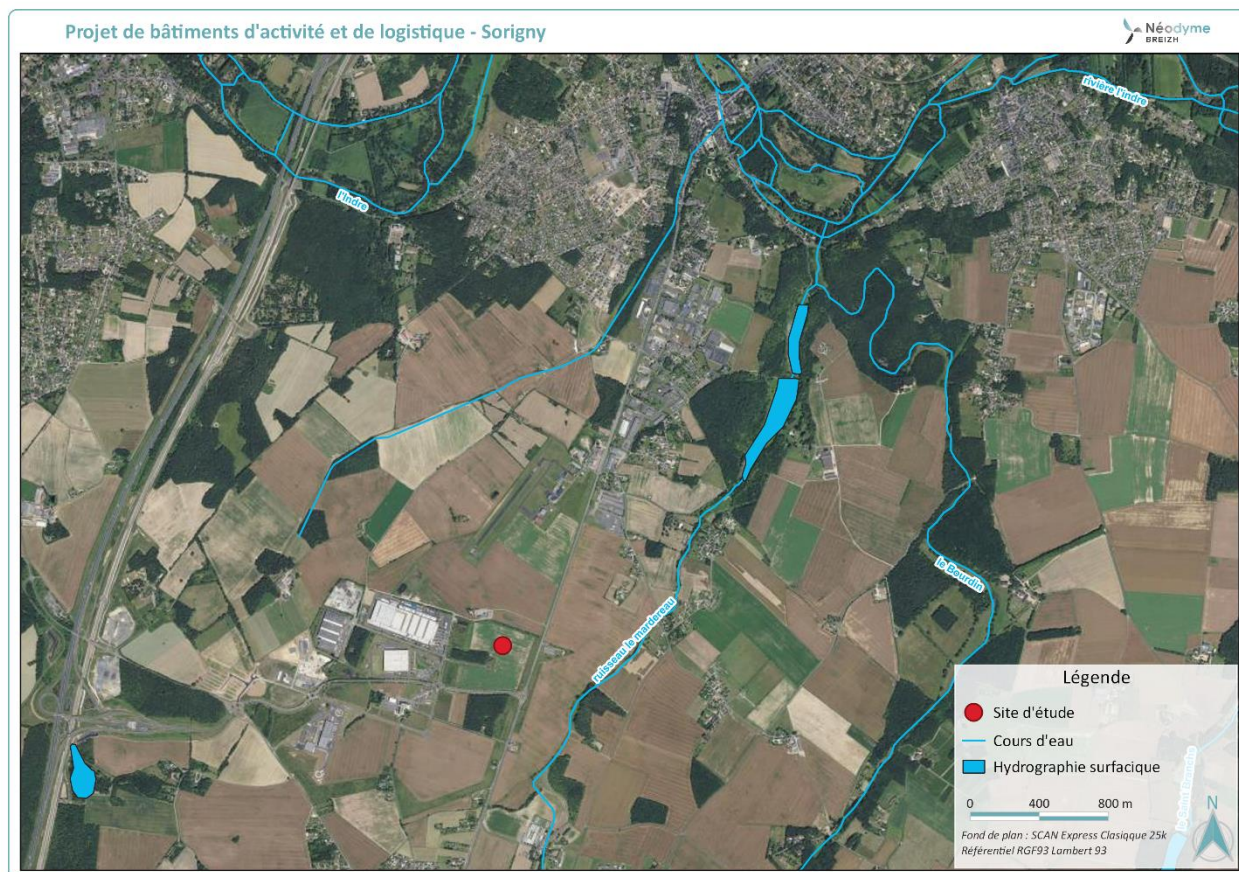


Illustration 16 : Cours d'eau à proximité du site

Au regard de leur positionnement hydraulique et des aménagements prévus dans le cadre de l'aménagement du projet, ce dernier n'aura aucune incidence significative sur le contexte hydrographique local.



## 5.13. Risques naturels

### 5.13.1. *Risque inondation*

#### 5.13.1.1. *Risque inondation par débordements de cours d'eau*

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau causées par de nombreux facteurs naturels (quantité/répartition spatiale et temporelle des pluies, phénomènes météo-marins) et par des facteurs provoqués directement ou indirectement par l'action de l'homme (urbanisation, imperméabilisation des sols, pratiques agricoles, etc.). La commune de Sorigny n'est pas concernée par un PPRN Inondation.

Le site d'étude n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

#### 5.13.1.2. *Risque inondation par remontée de nappe*

Les nappes phréatiques sont en partie alimentées par la pluie. Lors d'évènements pluvieux exceptionnels, la recharge exceptionnelle de la nappe entraîne une montée du niveau de la nappe qui peut alors atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.

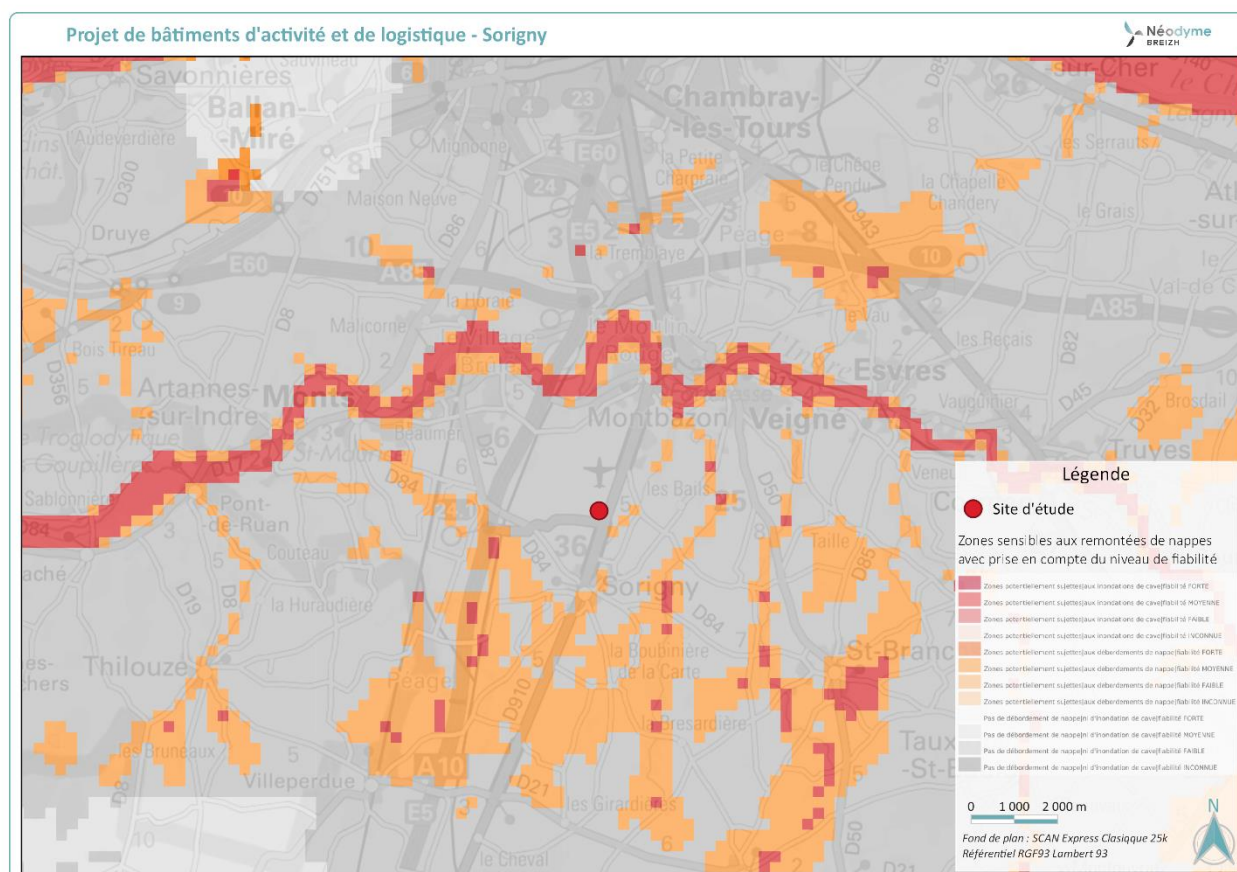


Illustration 17 : Cartographie des risques inondation par remontée de nappe

Le terrain d'emprise n'est pas sensible à l'aléa d'inondation par remontée de nappe. Il se trouve en zone identifiée sans débordement de nappe ni d'inondation de cave.

### 5.13.1.3. *Risque inondation par submersion marine*

Le risque d'inondation marine est temporaire et lié sur la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et marégraphiques sévères.

Aucun risque d'inondation par submersion marine n'est identifié sur le secteur.

### 5.13.1.4. *Risque inondation par rupture de barrages*

Le risque d'inondation par rupture de barrage correspond à une élévation brutale du niveau de l'eau consécutive par exemple à la rupture totale ou partielle d'un ouvrage faisant obstacle à l'écoulement principal.

Aucun risque d'inondation par rupture de barrage ou d'autre ouvrage de retenue d'eau n'est identifié sur le secteur.

## 5.13.2. *Risques naturels liés aux sols*

### 5.13.2.1. *Aléa mouvements différentiels des argiles*

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels) suivis de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement de conditions hydrogéologiques « humides ».

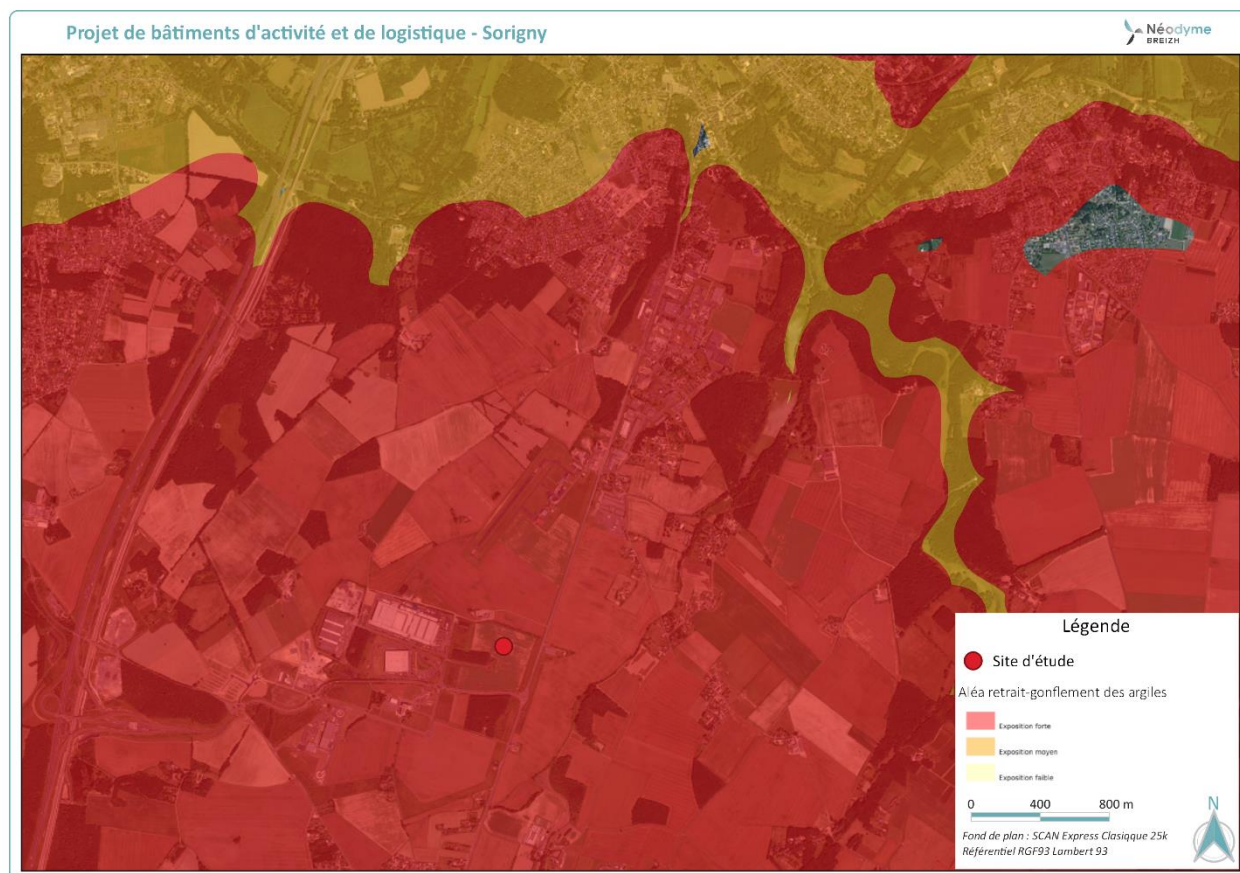


Illustration 18 : Cartographie de l'aléa « retrait/gonflement » des argiles

L'ensemble de l'emprise foncière est situé en zone « exposition forte » pour l'aléa argiles. Un aléa « fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des



conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Une étude de sols sera diligentée en phase de conception et permettra de définir les éventuelles mesures constructives nécessaires pour prendre en compte cet aléa.

#### 5.13.2.2. Cavités souterraines

Certaines cavités peuvent présenter des dangers liés à leur instabilité, à la présence de « poches » de gaz ainsi qu'à la montée très rapide des eaux (cavités naturelles). Ces cavités peuvent avoir une origine naturelle (cavités de dissolution, de suffosion, volcaniques) ou d'origine anthropique (carrières, habitations troglodytiques, caves, ouvrages civils et militaires).

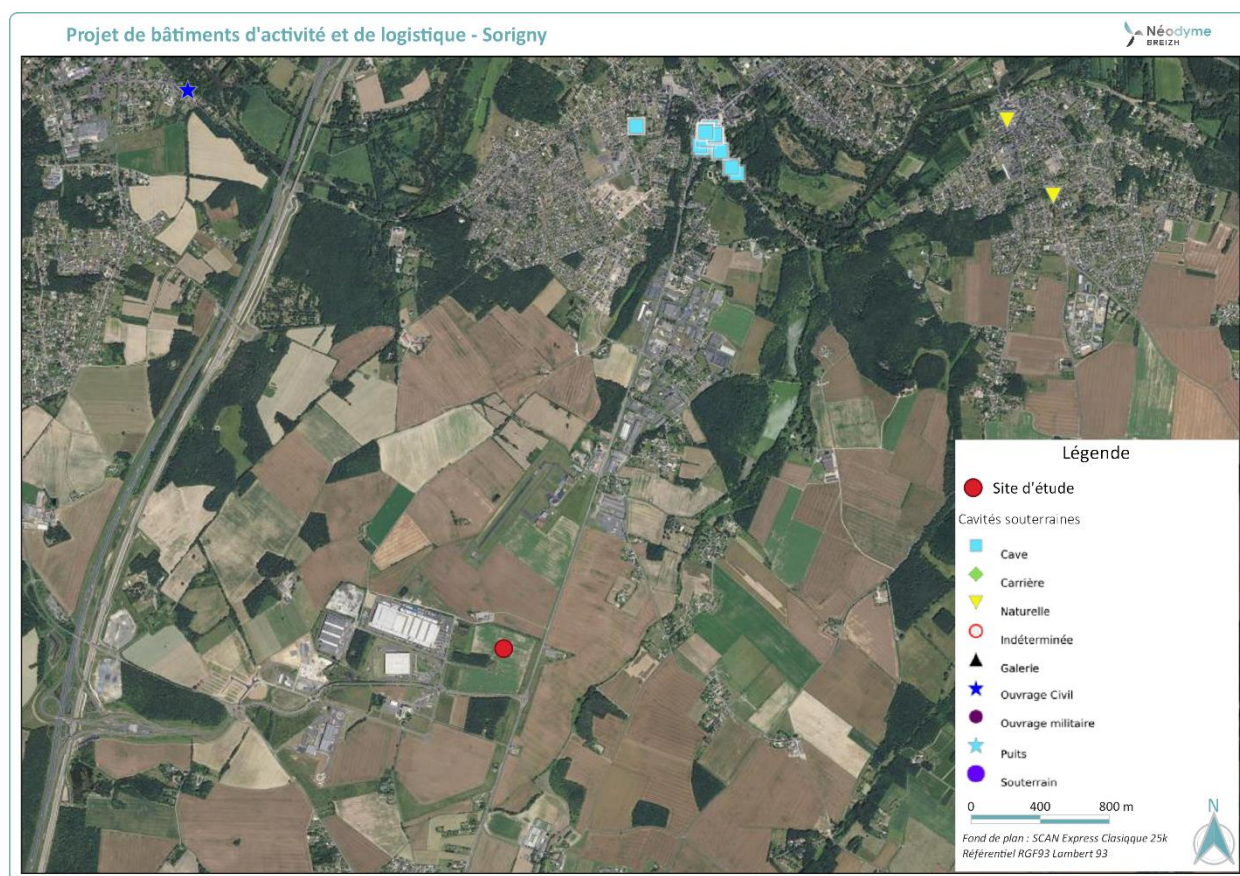


Illustration 19 : Inventaire cartographique des cavités souterraines

Le site d'étude ne présente aucune cavité souterraine sur son emprise. Les plus proches sont des cavités indéterminées et un souterrain de château sur la commune de Montbazou, à environ 3 km au Nord.



### 5.13.2.3. Mouvements de terrains

En France, les dommages occasionnés par des mouvements de terrain d'importance et de type très divers (glissements de terrain, éboulements, effondrements, coulées de boue, Erosion des Berges, etc.), ont des conséquences humaines et socio-économiques considérables. Aussi, la base de données BDMvt a été créée pour garder la mémoire de ces événements.



Illustration 20 : Localisation des mouvements de terrain inventoriés les plus proches

Aucun mouvement de terrain localisé n'est recensé sur le site d'étude. Le plus proche localisé est situé à 3 km au Nord du site et est de type éboulement.

### 5.13.3. Sismicité

La sismicité ne se répartit pas de manière uniforme sur le territoire, en conséquence, les dispositions à prendre en compte pour construire peuvent varier en fonction des régions. La réglementation s'appuie en France sur une carte de l'aléa sismique réalisée à l'échelle nationale. Elle est traduite au niveau réglementaire par un zonage sismique, qui donne pour chaque commune son niveau d'exposition.

La France est séparée en cinq zones de sismicité : une zone de sismicité 1 (très faible) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal », puis quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts à risque normal. L'article D. 563-8-1 répartit chacune des communes entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R. 563 4 du Code de l'Environnement.

Nouveau zonage sismique (depuis le 01/05/2011)

Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010

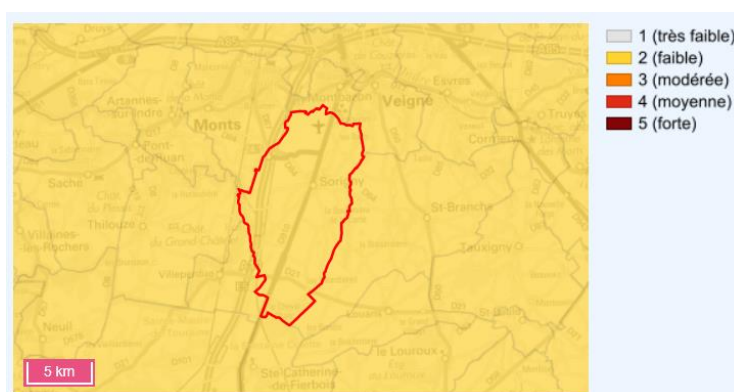
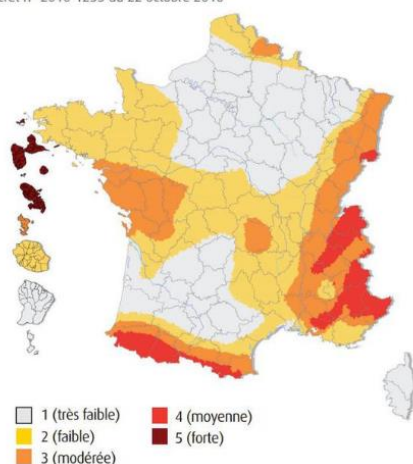


Illustration 21 : Carte de l'aléa sismique en France et à Sorigny (source : Géorisques)

La consultation de l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement permet de constater que la commune de Sorigny, comme la quasi-totalité du département de l'Indre et Loire, se situe en zone 2 dite de « sismicité faible » comme l'illustre les figures ci-dessus.

### 5.14. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées en activité, relevant du régime de l'autorisation ou de l'enregistrement, recensées dans un rayon de 1 km autour du site sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 4 : Inventaire des ICPE en activité dans un rayon de 1 km

Nom	Commune	Régime ICPE	Seveso
LIDL SNC	Sorigny	Enregistrement	Non seveso
Tours enrobés		Enregistrement	Non seveso
Sirius SCI Indre logistique		Enregistrement	Non seveso

Il n'est recensé aucun site SEVESO aux alentours. La commune de Sorigny n'est concernée par aucun PPRT. Il en est de même pour les communes voisines.

## 5.15. Environnement sonore

La réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est codifiée aux articles L571-10, R125-28 et R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement. Sur la base de cette réglementation, le préfet de département recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Ce classement des infrastructures permet ainsi de déterminer les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Cinq catégories sont distinguées suivant le niveau sonore relevé : elles sont numérotées de 1 (classe des niveaux sonores les plus élevés) à 5 (classe des niveaux sonores les plus bas). Le tableau suivant décrit les catégories de classement ainsi que les largeurs maximales des secteurs correspondants affectés par le bruit pour les infrastructures routières :

Tableau 5 : Catégorisation des nuisances sonores issues des infrastructures routières

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	$L > 81$	$L > 76$	d = 300 m
2	$76 < L < 81$	$71 < L < 76$	d = 250 m
3	$70 < L < 76$	$65 < L < 71$	d = 100 m
4	$65 < L < 70$	$60 < L < 65$	d = 30 m
5	$60 < L < 65$	$55 < L < 60$	d = 10 m

Tableau 6 : Catégorie des nuisances sonores issues des infrastructures ferroviaires

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	$L > 84$	$L > 79$	d = 300 m
2	$79 < L < 84$	$74 < L < 79$	d = 250 m
3	$73 < L < 79$	$68 < L < 74$	d = 100 m
4	$68 < L < 73$	$63 < L < 68$	d = 30 m
5	$63 < L < 68$	$58 < L < 63$	d = 10 m

Une révision du classement sonore des infrastructures de transport routier du département de l'Indre et Loire a été réalisée. L'arrêté préfectoral actant cette révision a été signé le 23 février 2018.

La commune de Sorigny est concernée par ce classement sonore du fait de la présence de l'Autoroute A10 (classée catégorie 1) et de la présence de la route départementale D910 (classée catégorie 3).

La commune est également concernée par le classement sonore des infrastructures ferroviaires du fait de la

présence de la ligne TGV reliant Paris et Bordeaux (classée catégorie 2).

Dans le cas présent, le terrain d'emprise du projet est situé à environ 2,2 km de l'autoroute A10, il se trouve donc en dehors de la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit. L'emprise du projet est située en bordure de la D910 (environ 40 m à l'Ouest), les premiers bâtiments seront construits avec une marge de recul d'environ 50 m.

## 6. CONCLUSION

---

L'objet du projet, localisé dans une ZAC, est la construction de bâtiments d'activités, de transit et de stockage, performants sur le plan environnemental. Ce projet s'intègre parfaitement dans le projet de développement de la ZAC Isoparc, mis en œuvre depuis plusieurs années.

Le projet n'intègre pas de procédé industriel pouvant être à l'origine de rejets atmosphériques ou aqueux.

Il ne se situe ni dans un espace urbain dense, ni dans un espace naturel classé ou protégé.

Le projet présente des impacts maîtrisables dans un environnement pouvant être qualifié de "relativement peu sensible" et entièrement adapté à ce type d'activité.

Bien que le secteur du projet ne présente pas d'intérêt écologique majeur, CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE s'attache à concevoir un projet avec une ambition environnementale élevée. Dans cet esprit, le maître d'ouvrage s'est engagé à intégrer une démarche de valorisation de la biodiversité. Cette démarche se traduit notamment par l'intégration, au volet paysager, d'une plantation de type « forêts natives » en lisière des espaces d'activités et par la mise en œuvre d'une labellisation de type « BiodiverCity » sur la conception et la réalisation du parc.

Au regard des éléments présentés dans le CERFA et dans ses annexes, il paraît cohérent de dispenser le projet d'une évaluation environnementale.