Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

CREATION DE LA ZAC DU PARC D'ACTIVITES DES CHATEAUX 2

LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR ET SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (41)

Résumé non technique de l'étude d'impact



A23_031TE – Juillet 2026

thema
ENVIRONNEMENT

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

Création de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2

La Chaussée Saint-Victor et Saint-Denis-Sur-Loire (41)

Résumé non-technique

A23_031TE - Juillet 2026

THEMA ENVIRONNEMENT
Agence Centre
ZI La Liodière
5 rue de la Flottière
37300 Joué-lès-Tours
Tél : 02 47 25 93 36
thema37@thema-environnement.fr

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 6

2 SYNTHESE DE LA DESCRIPTION DU PROJET 7
2.1 La genèse de l'opération 7
2.2 Les principaux objectifs de l'opération 7
2.3 Les principes d'aménagement et caractéristiques du projet 8
2.4 Le programme prévisionnel de l'opération 9
2.5 La composition générale du projet 10
2.5.1 L'insertion paysagère 10
2.5.2 La gestion des eaux pluviales 10
2.5.3 L'affectation des emprises de la ZAC 12
2.5.4 Le schéma de circulation 12
2.5.5 L'éclairage 15
2.6 L'empreinte carbone 16

3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 17
3.1 Préambule 17
3.2 Description de l'état initial 19

4 SYNTHESE DES IMPACTS ET DES MESURES PREVUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES GENERES PAR LE PROJET 43

5 ANALYSE DES EFFETS CUMULES DU PROJET AVEC D'AUTRE(S) PROJET(S) CONNU(S) 60

6 ANALYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION 62
6.1 Raison du choix d'une localisation au nord-est de l'agglomération : une localisation dans la continuité de l'existant 62
6.2 Hypothèses d'implantation étudiées 63

1 PREAMBULE

Afin de poursuivre le développement économique, et notamment industriel, de son territoire, **la Communauté d'agglomération de Blois souhaite aménager à moyen terme un futur parc d'activités au nord-est de l'agglomération sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).**

Situé au nord-est de Blois sur les communes de Saint-Denis-Sur-Loire et La Chaussée Saint-Victor, le périmètre de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2, d'une surface d'environ 35.1ha, se positionne en cœur de l'agglomération, en continuité des parcs d'activités existants et à proximité de l'accès à l'autoroute A10.

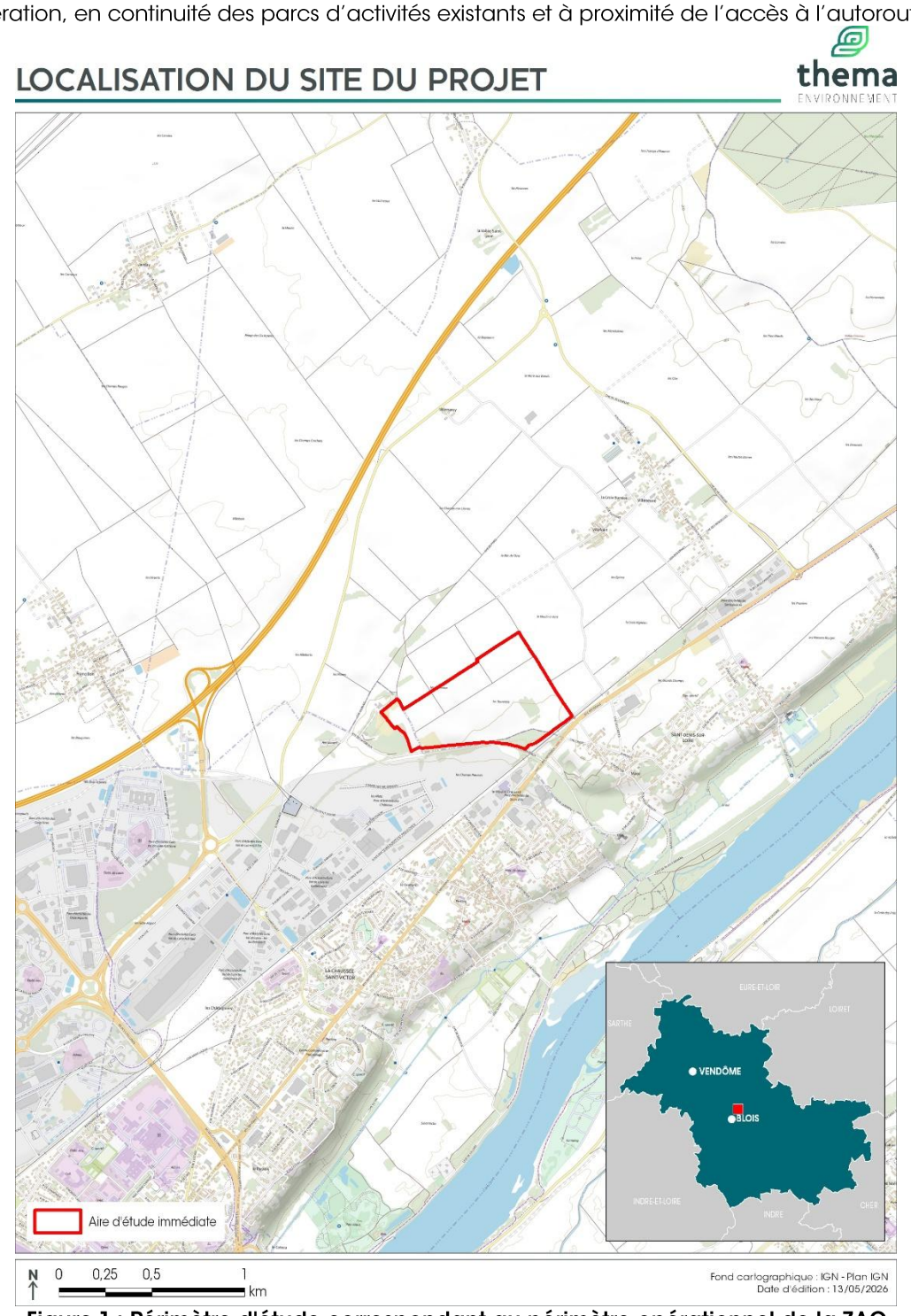


Figure 1 : Périmètre d'étude correspondant au périmètre opérationnel de la ZAC

Le présent dossier **constitue le résumé non -technique l'étude d'impact** joint au dossier de création de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2.

2 SYNTHESE DE LA DESCRIPTION DU PROJET

2.1 La genèse de l'opération

La Communauté d'agglomération de Blois fait du développement économique et de l'emploi une priorité majeure. Le nord du cœur de l'agglomération, principal pôle économique du Loir-et-Cher, concentre de nombreux parcs d'activités dont le taux d'occupation est aujourd'hui très élevé. **Les surfaces économiques disponibles y sont désormais limitées, alors même que l'attractivité du territoire reste forte, comme l'illustre la commercialisation de plus de 160 hectares de foncier économique au cours des 25 dernières années.**

Afin de limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, Agglopolys mène depuis plusieurs années une politique active d'optimisation du foncier existant : réhabilitation de friches économiques, lutte contre la rétention foncière, réduction de la taille des parcelles commercialisées et mise en place de règles de densification dans les documents d'urbanisme. Malgré ces efforts, **les réserves foncières actuelles pourraient être épuisées rapidement, à l'horizon 2030, et ne répondent pas toujours aux besoins diversifiés des entreprises.**

Dans ce contexte, **la création d'un nouveau parc d'activités apparaît nécessaire afin de disposer d'une offre foncière adaptée, capable à la fois d'accompagner le développement des entreprises locales et d'accueillir de nouveaux projets.** Ce futur parc est envisagé dans un secteur stratégique, en continuité des zones d'activités existantes, bénéficiant d'une bonne accessibilité et de la proximité de l'échangeur autoroutier.
Compte tenu des délais importants requis pour l'aménagement d'un parc d'activités (études, procédures réglementaires, évaluations environnementales, maîtrise foncière et travaux), Agglopolys a engagé dès à présent les démarches de planification. Une étude préalable a ainsi été menée au nord-est du cœur d'agglomération, sur les communes de La Chaussée-Saint-Victor et de Saint-Denis-Sur-Loire, en association étroite avec les collectivités et acteurs institutionnels concernés.

À l'issue de cette étude et des échanges menés, **un périmètre d'environ 40 hectares a été identifié, classé en zone à urbaniser à vocation économique dans le PLUiHD approuvé en novembre 2022, permettant le développement d'environ 30 hectares cessibles.**

Le projet sera réalisé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). **La concertation préalable, engagée en 2022 conformément au Code de l'urbanisme, a conduit à une réduction du périmètre à environ 35 hectares et a permis d'affiner le projet en tenant compte des enjeux économiques, agricoles et environnementaux du territoire.**

2.2 Les principaux objectifs de l'opération

- **Développer une offre d'accueil diversifiée** permettant de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, principalement dans les **domaines de l'industrie, des filières innovantes, des services, du tertiaire, voire des activités artisanales** ;
- **Lutter contre l'étalement urbain** en privilégiant une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de l'existant et qui vient renforcer le cœur d'agglomération dans une logique de réduction des déplacements, notamment autosolistes ;
- **Développer une nouvelle zone d'activités en réduisant au maximum les conséquences sur les terres présentant un intérêt agronomique et sur les espaces de biodiversité** ;
- **Limiter l'artificialisation des sols,** en incitant à la densité des bâtiments et à la mutualisation des espaces et des besoins (stationnement, livraison ...), et en privilégiant la perméabilité des sols ;
- **Proposer des aménagements de qualité, participant à la transition écologique** (place importante des mobilités douces et actives, développement des énergies renouvelables ...) et offrant un cadre de vie générateur de bien-être pour les salariés et usagers du parc (espace de convivialité, offre de services…) ;
- **Contribuer à la réindustrialisation du pays** et s'inscrire dans la démarche engagée au niveau national depuis 2022, qui vise notamment à soutenir la compétitivité des entreprises industrielles et le développement des industries vertes.

2.3 Les principes d'aménagement et caractéristiques du projet

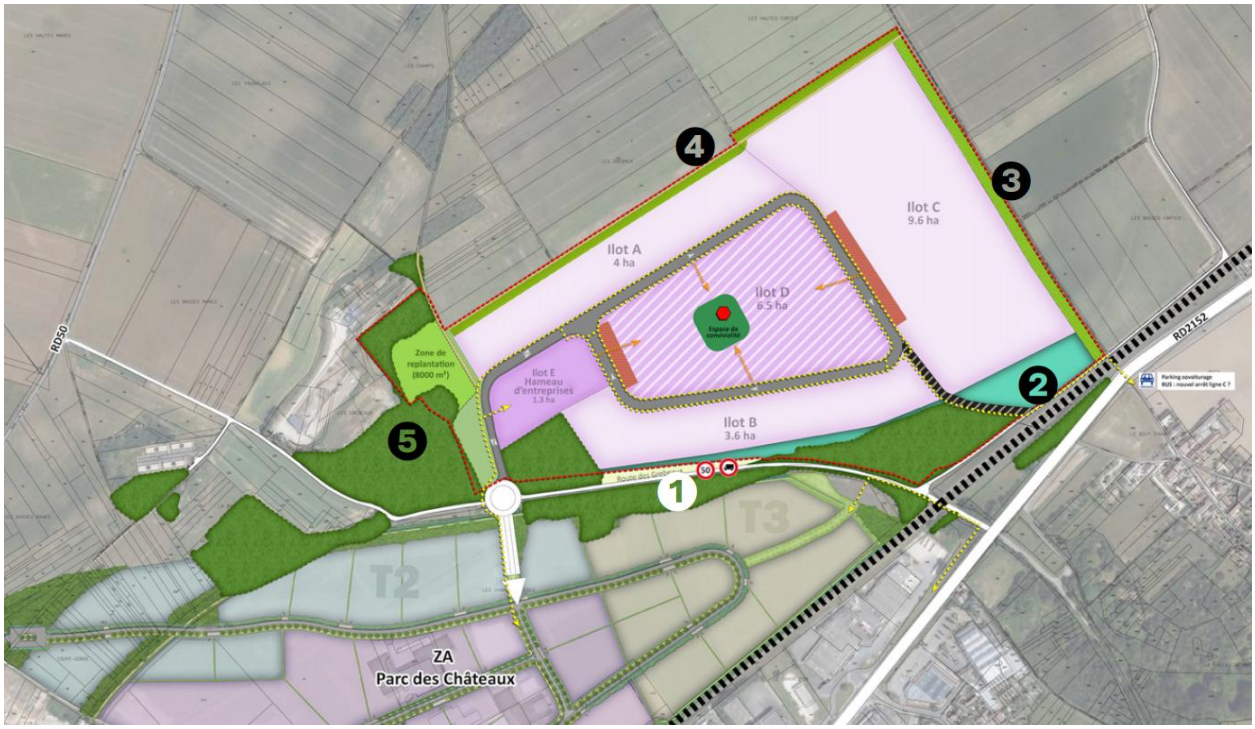


Figure 2 : Périmètre et principes d'aménagement

Le périmètre d'aménagement est délimité :

- **Au sud : par la route des Grébeaux** qui joint la RD 2152 au sud de la voie ferrée à la RD 50 au nord.
  La route des Grébeaux est vouée, à terme, à former pour partie un contournement de La Chaussée Saint-Victor pour des flux circulant sur ce quadrant nord-est **(1)**.

- **Au sud-est :** par la voie communale qui longe la voie ferrée depuis la route des Grébeaux et rejoint le hameau de Villeneuve de Saint-Denis-Sur-Loire **(2).**

- **À l'est :** l'opération longe le chemin agricole nord-sud **(3).**


Route des Grébeaux


Passage sous la RD 2152 et la voie ferrée

- **Au nord :** le projet épouse autant que possible les limites parcellaires. Un décroché tient compte des unités foncières **(4).**
- **À l'ouest :** l'opération se cale sur un boisement généré progressivement par un enfrichement **(5)**. Le périmètre inclut le vallon sec jusqu'à l'emprise occupée par un champ de tir.

2.4 Le programme prévisionnel de l'opération

La ZAC du Parc des Châteaux 2 porte sur un **périmètre total de 35,1 hectares.**

Après déduction des emprises préservées pour l'environnement et des emprises nécessaires à la réalisation des espaces paysagers, des infrastructures et des ouvrages de gestion des eaux pluviales, **la surface cessible de l'opération est d'environ 25 hectares.**

Le programme prévisionnel des constructions à vocation économique envisagé prévoit :

- **Une offre d'accueil diversifiée permettant de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises (grands comptes, PME-PMI, TPE), principalement dans les domaines de l'industrie, des filières innovantes à forte capacité de développement, des services, du tertiaire, voire des activités artisanales.**

- **La surface de plancher prévisionnelle est de 127 800 m².** Cette estimation est basée sur les modes constructifs et organisationnels actuels. Le mode de calcul est le socle de l'étude énergétique. **Cependant, la collectivité a l'ambition d'une plus grande compacité de construction. Aussi, l'objectif est de tendre vers une surface de plancher prévisionnelle de 225 000 m².**

Le programme prévisionnel exposé ci-avant pourra légèrement varier sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

2.5 La composition générale du projet

2.5.1 L'insertion paysagère

- Sur les rives sud et ouest par le calage des emprises aménagées à l'intérieur de boisements existants le long de la route des Grebeaux (**1, 2 et 3**). Ces boisements périphériques du projet sont préservés, avec l'ajout d'une lisière végétale de protection d'un minimum de 5 mètres (pouvant être associée aux ouvrages de gestion des eaux pluviales) ;
- Sur la réalisation de traitements de franges paysagères sur les contours est et nord de l'opération, au contact des parcelles agricoles (**4 et 5**).
- A l'intérieur de la zone d'activités, la voie de distribution déploie un dispositif paysager par la végétalisation de ses abords (**6**).

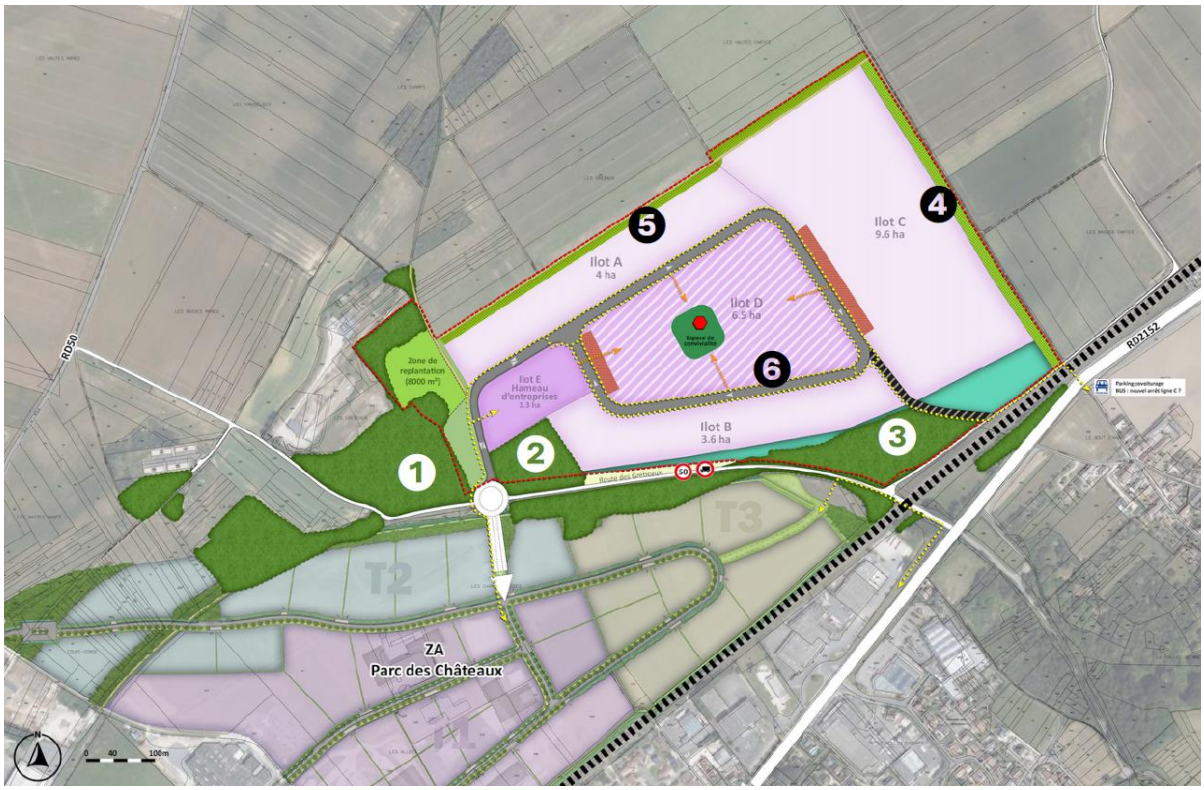


Figure 3 : Identification de l'armature paysagère d'insertion du projet

2.5.2 La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du projet seront gérées en infiltration totale sans rejet superficiel, que ce soit sur le domaine public et le domaine privé.

Ainsi, la ZAC ne prévoit que très peu de canalisations, qui serviront principalement à créer des liaisons entre les différents ouvrages hydrauliques (et aussi, des passages busés pour permettre l'accès aux espaces du domaine privé). La simplification des espaces publics et la mutualisation des entrées de parcelles, permettront la continuité des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

En plus des noues d'infiltration réalisée le long des voiries, un bassin d'infiltration paysager, d'environ 3 125 m³ sera créé à l'angle sud-est de la ZAC. Cet ouvrage paysager permettra de tamponner une partie des eaux pluviales de la voie du domaine public qui longe le sud de l'ouvrage et d'offrir un volume de stockage supplémentaire aux apports amont, eux même infiltrés au sein d'une noue créée en limite Est de la ZAC.

La gestion des eaux pluviales est conçue selon un mode très majoritairement aérien, par l'adoption des principes d'aménagement suivants :

- Ensemencement des noues d'un mélange prairial à base d'essences sauvages locales vivaces. L'objectif est d'enrichir le milieu et assurer la continuité des milieux naturels avec l'existant. Des plantations viendront compléter le milieu créé, en privilégiant des essences adaptées aux caractéristiques des milieux et des sols.
- Connexion de l'espace de convivialité central à l'ensemble du réseau d'eaux pluviales (corridor biologique via des noues végétalisées, selon un axe Nord-Sud)



Figure 4 : Principes d'aménagement de la gestion des eaux pluviales au droit des espaces publics

Le domaine privé présentera, par lot, a minima un ouvrage de tamponnement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol dont la réalisation et le dimensionnement seront à la charge des acquéreurs.

2.5.3 L'affectation des emprises de la ZAC

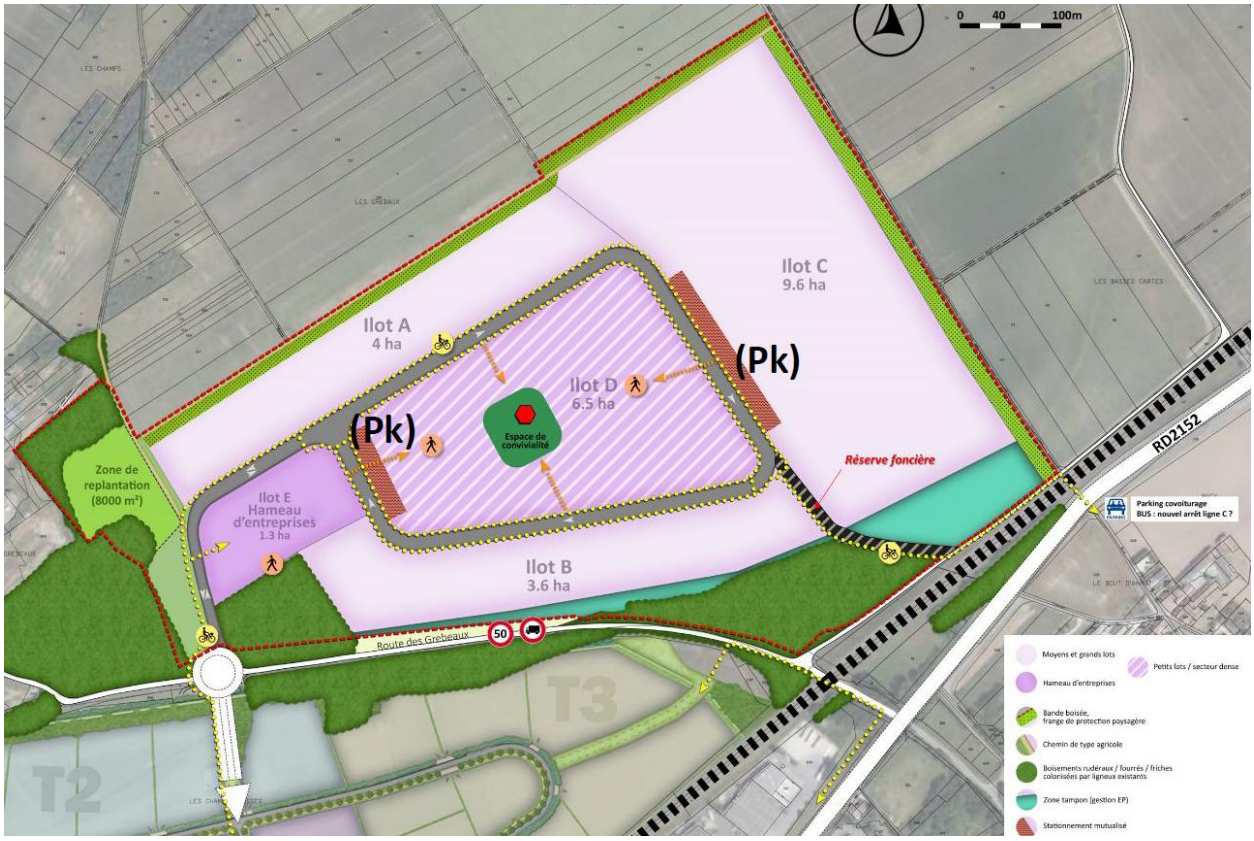


Figure 5 : Les affectations des emprises de constructions

L'organisation de l'espace est envisagée selon **4 typologies de programmes d'entreprises** :

- Deux îlots A et B dits « PME-PMI » pour l'accueil d'établissements de taille intermédiaire ;
- Un îlot C permettant l'accueil d'établissements d'envergure ;
- Un îlot D « mixte » au cœur de la boucle viaire de distribution ;
- Un lot ou îlot E divisible dit « zone compacte » est destiné à l'accueil de petites typologies de bâtiments.

2.5.4 Le schéma de circulation

La desserte routière

Le projet de zone économique d'Agglopolys s'appuie sur la route des Grébeaux, voie à caractère rural qui connecte le Sud de La Chaussée Saint-Victor et de Saint-Denis-Sur-Loire à la RD 50 au Nord, en passant sous la voie ferrée. Cette route est aujourd'hui interdite à la circulation des poids-lourds. Pour ce qui relève du trafic PL, la future zone d'activités sera ainsi desservie via le Parc des Châteaux 1.

Le projet de Parc des Châteaux 2 est toutefois est riverain et devrait être connecté, à terme, au projet de voie de contournement de La Chaussée Saint-Victor porté par le Département de Loir-et-Cher, mais il n'en est pas dépendant pour être accessible et desservi. À ce jour (juin 2026), les études menées par le Département sur ce projet sont en cours : le tracé n'est pas encore définitif et aucun dossier réglementaire n'a été déposé.

Le schéma de desserte est conçu selon deux états de l'environnement circulatoire. L'état premier correspond à l'état actuel pour lequel les aménagements du Parc des Châteaux permettent une desserte par la traversée de la voie rurale des Grébeaux. Le second état repose sur l'hypothèse de desserte de la zone via la future voie de contournement de La Chaussée Saint-Victor, projet porté par le Département du Loir-et-Cher.

À ce stade des études deux modalités de carrefour sont envisageables :

- **Une version « plateau » selon laquelle la voie de liaison entre les deux zones économiques serait prioritaire**

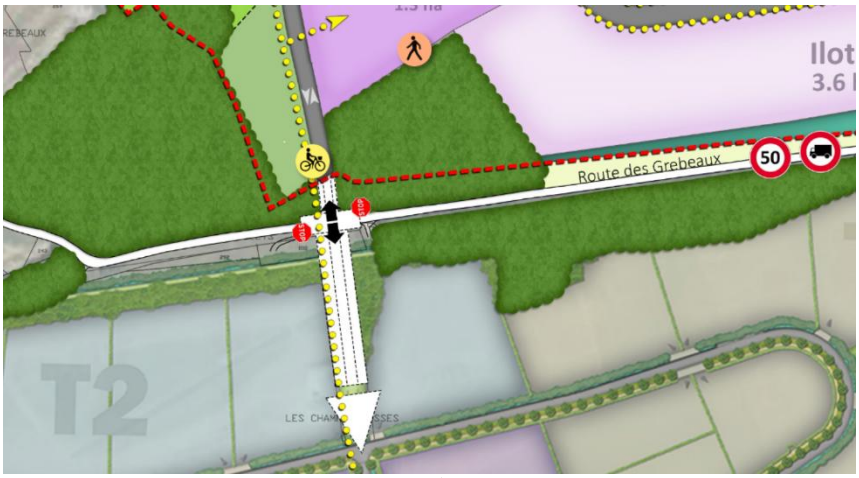


Figure 6 : Desserte routière - version "plateau"

- **Une version « giratoire » selon laquelle le carrefour en giratoire de l'intersection serait réalisé et prêt à recevoir l'infrastructure départementale**

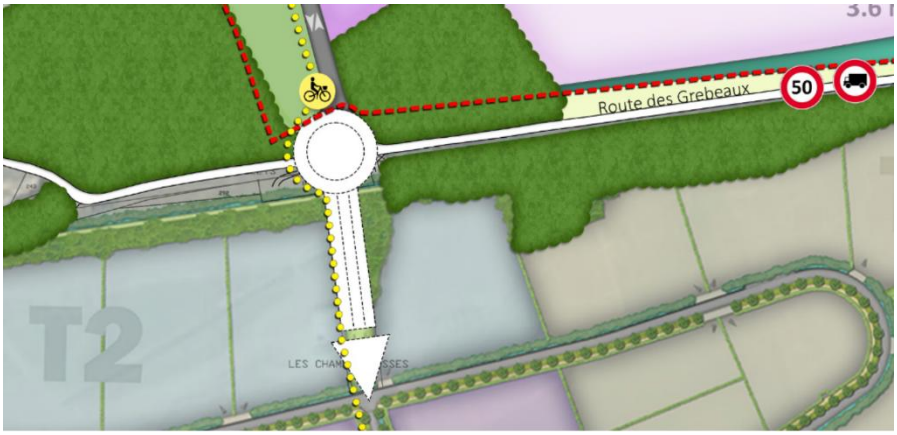


Figure 7 : Desserte routière - version giratoire

Selon ces configurations, la route des Grébeaux conserve son statut et n'est pas accessible aux poids-lourds, notamment en direction de l'EST. En effet, le gabarit des ouvrages de franchissement de la voie ferrée et de la RD 2152 ne le permet pas. Les études de maîtrise d'œuvre en cours par le Département explorent la faisabilité de résorption de cette contrainte technique.

Le projet intègre et respecte, par ailleurs, le principe de « route vitrine » défini par le SCOT qui suppose d'assurer la bonne intégration des entreprises dans le paysage le long des grands axes du territoire.

<u>La desserte en transports en commun</u>

Le projet vise à favoriser l'usage des transports collectifs. Pour garantir la performance des lignes de bus, celles-ci circuleront en limite de la zone (route des Grebeaux ou futur contournement) et non à l'intérieur de la ZAC. Cela implique la création d'arrêts sécurisés sur voirie et de cheminements piétons directs vers les entreprises. Des aménagements complémentaires pourront être nécessaires pour améliorer la régularité et les temps de parcours (sites propres bus, réflexion sur la halte ferroviaire), dans un calendrier distinct de celui de la ZAC.

La desserte de la ZAC pourrait s'appuyer, dans un premier temps, sur ces lignes afin de capter différents flux sans rupture de charge. Dans un second temps, l'objectif sera de positionner un nouvel arrêt de bus entre les deux Parcs d'activités des Châteaux, 1 et 2, afin de permettre la desserte des deux zones.

Accès piétons, cycles et rétablissement des liaisons existantes

Le projet prévoit le rétablissement, en périphérie, des sentes et des chemins agricoles de manière à éviter le passage des engins agricoles au sein de la zone : les engins agricoles devront ainsi emprunter les chemins agricoles à l'est (chemin existant maintenu) et au nord de la zone (chemin agricole rétabli). L'accessibilité en modes actifs (piétons et cycles) est assurée sur l'ensemble du périmètre par des voies dédiées, dissociées de la chaussée routière.

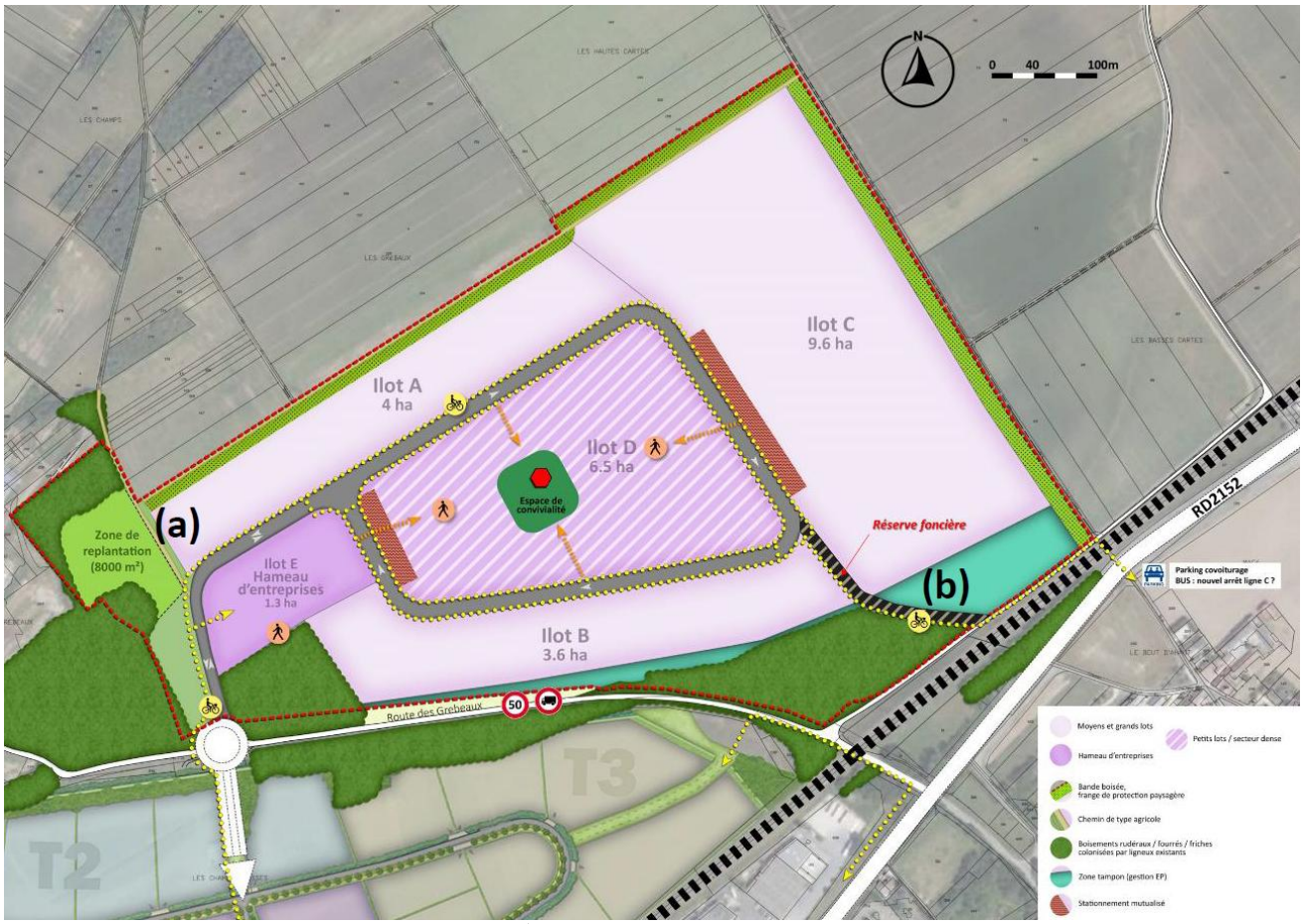


Figure 8 : Identification du rétablissement des sentes et chemins agricoles

La réflexion est également engagée pour apporter des conditions satisfaisantes d'accès piétonniers et cyclables au futur Parc des Châteaux 2 depuis l'entrée d'agglomération : la traversée modes doux pourrait ainsi être positionnée au-delà du secteur Grain d'Or, au droit de la rue Médicis, et pourra être assurée en lien avec le Parc des Châteaux 1 (connexion directe). Une alternative pourrait consister à établir une traversée des mobilités actives sous l'ouvrage ferroviaire, sous lequel passerait la future voie de contournement ; cette hypothèse est encore à l'étude et n'a pas été exclue par le Département.

2.5.5 L'éclairage

Le projet intègre des principes d'éclairage visant à répondre strictement aux besoins d'usage tout en limitant la pollution lumineuse et les impacts sur l'environnement et le voisinage. Plusieurs dispositifs seront mobilisés afin d'éviter les émissions lumineuses inutiles, notamment l'extinction ou la réduction de l'éclairage en fonction de l'activité, l'utilisation de détecteurs de présence, de variateurs d'intensité et de solutions techniques passives réfléchissant la lumière sans en produire.

La conception de l'éclairage respectera les exigences de la norme révisée NF EN 12464-2 (2025) relative à l'éclairage extérieur des lieux de travail, qui renforce la prise en compte des nuisances lumineuses, du confort visuel et de l'efficacité énergétique. L'éclairage sera ainsi strictement orienté vers les zones utiles, sans émission vers le ciel ou les espaces non concernés, afin de réduire les impacts sur les milieux naturels et les secteurs habités.

Une attention particulière sera portée à la maîtrise de l'éblouissement et à la qualité de l'ambiance lumineuse, à travers une répartition maîtrisée des luminances et des niveaux d'éclairement adaptés. Enfin, les choix techniques retenus viseront la durabilité et la sobriété énergétique, contribuant à limiter à la fois les consommations d'énergie et les nuisances visuelles nocturnes.

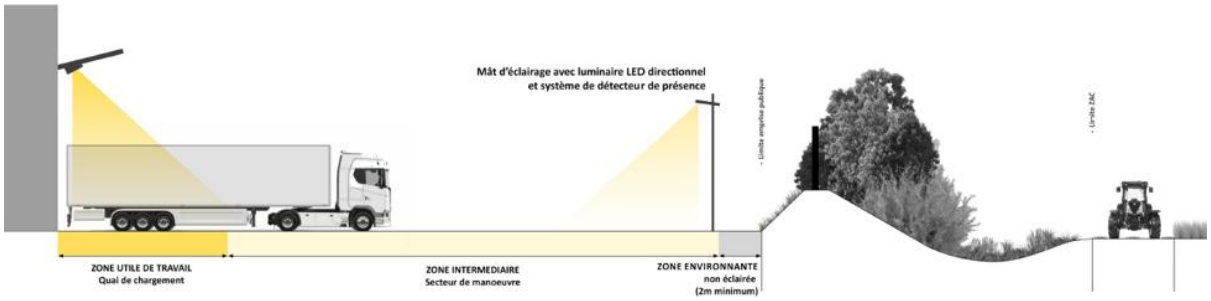


Figure 9 : Principe de gestion des nuisances lumineuses à l'échelle d'une parcelle

2.6 L'empreinte carbone

Il ressort de ce qui précède que la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2, phases d'aménagement et d'exploitation confondues, émettra environ 1 642.93 tCO2/an, sur une durée de vie de 50 ans.

Le poste d'émission le plus important est celui liée à la consommation énergétique de la ZAC et représente environ 50% des émissions totales du projet.
Les mobilités représentent, quant à elles environ 30 % des émissions totales, suivies par l'aménagement de la ZAC avec 20 %.

Tableau 1 : Synthèse des émissions carbone liées au projet de ZAC

Poste	tCO_2/an
Gain carbone	
Stockage carbone du sol	2159,21
Emissions carbone	
Consommation énergétique	1906,63
Mobilités	1149,28
Aménagement	746,24
TOTAL	**1642,93**

Total = Emissions - Gain

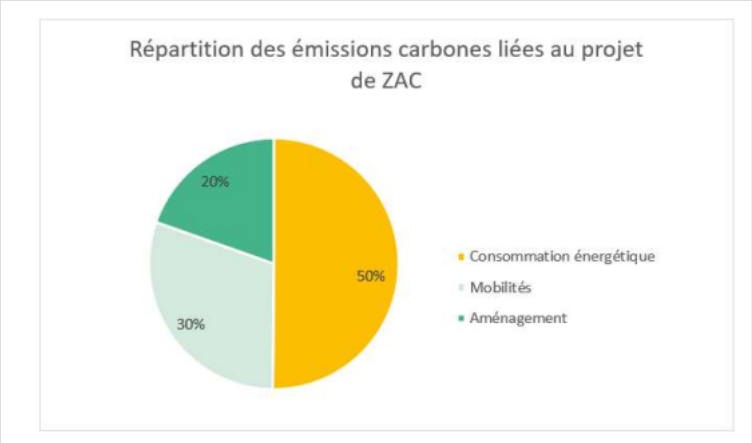


Figure 10 : Répartition des émissions carbones liées au projet de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2

Les émissions présentées ci-avant sont majorantes et devront être affinées à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la ZAC (article L.122-1-1 du Code de l'environnement). Notamment, la mise en œuvre de leviers (choix des matériaux de construction, végétalisation des espaces privés, déploiement des énergies renouvelables à l'échelle des lots…) permettra de réduire les émissions liées à l'aménagement de la ZAC.

L'empreinte carbone de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2 est donc estimée, à ce stade, à environ 1 642.93 tCO_2/an.

NOTA : Comme mentionné au sein des parties précédentes, cette analyse macroscopique est par conséquent majorante. Elle devra être affinée à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la ZAC (article L.122-1-1 du Code de l'environnement).

3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Préambule

L'état initial de l'environnement constitue un diagnostic en l'absence de projet d'une aire d'étude préalablement définie. Les différentes thématiques abordées sont renseignées et alimentées sur la base de recherches bibliographiques, d'éléments issus de bases de données reconnues et d'expertises de terrain. Elles sont illustrées par des photos prises sur site (sauf mention contraire) et des cartographies.
En conclusion, une synthèse de chaque thématique est proposée ainsi qu'une qualification de l'enjeu inhérent.

Afin d'appréhender le contexte dans lequel s'inscrit le projet de création de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2, **trois niveaux d'aires d'étude ont été définis**. Le **périmètre d'étude doit en effet pouvoir varier selon les questions environnementales abordées.** La compréhension et la prise en compte de certaines questions nécessitent d'appréhender un périmètre plus large que celui du projet.

Ainsi, **l'aire d'étude immédiate** correspond au périmètre opérationnel de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2 Elle est nommée ainsi dans le document et les différentes cartographies.

L'aire d'étude rapprochée intègre les espaces avoisinants dans un buffer évolutif, allant de 50m à 615m, représentatif de l'enveloppe initiale retenue pour l'implantation de la ZAC. Ces secteurs sont sous influence immédiate du projet. Pour chaque thématique environnementale, ces deux aires constituent la base de l'élaboration du diagnostic (bibliographique ou de terrain).

L'aire d'étude éloignée, délimitée sur un rayon de 5km, permet une analyse plus pertinente des enjeux environnementaux nécessitant une approche d'échelle plus vaste, notamment pour des sujets tels que l'étude du cadre physique (notamment concernant le bassin versant hydrographique), l'analyse socio-économique du territoire (à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité, voire du département), l'analyse paysagère, etc.

La figure présentée en page suivante identifie ces trois échelles d'analyse.

AIRES D'ÉTUDE DE L'EXPERTISE ÉCOLOGIQUE

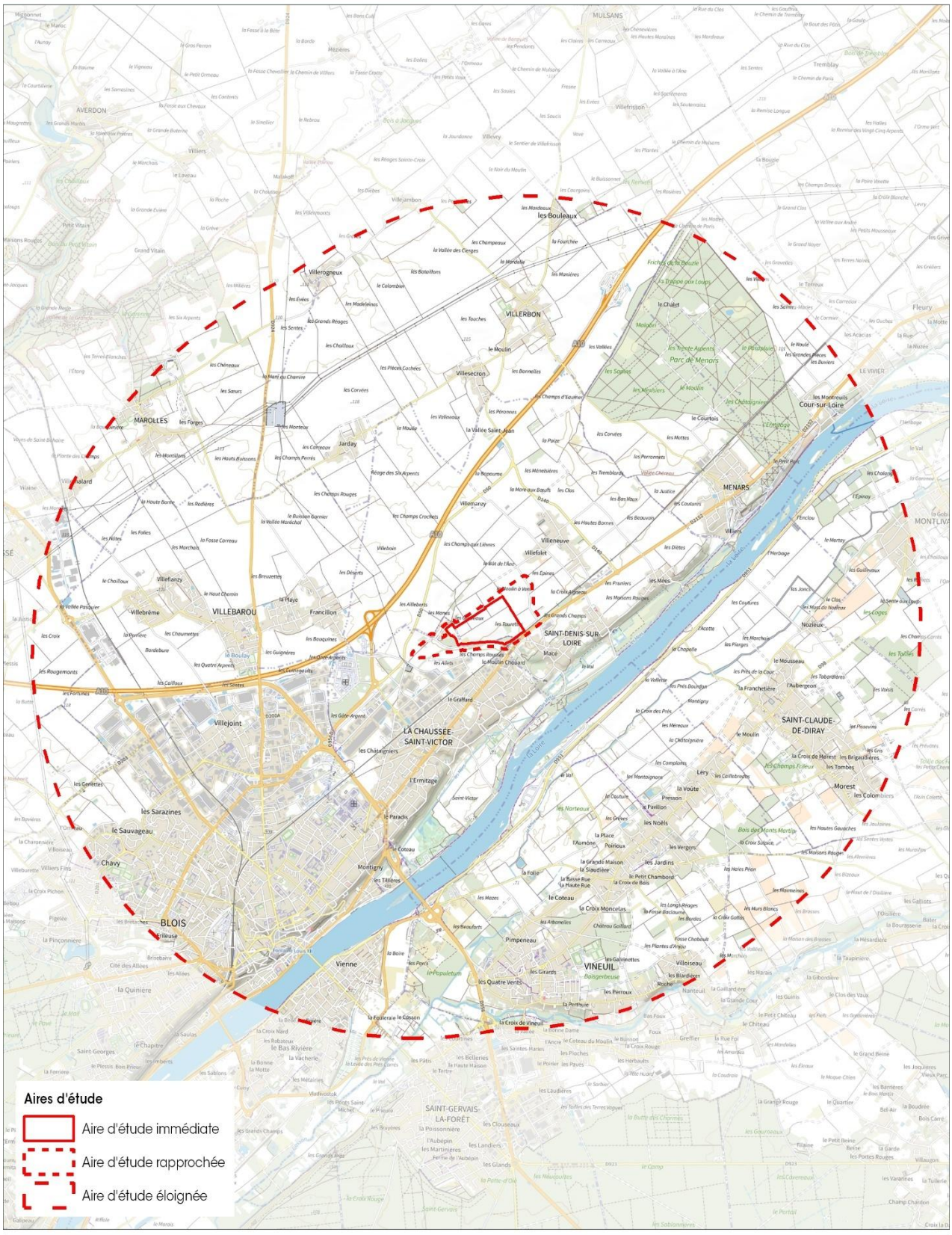


Figure 11 : Présentation des aires d'étude

3.2 Description de l'état initial

Sur la base des éléments descriptifs de l'environnement, le tableau suivant synthétise les sensibilités et les contraintes environnementales des aires d'étude, ainsi que les enjeux associés à chaque thématique environnementale développée dans l'état initial de l'environnement.

Ce tableau décline également les perspectives d'évolution de l'environnement au droit du périmètre opérationnel de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2 en l'absence de mise en œuvre du projet d'aménagement, sous l'angle des différentes composantes environnementales précédemment analysées dans l'état initial de l'environnement.

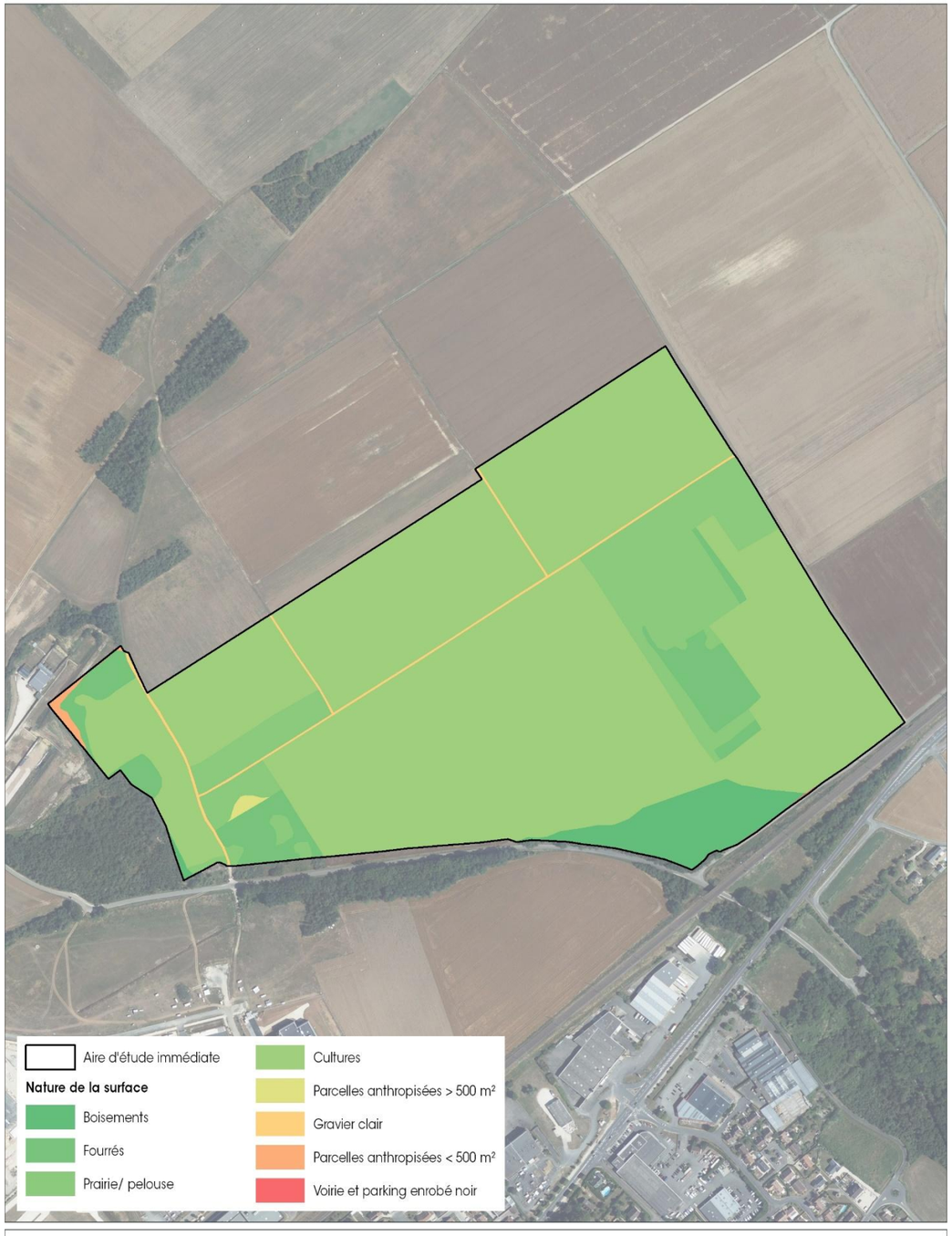
Pour rappel, l'échelle retenue pour l'analyse des enjeux est présentée ci-dessous :

Nul	Très faible	Faible	Modéré	Assez Fort	Fort	Très fort

Tableau 2 : Tableau de synthèse des enjeux et sensibilités environnementales et perspectives d'évolution en l'absence de mise en œuvre du projet de création de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2

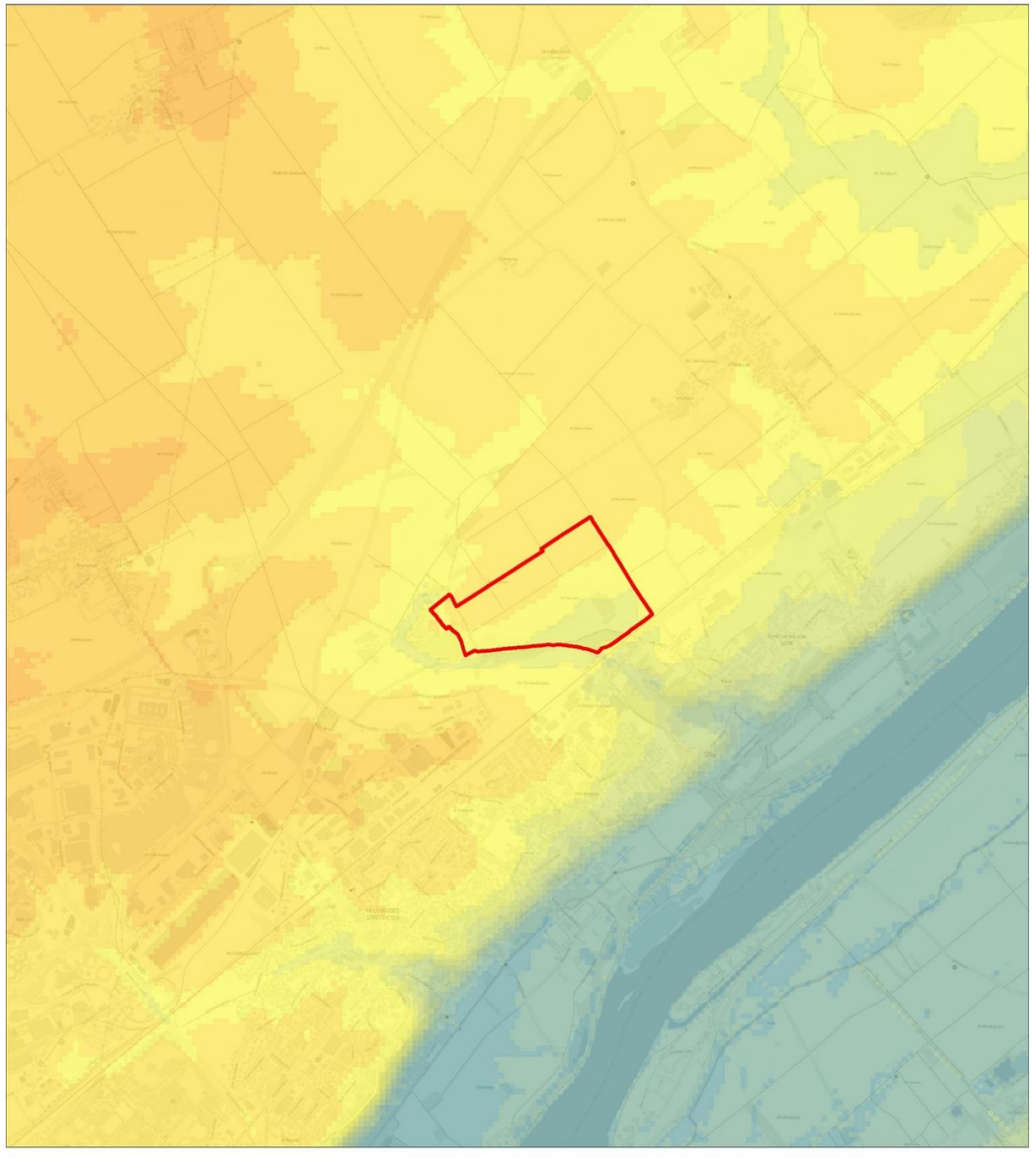
Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre physique				
Eléments climatiques	Le territoire bénéficie d'un climat océanique altéré doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée. Les évolutions climatiques se font ressentir sur le territoire avec notamment une augmentation du nombre de journées chaudes observée depuis le milieu du XXe siècle.	Climat tempéré océanique assez doux marqué tout de même par une augmentation des journées chaudes	**Modéré**	Réchauffement climatique et changements associés
Ilot de chaleur urbain	Au droit de l'aire d'étude immédiate, le phénomène d'îlot de chaleur apparaît très faible. Le coefficient moyen retenu est représentatif de surfaces en culture. L'enjeu de préservation à l'égard du phénomène d'îlots de chaleur urbain peut être qualifié de modéré.	Maîtrise du phénomène d'îlot de chaleur au droit de l'aire d'étude immédiate	**Modéré**	Absence d'îlot de chaleur
Topographie	L'aire d'étude immédiate est localisée sur une plaine alluviale, en rive droite de la Loire. Globalement, le terrain de l'aire d'étude immédiate est relativement plat avec une altitude moyenne comprise entre 106 et 109m NGF. Plus précisément, le projet d'aménagement de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2s'inscrit sur un secteur présentant un faible modelé topographique avec une pente moyenne n'excédant pas 2%.	Prise en compte et respect des particularités topographiques de l'aire d'étude immédiate lors de son aménagement	**Faible**	Absence d'évolution spécifique
Géologie – Pédologie	L'aire d'étude immédiate est concernée par deux formations géologiques argileuse. L'analyse de la pédologie fait état de sol limoneux-argileux à argilo-limoneux faiblement hydromorphes.	Prise en compte de la nature de sols dès la phase de conception du projet	**Faible**	Aggravation du phénomène retrait-gonflement des argiles du fait du dérèglement climatique
Hydrogéologie	L'aire d'étude immédiate se situe au droit de la masse d'eau souterraine FRGG150 « Albien indifférencié » : bon état global atteint en 2021. Il n'en demeure pas moins que les réservoirs aquifères présentent diverses sensibilités : déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés / sensibilité à l'eutrophisation et la pollution par les nitrates d'origine agricole. L'aire d'étude immédiate n'intercepte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.	La masse d'eau souterraine en présence présente un bon état chimique et quantitatif qu'il convient de conserver. Aussi, il est à noter que bien que présentant un bon état global, les eaux souterraines sous-jacentes présentent une sensibilité qualitative et quantitative.	**Modéré**	Conservation de la bonne qualité des eaux souterraines du fait des normes et réglementations environnementales (suivi des objectifs de reconquête de la qualité des milieux, notamment issus du SDAGE)
Hydrologie	L'aire d'étude immédiate n'intercepte directement aucun cours d'eau. Le réseau hydrographique situé à proximité de l'aire d'étude immédiate est marqué par la présence de la rivière *Les Mées,* rivière située à environ 850m au sud de l'aire d'étude immédiate et de la Loire située à environ 1.2km au sud. Il en résulte que l'aire d'étude immédiate se situe au sein du bassin versant de « *Les Mées et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire* », immatriculé FRGR1035 au SDAGE Loire-Bretagne. Cette masse d'eau présente un état écologique moyen. Néanmoins, les eaux pluviales qui ruissellent au sein de l'aire d'étude immédiate ne rejoignent pas le milieu superficiel et le ruisseau « Les Mées » par l'absence de continuité hydraulique. Les eaux pluviales de l'aire d'étude immédiate s'infiltrent in situ, au sein des fossés, noues et talwegs qui composent le site et ses abords. L'aire d'étude immédiate reçoit des apports extérieurs provenant des terres agricoles situées en limite nord-est. Cette zone d'apport amont est estimée à environ 25 ha.	Infiltrer la totalité des eaux pluviales de l'aire d'étude immédiate. Prévoir une gestion des apports amont.	**Assez fort**	Amélioration de la qualité des eaux superficielles du fait des normes et réglementations environnementales (suivi des objectifs de reconquête de la qualité des milieux, notamment issus du SDAGE)

APPROCHE DE LA NOTION D'ÎLOT DE CHALEUR À L'ÉTAT INITIAL



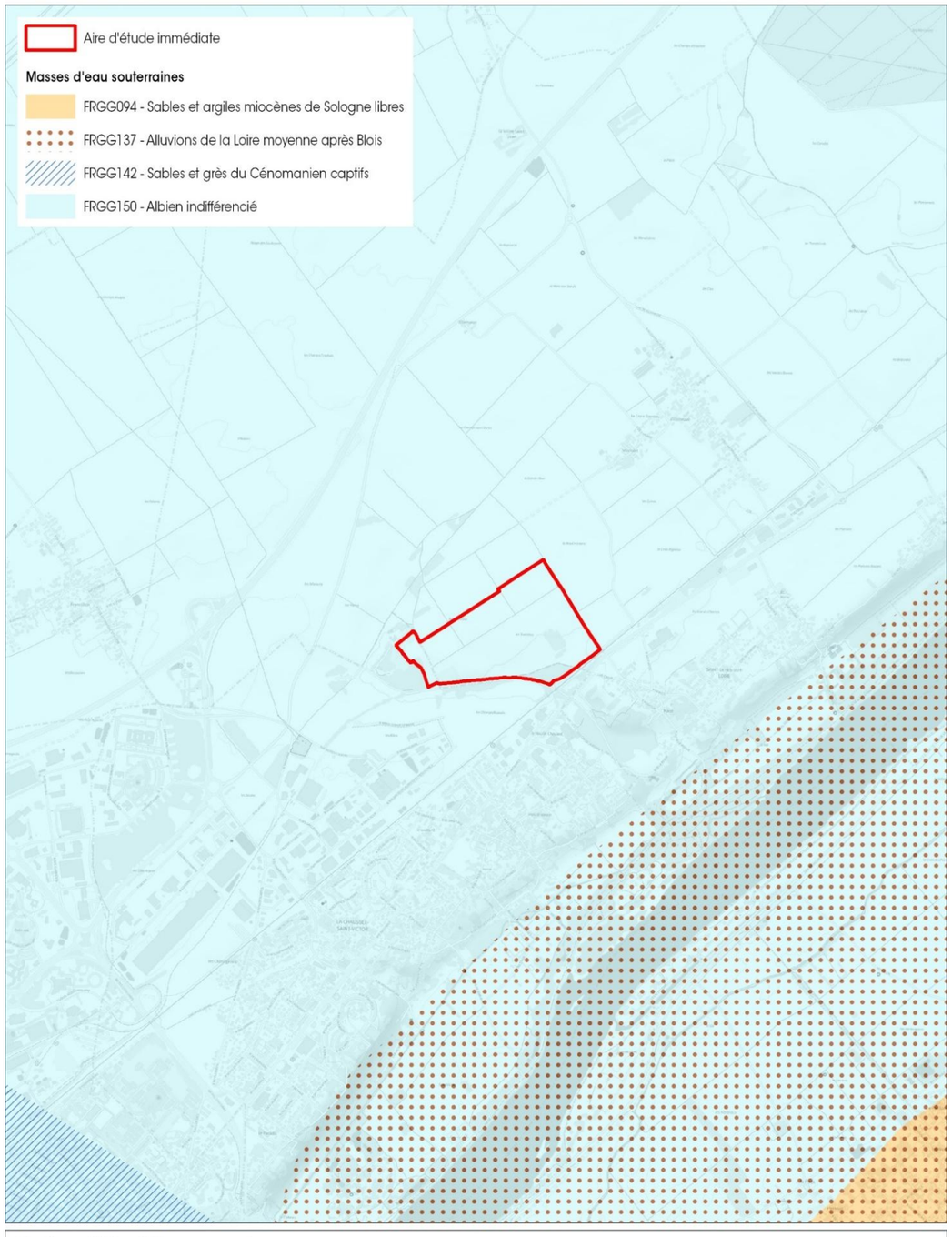
Fond cartographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 09/10/2025

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE



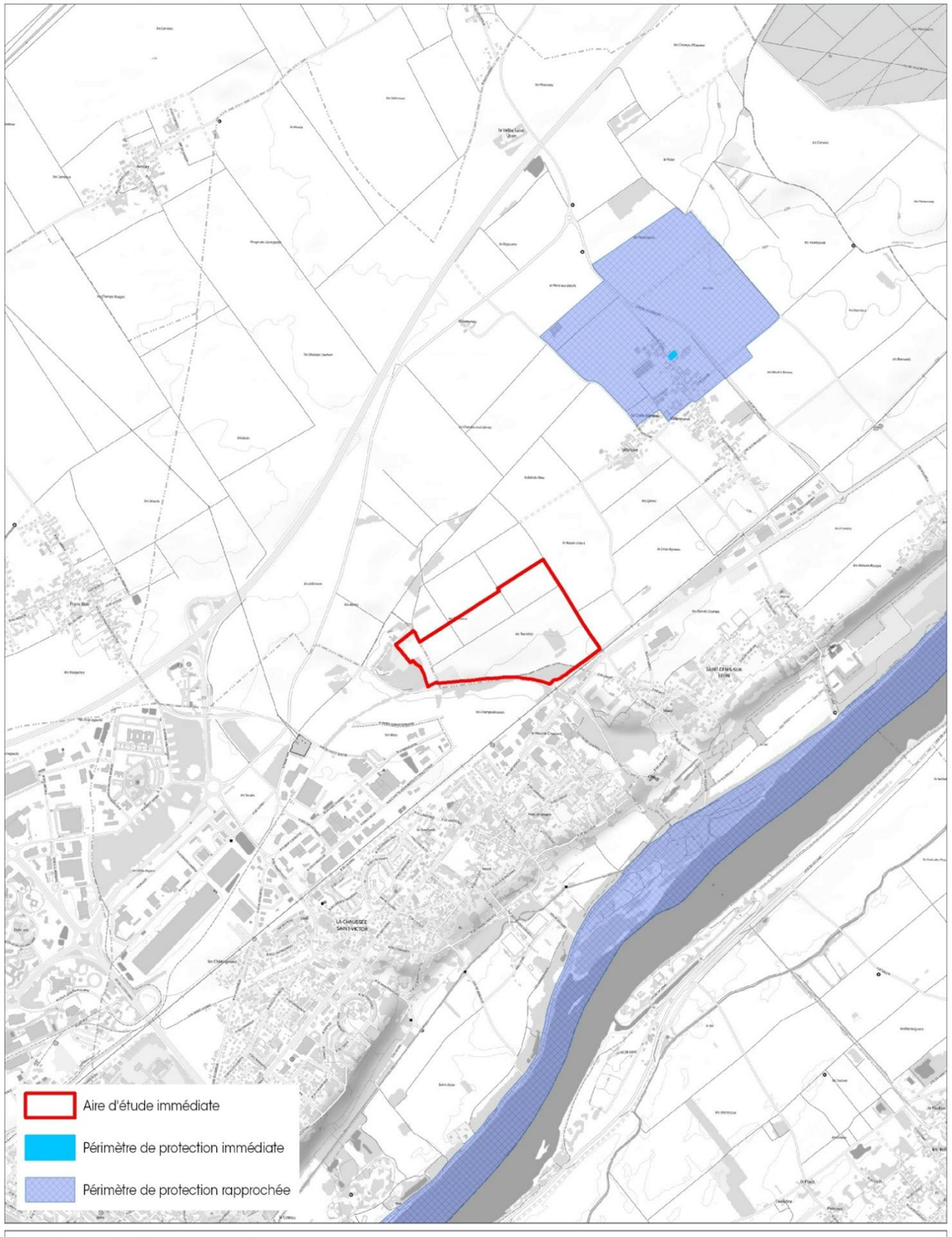
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : IGN - BD Alti, 25 m
Date d'édition : 09/10/2025

MASSES D'EAU SOUTERRAINES



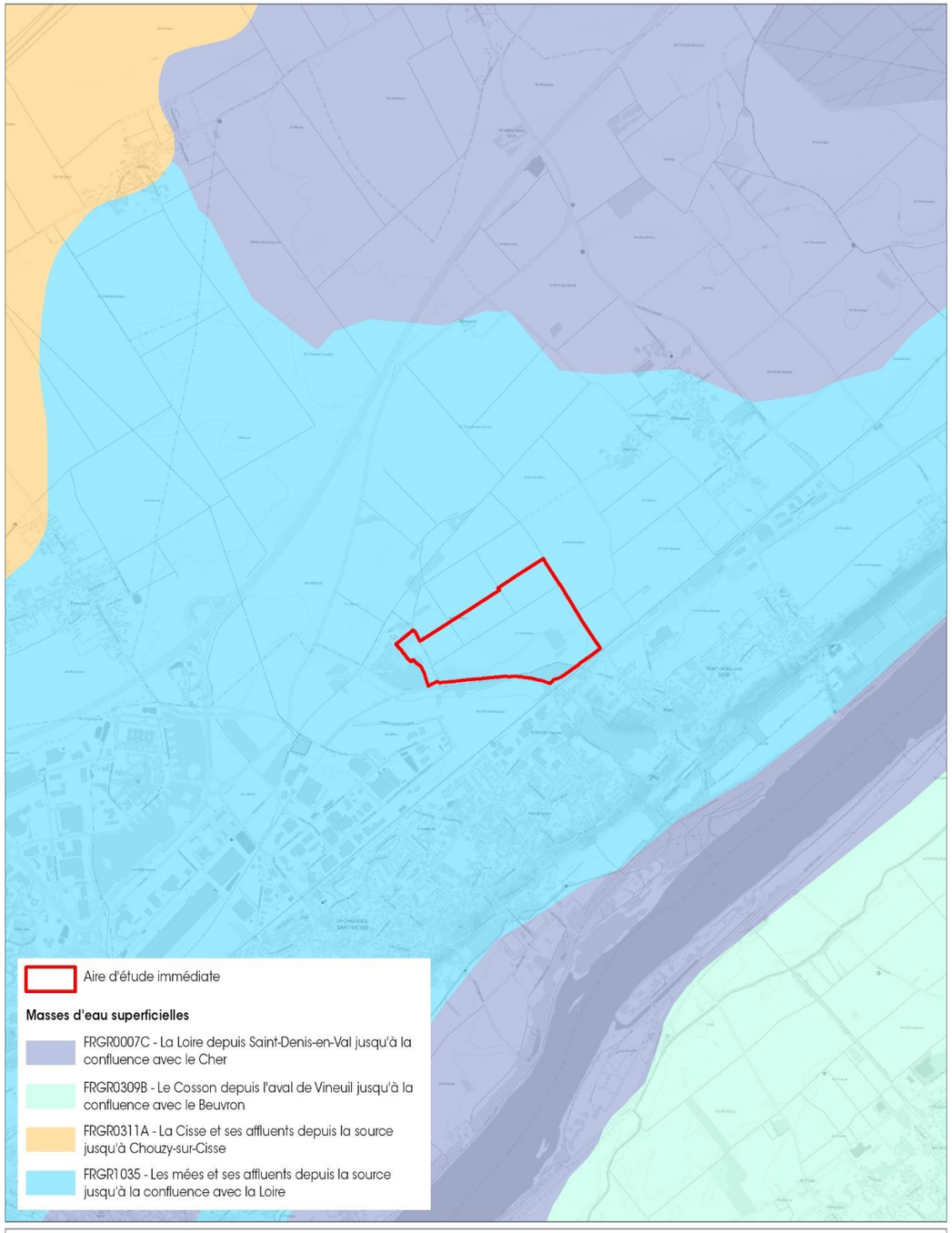
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : AFB, Sandre
Date d'édition : 09/10/2025

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE



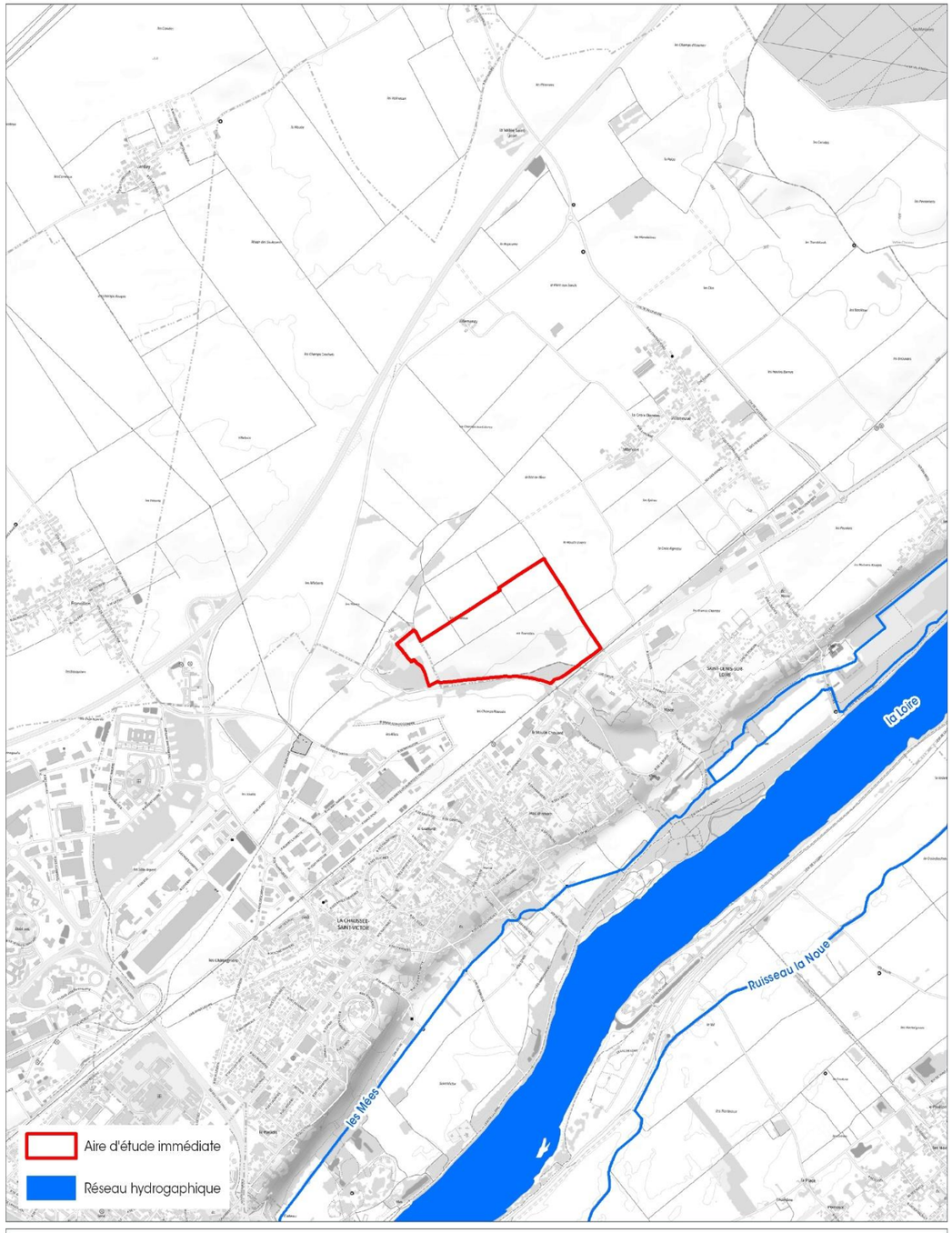
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Cart'Eaux
Date d'édition : 09/10/2025

MASSES D'EAU SUPERFICIELLES



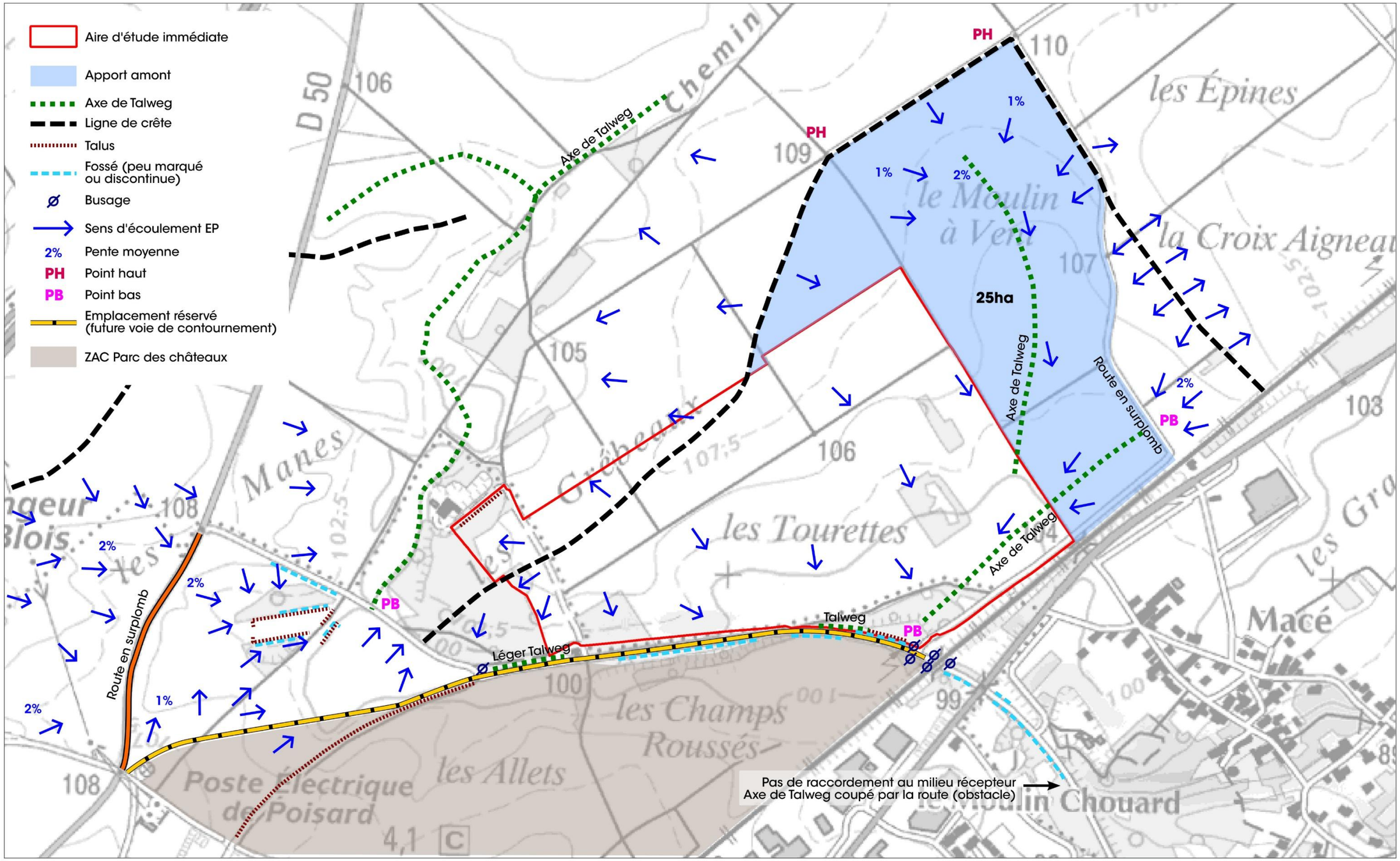
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : AFB, Sandre
Date d'édition : 09/10/2025

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : BD Topage
Date d'édition : 09/10/2025

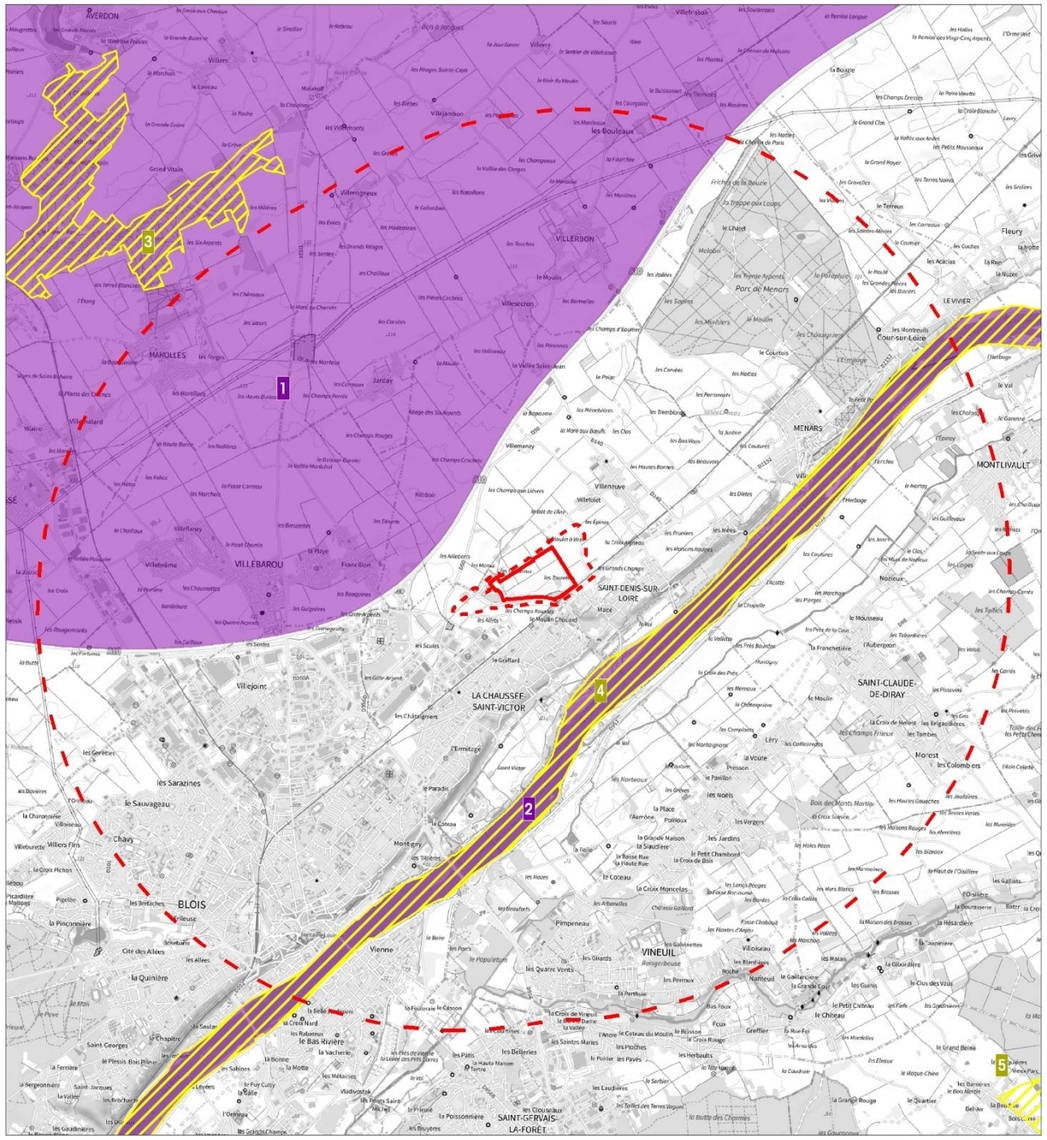
HYDRAULIQUE DU SITE À L'ÉTAT INITIAL



Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre biologique				
Zonages relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier	L'aire d'étude immédiate et l'aire d'étude rapprochée n'interceptent aucun zonage d'inventaire ou réglementaire de site d'intérêt écologique particulier. Du fait de son éloignement vis-à-vis des milieux d'intérêt écologique identifiés les plus proches, de sa localisation entre l'A10 au nord et le tissu urbain au sud, l'aire d'étude immédiate ou l'aire d'étude rapprochée ne présentent pas de contrainte particulière relative aux périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel inventoriés.	/	**Faible**	Absence d'évolution spécifique.
Continuité écologique	L'aire d'étude immédiate s'inscrit en dehors des principaux réservoirs de biodiversité et corridors de déplacement identifiés par la trame verte et bleue régionale au niveau de la Petite Beauce, de la vallée de la Loire et de la vallée du Cosson. En revanche, à l'échelle locale, l'aire d'étude immédiate se localise en dehors des zones d'influence de l'éclairage public et intègre dans partie ouest des réservoirs de biodiversité des pelouses calcicoles et des milieu ouverts secs à mésophiles avec des corridors écologiques favorables aux déplacements entres ces réservoirs qui s'étendent dans la frange ouest de l'aire d'étude immédiate.	Préservation des continuités écologiques locales	**Assez fort**	Poursuite des pratiques culturales au niveau des parcelles agricoles. Fermeture progressive des friches herbacées par les ligneux arbustifs. Evolution à long terme des milieux arbustifs vers le faciès boisé. Maintien et vieillissement naturel des boisements rudéraux. Des milieux évoluant peu avec un maintien des cortèges d'espèces végétales et animales fréquentant le secteur.
Habitats / Flore	Les milieux établis dans l'aire d'étude rapprochée présentent globalement du point de vue floristique un enjeu faible (friches rudéralisées, zones rudérales, grandes cultures, terres labourées nues, friches post-culturales, espaces anthropisés, voies ferrées, zones de déchets, chemins agricoles, routes) à modéré (couvert herbacé fauché, fourrés, boisements rudéraux, friches herbacées), voire assez fort dans le cas des friches calcicoles colonisés par les ligneux en régression. Les espèces végétales présentes dans l'aire d'étude rapprochée sont majoritairement communes à très communes en France comme en région Centre-Val de Loire. Il est toutefois à noter la présence dans l'aire d'étude immédiate de stations relictuelles de deux espèces quasi-menacées à l'échelle régionale (Ail à tête ronde et Cynoglosse officinale) ainsi que d'une station dans l'aire d'étude rapprochée d'une espèce en danger à l'échelle régionale et protégée sur le territoire national, l'Odontite de Jaubert. L'aire d'étude immédiate inclut également d'importantes stations d'espèces invasives (Robinier faux-acacia et Ailante glanduleux) au niveau des boisements qui bordent la route qui localement remplacent les communautés autochtones.	Prise en compte des habitats et espèces végétales à enjeu.	**Faible à fort**	
Faune	<u>Invertébrés</u> Parmi les 57 espèces d'invertébrés recensées, aucune n'est strictement protégée par la réglementation française. Deux espèces à enjeu modéré ont toutefois été recensées au sein de l'aire d'étude rapprochée : l'Ensanglantée de l'Oseille, et l'Ephippigère des vignes. Les friches herbacées pictées çà et là de fourrés arbustifs sont fréquentées par l'Ephippigère des vignes, tandis que les milieux herbacés (friches, bandes enherbées), sont utilisés par l'Ensanglantée de l'Oseille. Ces espèces classées quasi-menacées confèrent à leur milieu de vie un enjeu modéré. Les autres habitats, notamment les habitats anthropisés et les grandes cultures où les pratiques culturales ne permettent pas l'expression d'une diversité entomologique notable, présentent un enjeu faible pour les invertébrés.	Prise en compte des habitats et habitats d'espèces à enjeu. Préservation des espèces animales à enjeu les plus marqués.	**Faible à assez fort**	Poursuite des pratiques culturales au niveau des parcelles agricoles. Fermeture progressive des friches herbacées par les ligneux arbustifs. Evolution à long terme des milieux arbustifs vers le faciès boisé. Maintien et vieillissement naturel des boisements rudéraux. Des milieux évoluant peu avec un maintien des cortèges d'espèces végétales et animales fréquentant le secteur.
	<u>Amphibiens</u> Aucune espèce d'amphibien n'a été contactée dans l'aire d'étude rapprochée. Les milieux de l'aire d'étude rapprochée présentent ne présentent pas d'enjeu spécifique pour les amphibiens au vu du contexte agricole du site en périphérie urbaine et de l'absence de pièces d'eau favorables à leur reproduction.			
	<u>Reptiles</u> L'aire d'étude immédiate inclut des habitats d'alimentation et de reproduction ainsi que des espaces d'insolation favorables aux reptiles notamment au droit des lisières boisées et des fourrés. Les reptiles contactés dans l'aire d'étude rapprochée, tous protégés, sont communs à très communs en France comme en région Centre-Val de Loire et présentent un faible enjeu de conservation. Au regard du faible enjeu de conservation des espèces fréquentant ces milieux et de la représentativité de leurs habitats de reproduction et d'hivernage à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée comme de l'aire d'étude éloignée, les enjeux herpétologiques sont globalement faibles sur l'ensemble des milieux de l'aire d'étude immédiate.			
	<u>Oiseaux hivernants</u> Aucun rassemblement notable d'individus n'a été noté en période hivernale, les espèces observées n'étant représentées que par quelques individus. Par ailleurs, aucune espèce recensée ne présente d'enjeu de conservation particulier en période d'hivernage. <u>Oiseaux migrateurs</u>			

Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre biologique				
	Aucun mouvement migratoire ni rassemblement d'individus notable n'a été noté en période de migration, les espèces observées n'étant représentées que par quelques individus. Par ailleurs, aucune espèce recensée ne présente d'enjeu de conservation particulier en période de migration. <u>Oiseaux nicheurs</u> Parmi les 64 espèces d'oiseaux contactées durant la période de reproduction, 46 sont protégées par la réglementation française. 39 d'entre elles sont des nicheuses possibles, probables ou certaines dans les milieux de l'aire d'étude rapprochée. Les fourrés arbustifs et les lisières des boisements rudéraux constituent des habitats de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux présentant un enjeu de conservation assez fort (Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant et Tourterelle des bois) et une espèce à enjeu de conservation modéré (Fauvette des jardins). Ces milieux présentent donc pour l'avifaune un enjeu assez fort à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée. Les cultures et les friches herbacées constituent un habitat de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux représentant un enjeu de conservation modéré, avec l'Alouette des champs, le Bruant proyer, la Perdrix grise ou le Faucon crécerelle (alimentation). Elles présentent donc un enjeu modéré pour l'avifaune.			
	<u>Mammifères hors chiroptères</u> Parmi les quatre espèces de mammifères terrestres contactés dans l'aire d'étude rapprochée, la majorité sont des espèces très communes à l'échelle nationale comme à l'échelle régionale. Seul le Lapin de garenne, présent en abondance au niveau des fourrés, bénéficie d'un enjeu modéré en raison de son statut d'espèce quasi-menacé en France. Les fourrés présentent de ce fait un enjeu modéré. Les autres milieux de l'aire d'étude rapprochée présentent un faible enjeu écologique pour ce groupe.			
	<u>Chiroptères</u> L'expertise chiroptérologique a permis d'identifier avec certitude au moins 17 espèces de chiroptères dont des espèces opportunistes comme la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl, et des espèces plus spécialisées comme les Murins. Toutes les espèces de chiroptères contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont protégées par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007). Parmi les espèces de chiroptères contactées en chasse ou en transit, une espèce présente un enjeu fort au regard de son statut de conservation et de son niveau d'activité sur site (Noctule commune) et quatre présentent un enjeu assez fort (Murin de Bechstein, Noctule de Leisler, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe). La richesse spécifique est au globale forte, et l'activité sur l'aire d'étude rapprochée modérée. Au sein de l'aire d'étude immédiate les enjeux concernant les chiroptères se concentrent sur le boisement sud-est et le long des lisières arborées, où l'activité de chasse et de transit est plus importante. Ces milieux présentent un enjeu modéré à assez fort (enjeu local de conservation des espèces les fréquentant pondéré par le niveau d'activité). Les autres habitats de l'aire d'étude immédiate présentent un enjeu faible pour le groupe des chiroptères.		**Faible à fort**	
Zones humides	Le croisement des investigations pédologiques et botaniques réalisées permet de conclure à l'absence de zones humides au sein de l'aire d'étude immédiate au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 sur l'ensemble de l'aire d'étude.	/	**Nul**	Absence d'évolution spécifique

SITES NATURA 2000



Aires d'étude
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée
- Aire d'étude éloignée

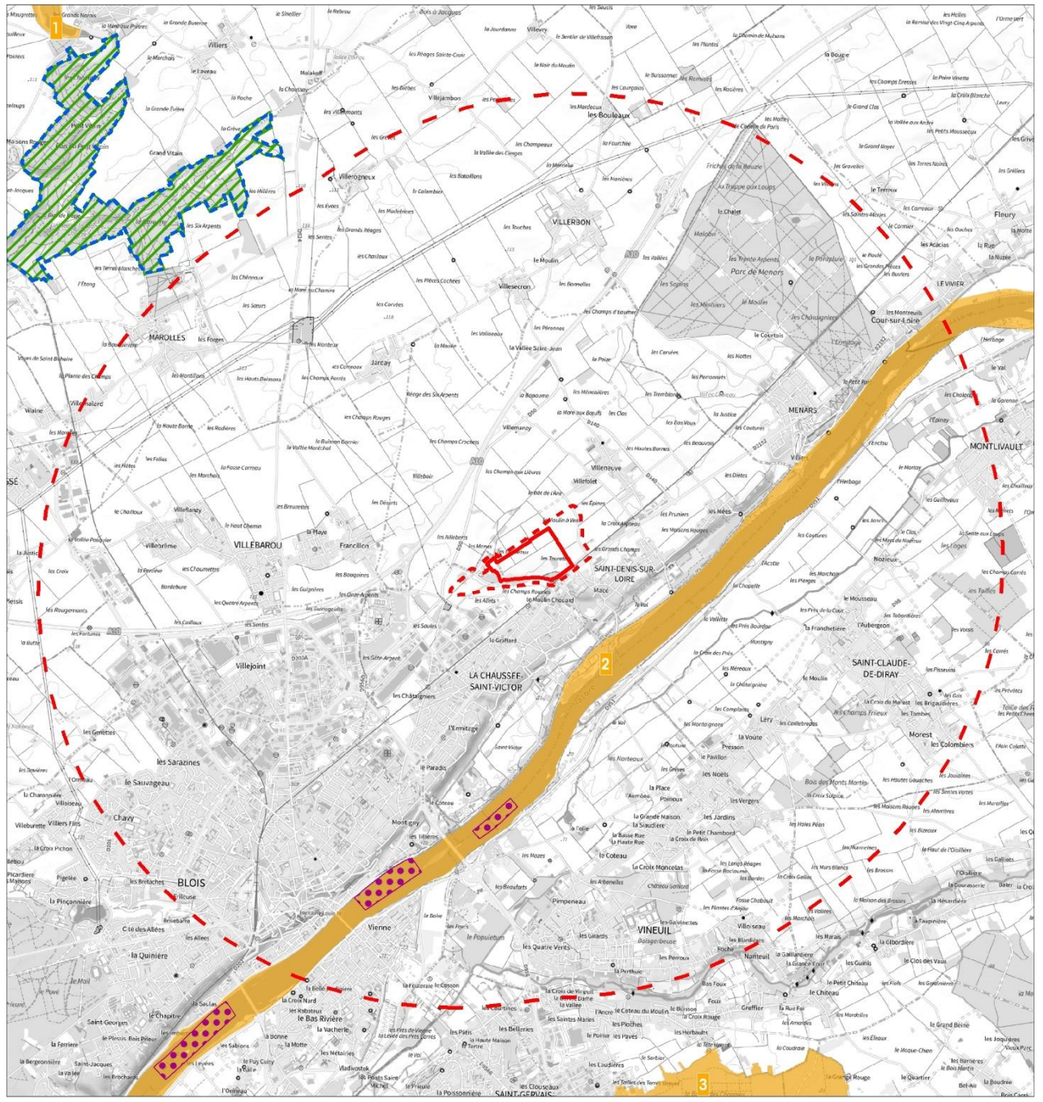
ZPS
1. FR2410010 - Petite Beauce
2. FR2410001 - Vallée de la Loire du Loir-et-Cher

ZSC
3. FR2400562 - Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin
4. FR2400565 - Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers
5. FR2402001 - Sologne

N 0 0,5 1 2 km

Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : INPN
Date d'édition : 09/10/2025

MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE PARTICULIER



Aires d'étude
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée
- Aire d'étude éloignée

RNN
FR3600037 - Vallées de La Grand-Pierre et de Vitain

APB
FR3800697 - Îles de la Saulas, des Tuileries, de Chaumont et de l'ancien barrage

ENS
FR4703696 - RNN des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain

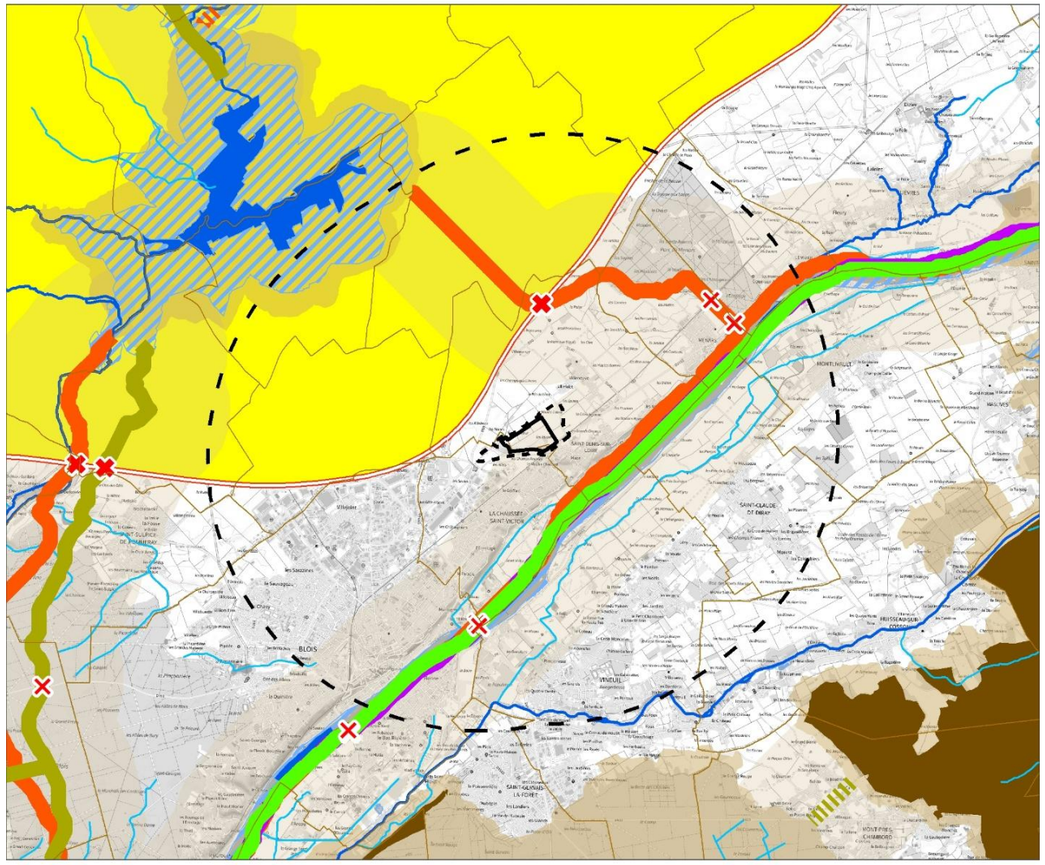
ZNIEFF type 1
240000004 - Pelouses de la Grand-Pierre et de Vitain

ZNIEFF type 2
1. 240000003 - Haute vallée de la Cisse
2. 240031300 - Loire blesoise
3. 240000018 - Forêt de Russy

N 0 0,5 1 2 km

Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : INPN
Date d'édition : 09/10/2025

SRCE RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE
TOUTES SOUS TRAMES CONFONDUES



Aires d'étude
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée
- Aire d'étude éloignée

- Limites communales
- Autres cours d'eau

Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides
- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Sous-trames terrestres
- Espaces cultivés

Zone de corridors diffus à préciser localement
- Milieux humides
- Sous-trames terrestres

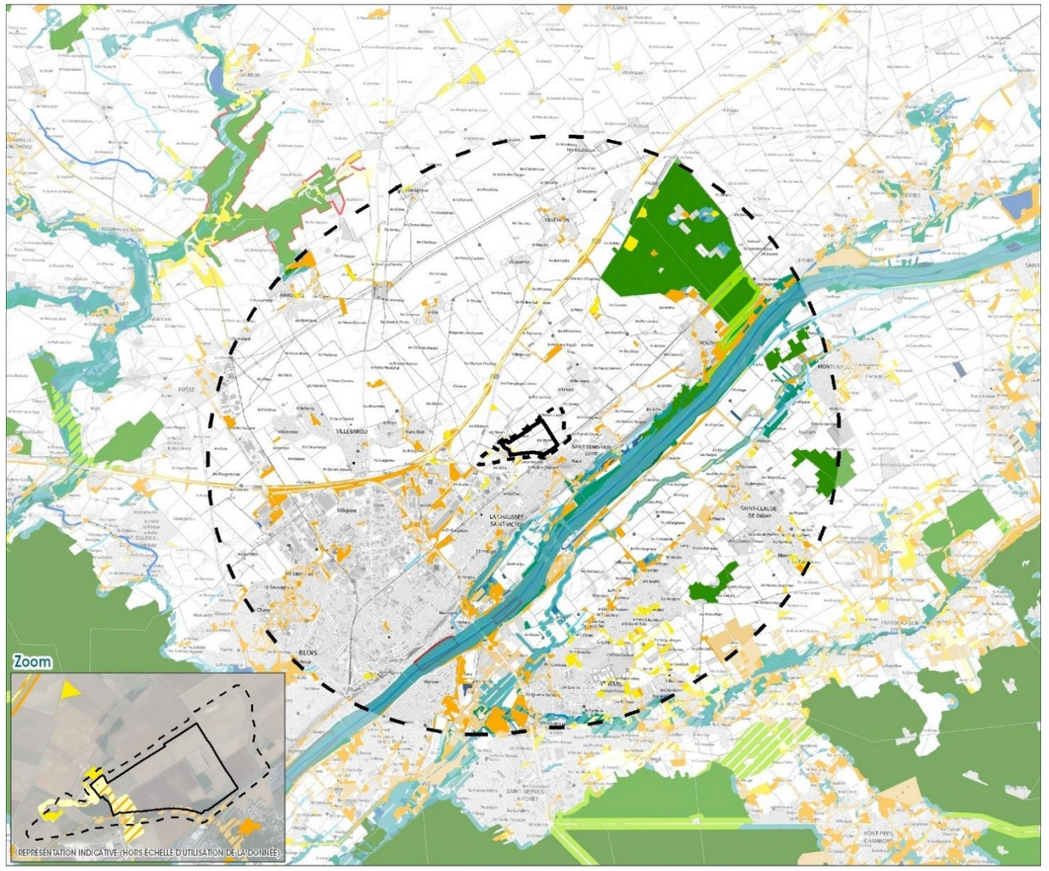
Corridors écologiques potentiels
- A préserver
- A remettre en bon état
- Milieux boisés
- Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides
- Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- Milieux prairiaux

Intersections avec les infrastructures terrestres
- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N 0 1 2 4 km

Source : DREAL Centre-Val de Loire
Date d'édition: 09/10/2025

TRAME VERTE ET BLEUE
CDPNE 41



Aires d'étude
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée
- Aire d'étude éloignée

Trame verte et bleue

Pelouses calcicoles
- Réservoirs de biodiversité

Qualité du corridor écologique
- Favorable
- Passable

Milieux ouverts secs à mésophiles
- Réservoirs de biodiversité

Qualité du corridor écologique
- favorable
- passable

Boisements non alluviaux
- Réservoirs de biodiversité de plus de 500 ha
- Réservoirs de biodiversité de plus de 15 ha

Qualité du corridor écologique
- favorable
- passable

Plans d'eau et mares
- Réservoirs de biodiversité

Qualité du corridor écologique
- favorable
- passable

Milieux ouverts humides
- Réservoirs de biodiversité

Qualité du corridor écologique
- favorable
- passable

Boisements alluviaux
- Réservoirs de biodiversité

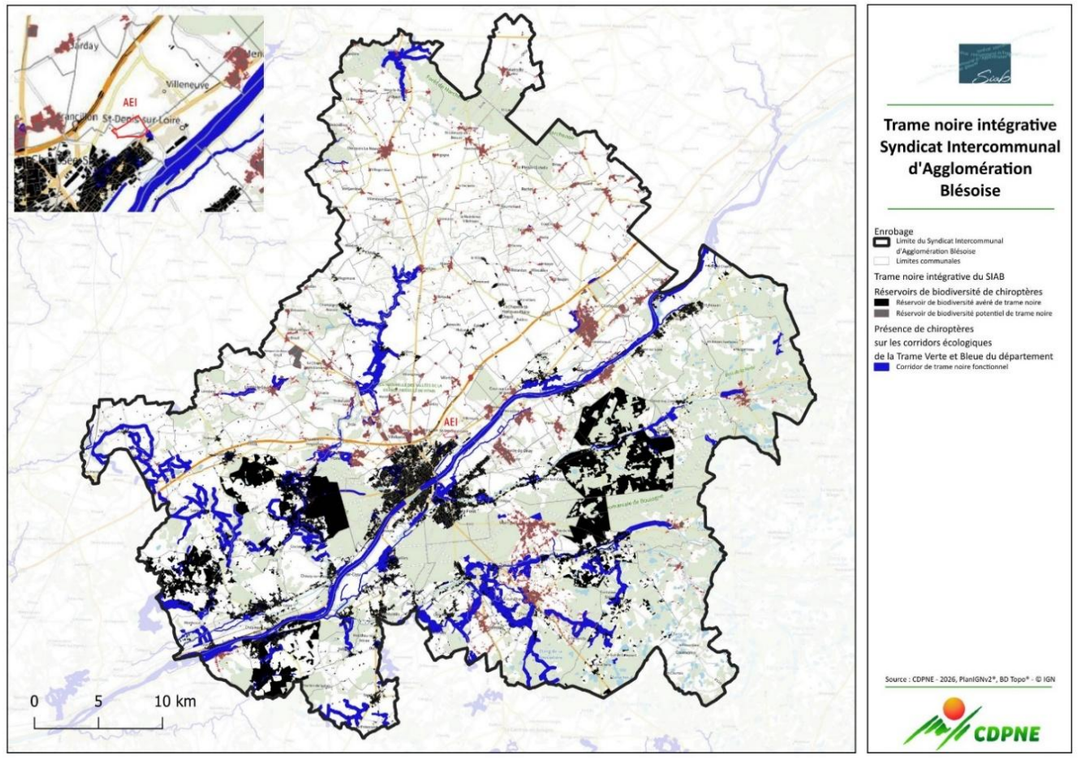
Nature du corridor écologique
- aquatique
- terrestre

Cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité réglementaires

N 0 1 2 4 km

Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : CDPNE 41
Date d'édition : 17/04/2026



Trame noire intégrative Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise

Enrobage
Limite du Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise
Limites communales

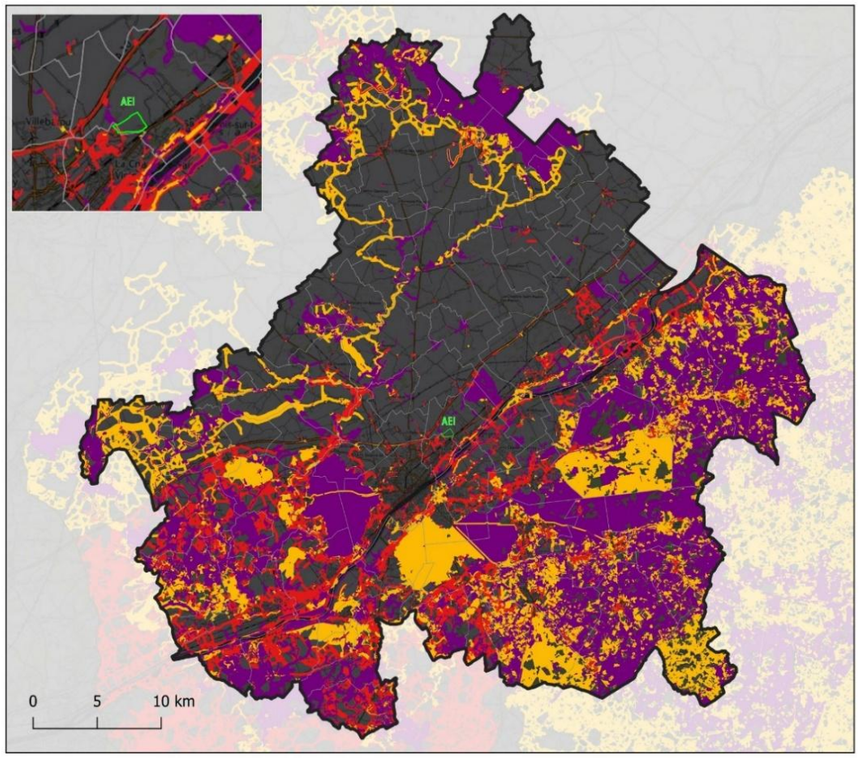
Trame noire intégrative du SIAB

Réservoirs de biodiversité de chiroptères
Réservoir de biodiversité avéré de trame noire
Réservoir de biodiversité potentiel de trame noire

Présence de chiroptères sur les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du département
Corridor de trame noire fonctionnel

Source : CDPNE - 2026, PlanIGNv2®, BD Topo® - © IGN

CDPNE



Trame noire Impact de la lumière sur le réseau écologique Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise

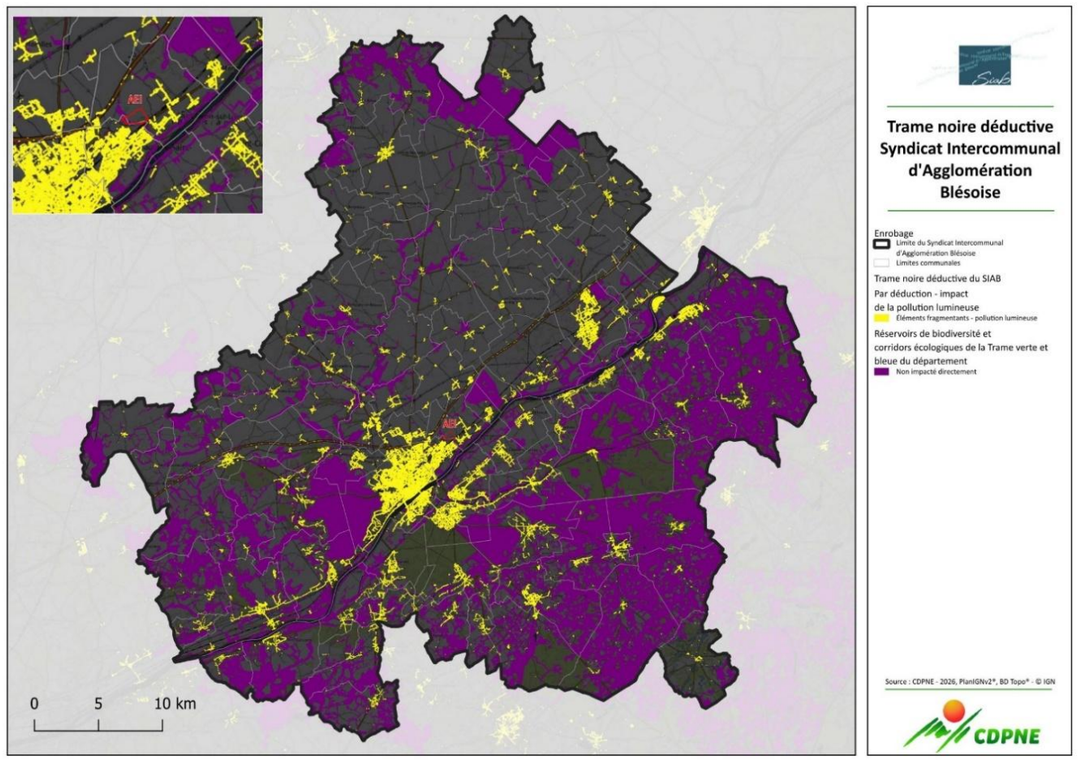
Enrobage
Limite du Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise
Limites communales

Trame noire - impact de la pollution du SIAB

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame verte et bleue du département
Impact fort
Impact ponctuel (< 2 % de la surface)
Non impacté directement

Source : CDPNE - 2026, PlanIGNv2®, BD Topo® - © IGN

CDPNE



Trame noire déductive Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise

Enrobage
Limite du Syndicat Intercommunal d'Agglomération Blésoise
Limites communales

Trame noire déductive du SIAB

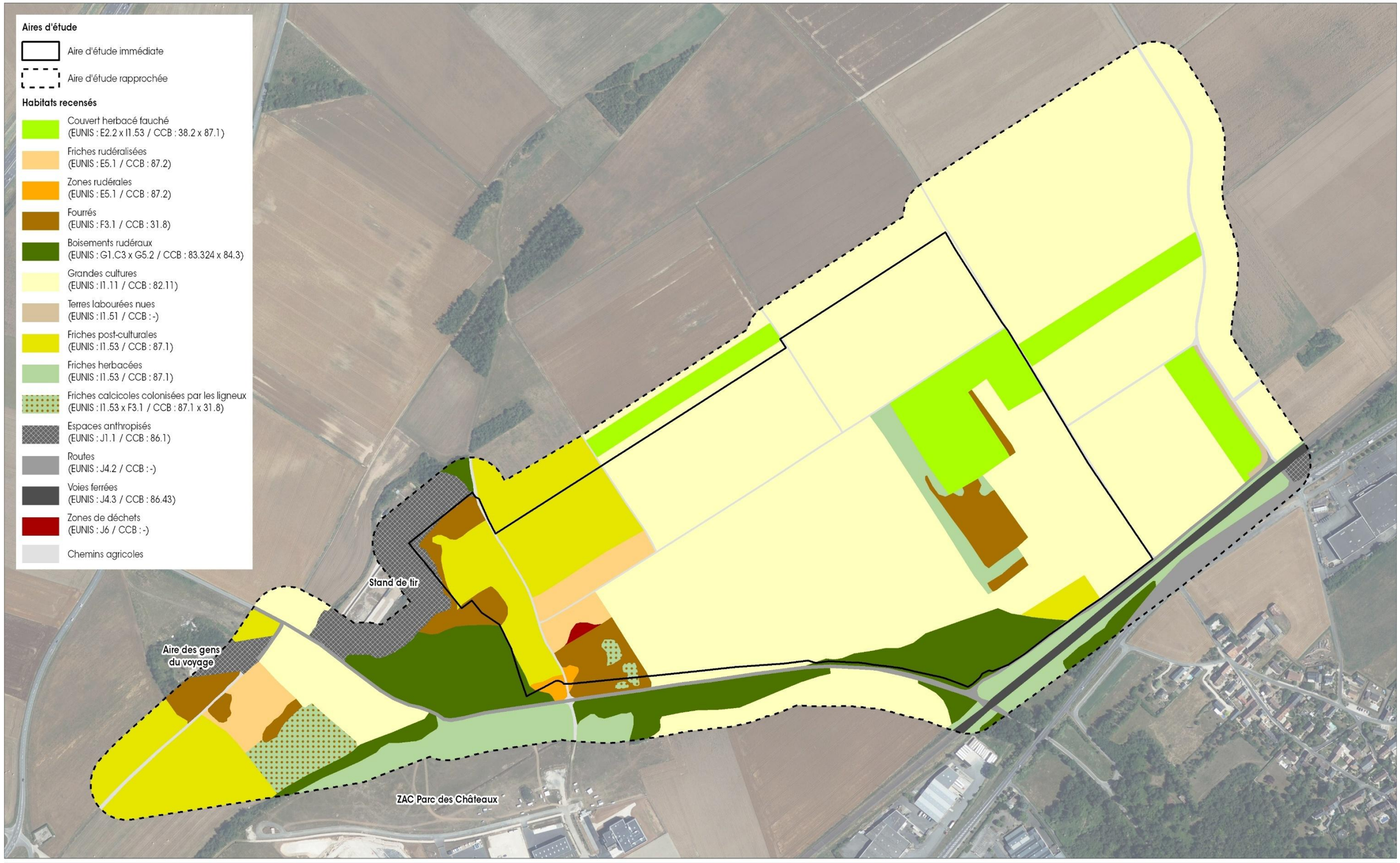
Par déduction - impact de la pollution lumineuse
Éléments fragmentants - pollution lumineuse

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame verte et bleue du département
Non impacté directement

Source : CDPNE - 2026, PlanIGNv2®, BD Topo® - © IGN

CDPNE

OCCUPATION DU SOL

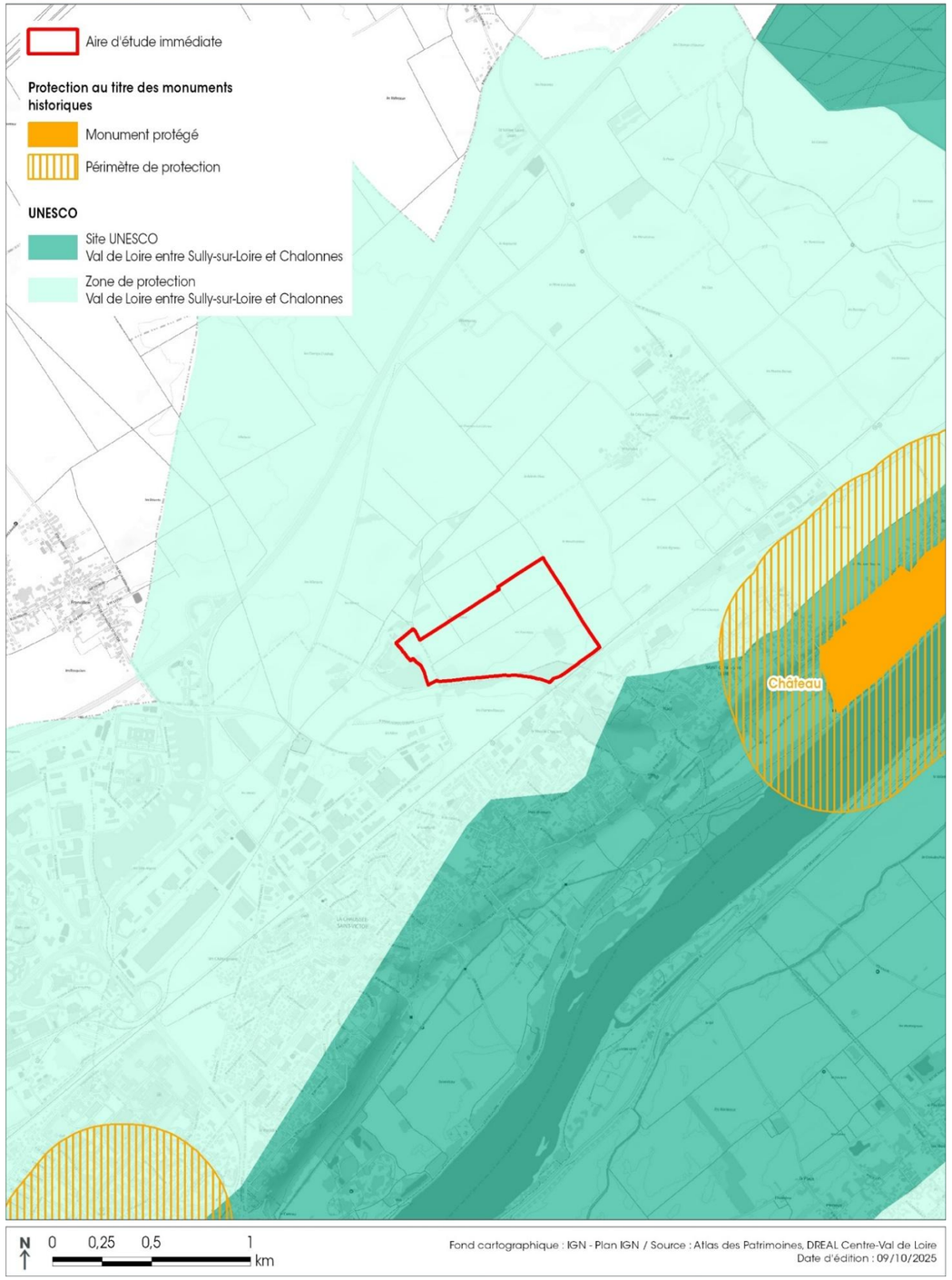


SYNTHÈSE DES ENJEUX FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES



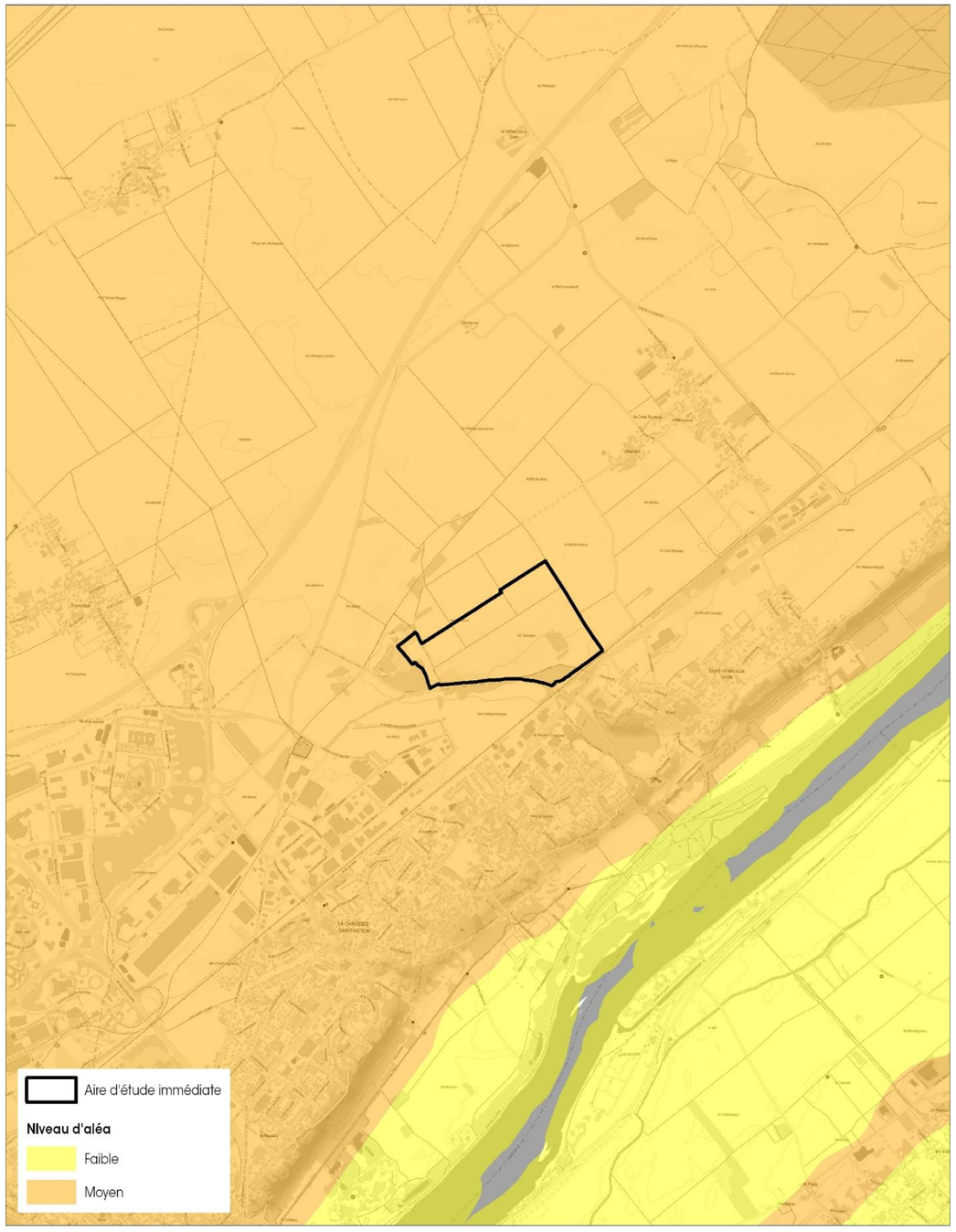
Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre paysager et patrimonial				
Paysage	L'aire d'étude immédiate s'inscrit sur un secteur en interface entre espace urbain et espace agricole. Elle est tour à tour discrète puis nettement perceptible en fonction du changement d'échelle d'appréciation visuelle : certains abords immédiats n'en favorisent pas sa pleine perception, tandis qu'une prise de recul facilite son appréciation dans le grand paysage. Dans un territoire historiquement à dominante agricole, l'urbain se fait de plus en plus présent, avec une évolution significative des marges urbaines ces dernières décennies.	La gestion des franges apparaît ainsi comme un point notable de la question paysagère sur le secteur.	**Modéré**	Maintien d'un paysage agricole sur les parcelles de l'aire d'étude immédiate
Patrimoine	Dès sa phase de conception, le projet doit tenir compte des orientations prévues aux termes du Plan de Gestion du site Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco. L'aire d'étude immédiate n'intercepte aucun monument historique ni périmètre de protection associé. Enfin, il est à noter que l'aire d'étude immédiate n'intercepte aucune zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) Néanmoins, dans une logique d'évitement et de réduction des incidences sur le patrimoine archéologique, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra faire l'objet d'une déclaration immédiate conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.	Prise en compte dès la phase de conception du projet des orientations prévues aux termes du Plan de Gestion du site Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco	**Faible**	Absence d'évolution spécifique

PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER



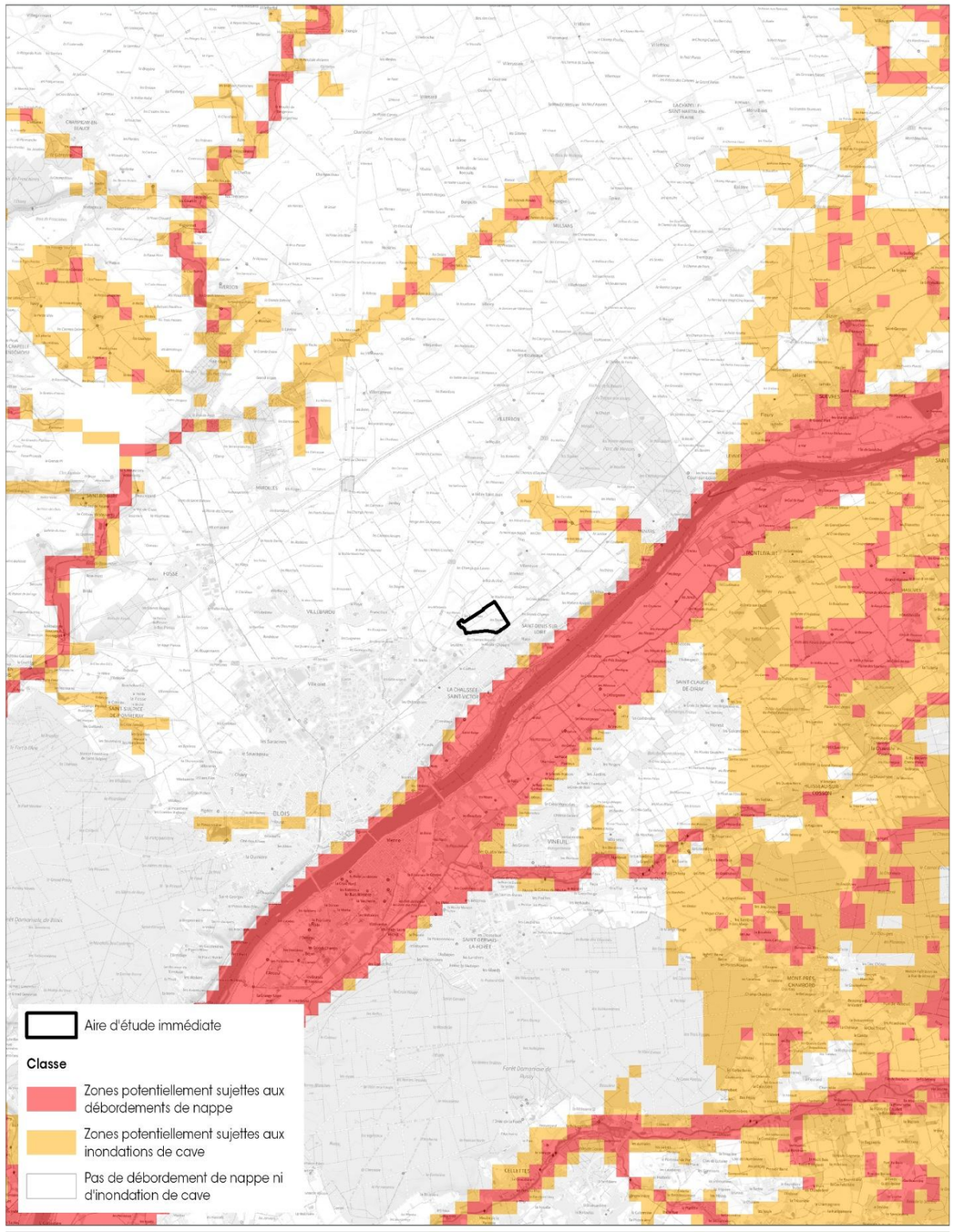
Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre de vie				
Risques naturels	L'aire d'étude immédiate est soumise aux risques naturels suivants : • L'aire d'étude immédiate est concernée par le risque tempête comme l'ensemble des communes du département du Loir-et-Cher ; • L'aire d'étude immédiate est soumise au risque de mouvement de terrain, l'aléa retrait-gonflement des argiles étant évalué comme moyen. En revanche, la sismicité est évaluée comme très faible sur le territoire ; • L'aire d'étude immédiate n'intercepte aucune zone sujette aux débordements de nappe. Seule une partie de l'aire d'étude immédiate, située au droit du projet de parc d'activités apparaît sujette aux inondations de cave. Par ailleurs, n'intercepte aucun zonage réglementaire du PPRI Loire-Amont applicable au droit des communes de La Chaussée Saint-Victor et de Saint-Denis-Sur-Loire.	L'aire d'étude immédiate présente une sensibilité significative vis-à-vis de l'aléa-retrait-gonflement des argiles. La vulnérabilité qui en résulte implique une vigilance particulière. Aussi, ce risque est pris en compte dès la phase de conception du projet.	**Faible à modéré**	La vulnérabilité du territoire de l'aire d'étude immédiate face aux risques naturels demeure inchangée dans la mesure où aucune construction n'est aménagée, et de fait, aucune population exposée à des aléas naturels susceptibles de survenir dans ce secteur
Risques technologiques	L'aire d'étude immédiate est soumise aux risques technologiques suivants : • L'aire d'étude immédiate, comme l'ensemble du territoire de la Chaussée Saint-Victor et de Saint-Denis-Sur-Loire, intègre le périmètre du Plan Particulier d'Intervention de la Lentrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan ; • L'aire d'étude immédiate est concernée par le risque TMD en raison de sa proximité avec certains axes identifiés par le DDRM : canalisations, voies routières (RD2152/A10) et ferroviaire (ligne n°570). • Aucune ICPE n'intercepte l'aire d'étude rapprochée. L'ICPE la plus proche se situe à environ 500m au sud-ouest de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit d'un laboratoire pharmaceutique.	L'aire d'étude immédiate présente une sensibilité vis-à-vis du risque TMD. La vulnérabilité qui en résulte implique une vigilance particulière.	**Modéré**	La vulnérabilité du territoire de l'aire d'étude immédiate face aux risques technologiques demeure inchangée dans la mesure où aucune construction n'est aménagée, et de fait, aucune population exposée à des aléas technologiques susceptibles de survenir dans ce secteur.
Pollutions et nuisances	L'aire d'étude immédiate présente un paysage acoustique rural altéré par la présence des infrastructures de transports recensés à proximité : l'A10, la RD2152 et la ligne ferroviaire n°570. Les mesures acoustiques réalisées in situ indiquent des bruits de fond compris entre 48dB(A) et 36dB(A) en période de jour et 29.5 dB(A) et 25 dB(A) en période de nuit. La qualité de l'air est globalement bonne sur l'agglomération blésoise en 2021 et par extension, au droit de l'aire d'étude immédiate. Il en résulte un enjeu de préservation de la qualité de l'air au droit du site. L'installation radioélectrique la plus proche de l'aire d'étude immédiate se trouve à environ 350m à sud ; il s'agit d'une antenne de téléphonie mobile et de diffusion de faisceau hertzien. Située à environ 350m, l'installation radioélectrique la plus proche n'est pas susceptible d'engendrer des champs électromagnétiques au droit de l'aire d'étude immédiate. Située en périphérie du centre-ville de Blois, l'aire d'étude immédiate s'inscrit dans un secteur marqué par la pollution lumineuse. Il est à noter toutefois que celle-ci a été notablement réduite par l'extinction nocturne de l'éclairage public. La part de l'éclairage privé dans ce phénomène demeure toutefois importante. Aussi, l'enjeu de non-dégradation de la qualité du ciel nocturne apparaît donc significatif. L'aire d'étude immédiate intercepte un site CASIAS. Ce site est susceptible de recouvrir des sols pollués.	La ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2 devra prévenir ses nuisances, limiter et maîtriser ses émissions conformément aux seuils et réglementation en vigueur.	**Très faible à modéré**	Paysage acoustique marqué par les infrastructures de transports alentours Maintien d'une qualité de l'air satisfaisante Amélioration de l'ambiance lumineuse, actuellement marquée par l'agglomération blaisoise, dans le cadre de la stratégie nationale biodiversité 2030 et des plans de sobriété (diviser par 2 les pollutions lumineuses d'ici 2030 par rapport à 2020). Absence de champs électromagnétiques
Energie et émissions	L'aire d'étude immédiate est localisée dans un département présentant une dynamique d'implantation des énergies renouvelables et des objectifs de réduction de GES nécessitant des efforts significatifs pour atteindre les seuils fixés par le SRADDET. En 2024, il est estimé que la production d'énergie issue des énergies renouvelables s'élève à 231 GWh au sein de la Communauté d'agglomération de Blois, soit 20.4% de la production départementale, dont 6 GWh sont produit sur le territoire communal la Chaussé-Saint-Victor et 2 GWh à Saint-Denis-Sur-Loire.	Les potentialités énergétiques du projet devront être étudiés afin d'assurer la poursuite des objectifs fixés par le SRADDET Centre- Val de Loire	**Fort**	Développement des modes d'exploitation des énergies renouvelables sur le territoire régionale et départementale

EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



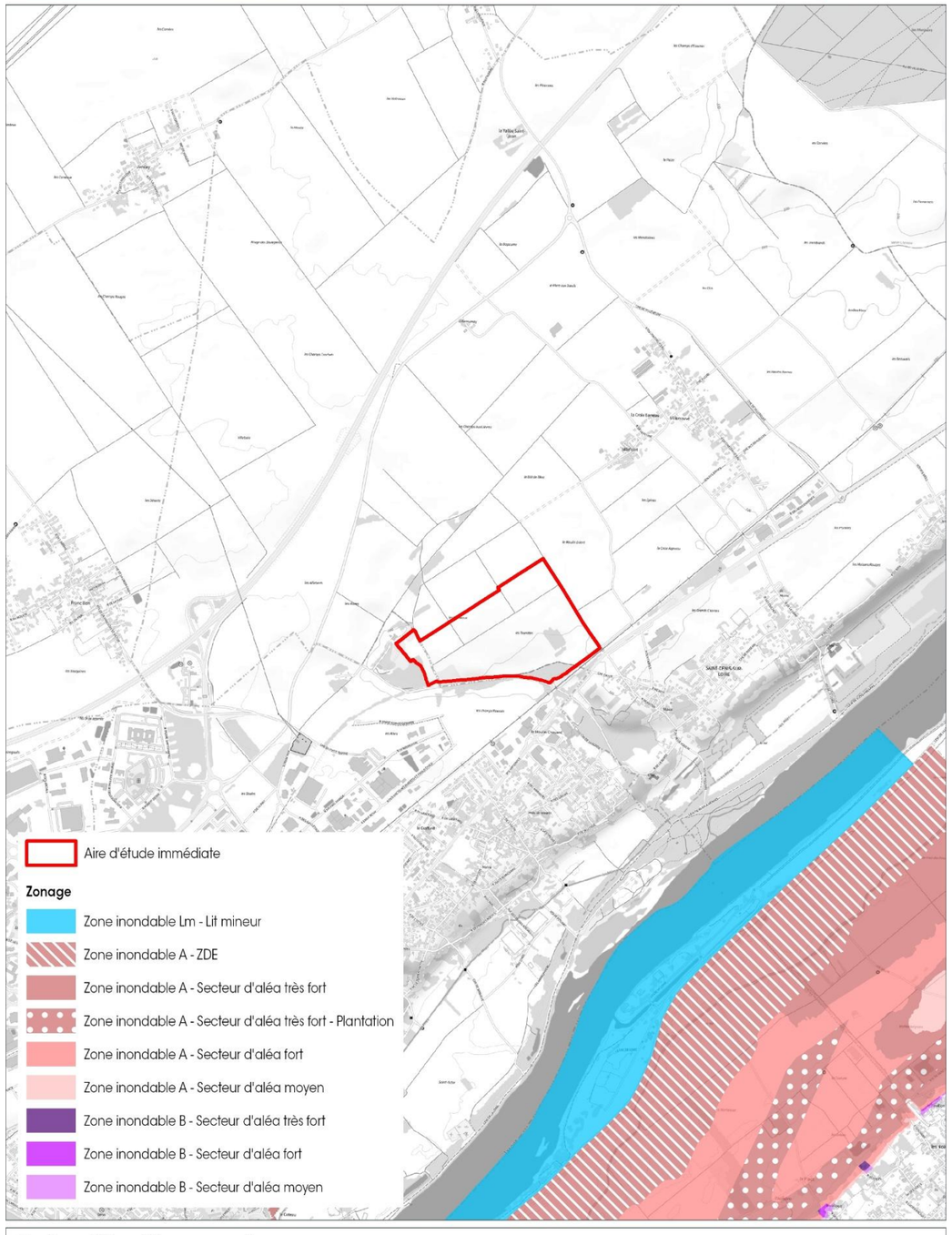
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



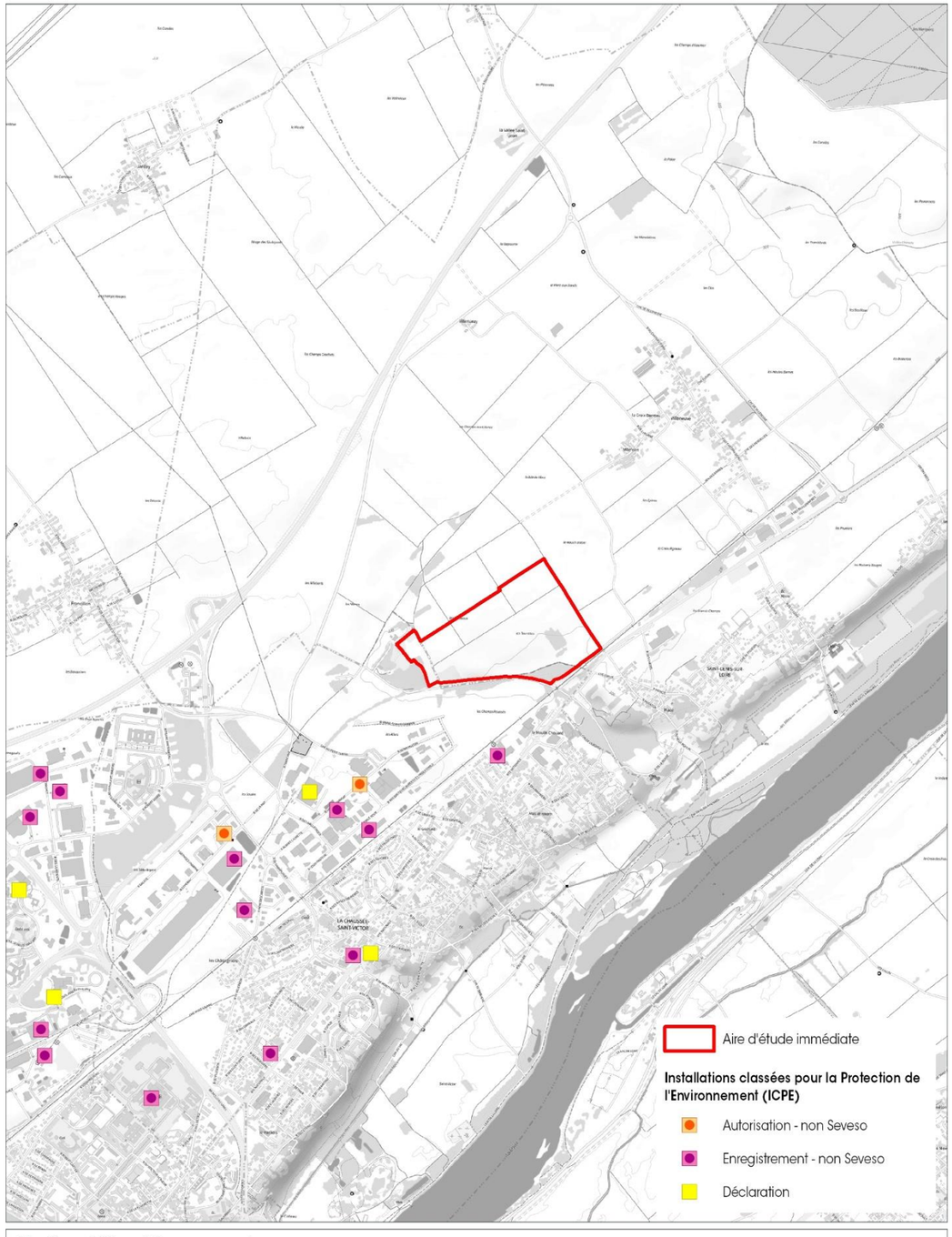
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

EXTRAIT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE BLOIS



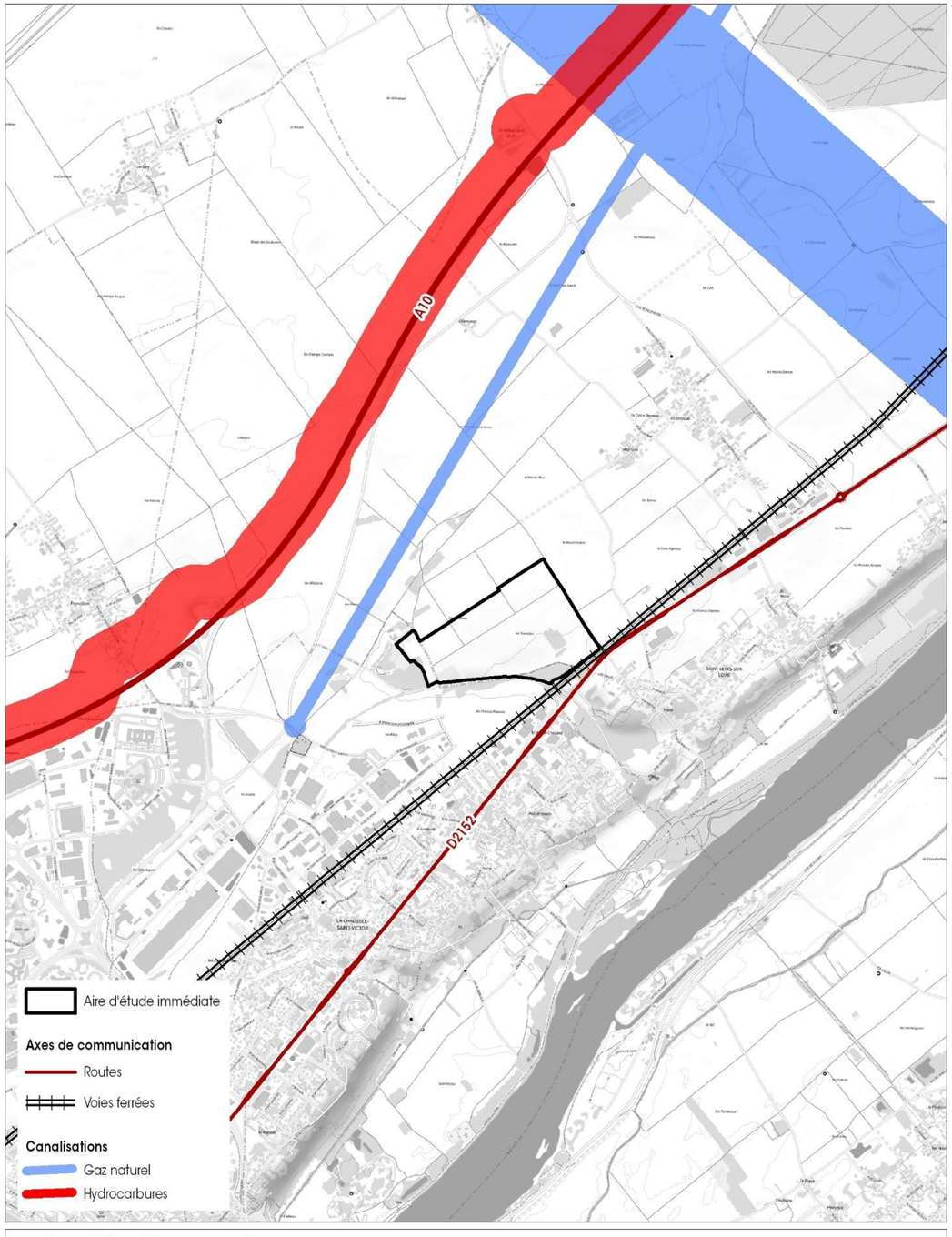
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

ICPE



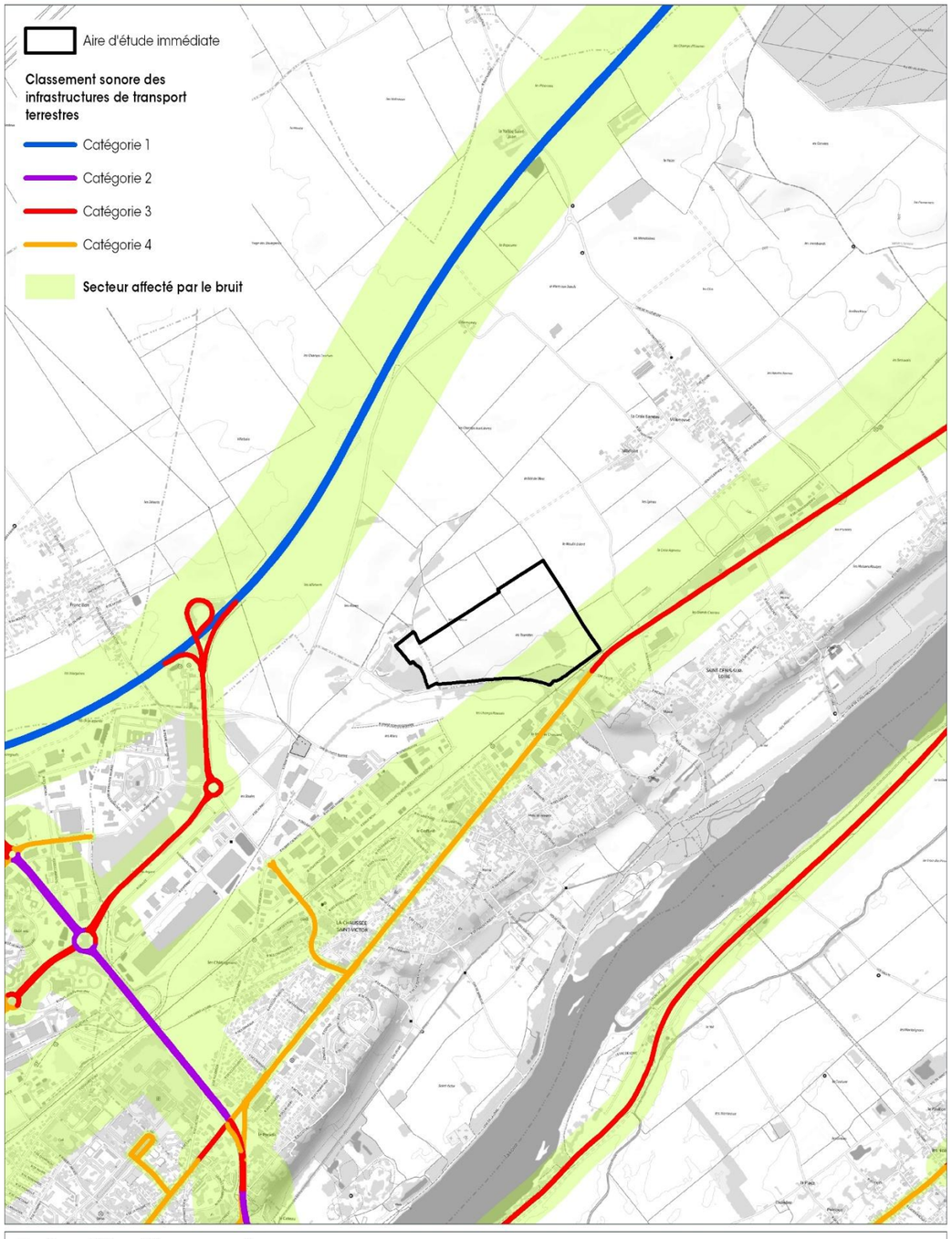
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



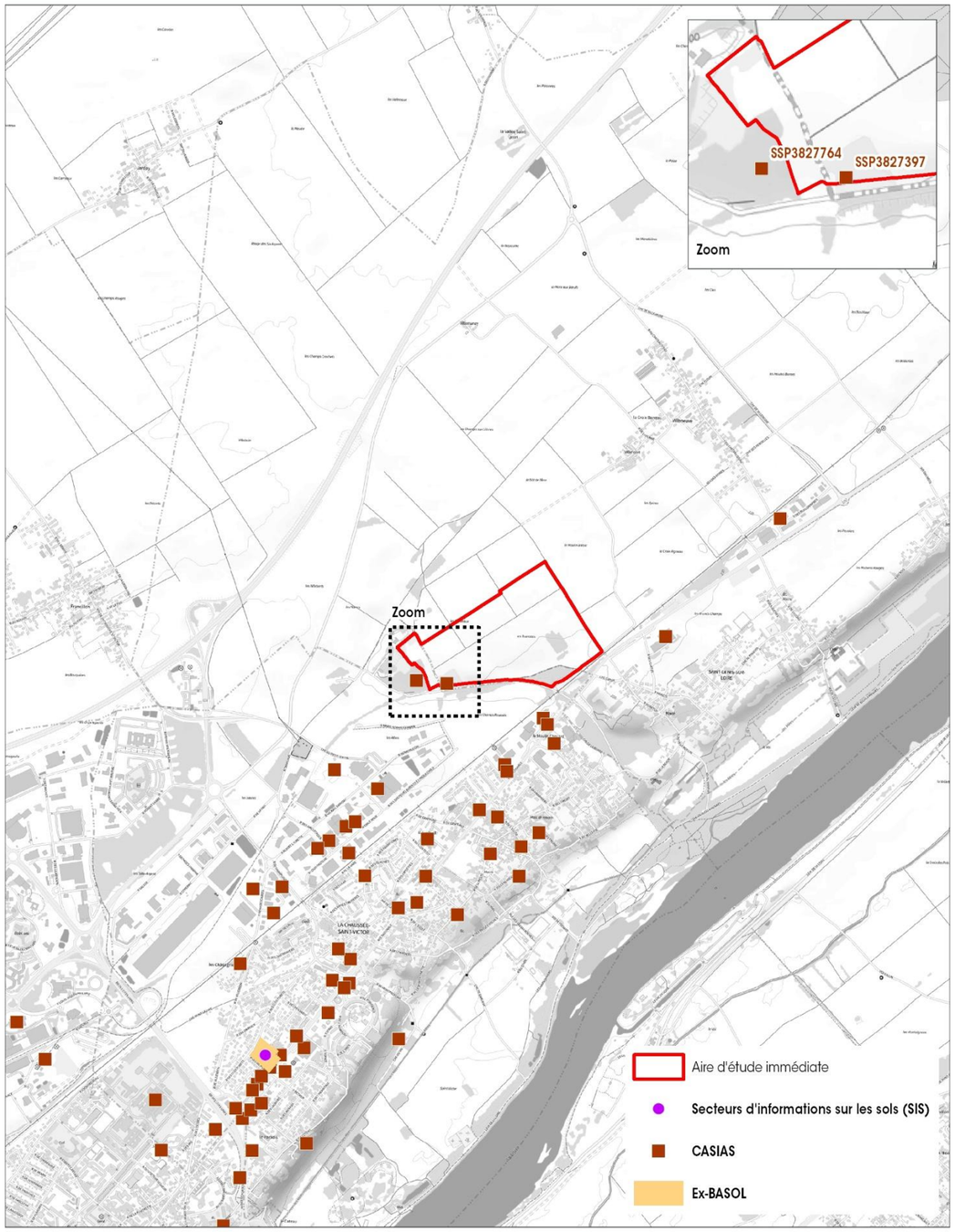
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANPORTS TERRESTRES



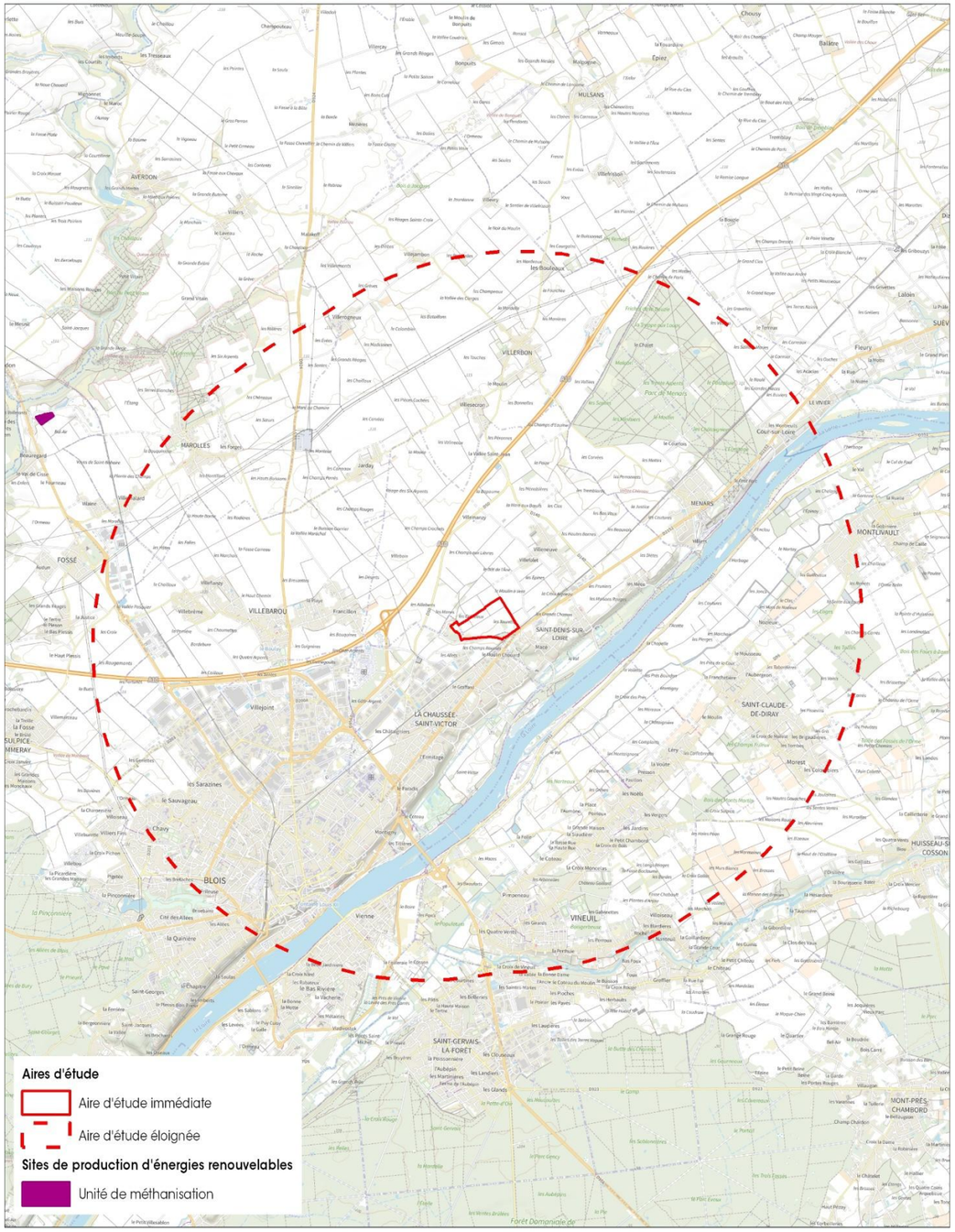
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : DDT 41
Date d'édition : 23/03/2026

CASIAS, SIS ET EX-BASOL



Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : Géorisques
Date d'édition : 09/10/2025

SITES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES EN ACTIVITÉ



Fond cartographique : IGN - Plan IGN
Date d'édition : 25/03/2026

Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre socio-économique				
Urbanisme et servitudes d'utilité publique	L'aire d'étude immédiate s'inscrit à cheval sur le territoire des communes de La Chaussée Saint-Victor et de Saint-Denis-Sur-Loire. Ces deux communes se situent sur le territoire du Schéma de Cohérence Territorial de Blaisois. Son Document d'Orientation et d'Objectif prévoit à ce titre, dans son orientation n°10, que « le *développement de nouveaux parcs d'activités se fera en priorité au nord-est du cœur d'agglomération* ». Ainsi, l'aire d'étude immédiate retenue pour l'implantation du parc d'activités s'inscrit dans un espace préférentiel d'extension urbaine à dominante économique favorisant le confortement du cœur de l'agglomération blaisoise. Il est à noter que le territoire sur lequel s'implante l'aire d'étude immédiate est réglementé par le PLUiHD de Blois Agglopolys approuvé par délibération le 29 novembre 2022, est entré en vigueur le 13 janvier 2023. A ce titre, il est à noter que l'aire d'étude immédiate intercepte trois zonages distincts : Zone 2AUa destinée à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme à vocation économique ; Zone N couvrant les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages Au sein de cette zone, l'aire d'étude immédiate intercepte également un secteur Ns. Ce secteur couvre les zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs ; Zone A couvrant des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols Enfin, il est à noter la présence de la servitude d'utilité publique T1 relative aux règles d'implantation et de construction le long de l'emprise de la ligne ferroviaire n°570. Enfin, il est à noter la présence de la servitude d'utilité publique T1 relative aux règles d'implantation et de construction le long de l'emprise de la ligne ferroviaire n°570. Enfin, il est à noter la présence de la servitude d'utilité publique T1 relative aux règles d'implantation et de construction le long de l'emprise de la ligne ferroviaire n°570. Le projet de ZAC a pris compte de l'existence de cette servitude et des dispositions qui l'accompagnent. Cette dernière n'entraine pas de contraintes particulières pour le projet dans la mesure où l'ensemble des constructions et des aménagements projetés respectent les distances minimales imposées par la servitude vis-à-vis de la voie de chemin de fer.	Le projet de Parc d'activités des Châteaux 2 devra être compatible avec les orientations du SCOT Blaisois et conforme à la règlementation prévue aux termes du PLUiHD Blois Agglopolys Le projet devra se conformer aux servitudes d'utilité publique instituées le long de l'emprise de la voie ferrée n°570	**Fort**	Absence d'évolution spécifique
Données socio-économiques	Dans la même dynamique que l'intercommunalité, les communes de Saint-Denis-Sur-Loire et de la Chaussé-Saint-Victor connaissent une variation positive de leur population. Le taux de chômage est en stagnation depuis 2013 le territoire intercommunal. Le secteur d'activité du commerce, des transports et des services constitue le secteur d'activité majoritaire tant à l'échelle des deux communes qu'à l'échelle intercommunale.	L'intercommunalité ainsi que les communes de Saint-Denis-Sur-Loire et de la Chaussé-Saint-Victor montrent une démographie croissante. Le taux de chômage demeure toutefois en stagnation à hauteur de 12.8% parmi les 15-64 ans.	**Modéré**	Augmentation de la population, stagnation voire augmentation du chômage
Activités agricoles	L'agriculture représente une part importance du territoire intercommunal soit 55% de la surface totale du territoire de l'intercommunalité, soit 39 103 hectares de surface agricole utile (SAU) en 2020. Le périmètre d'étude de l'étude préalable agricole s'étend sur deux communautés de communes et deux petites régions agricoles : Petite Beauce et Val de Loire. L'agriculture repose principalement sur les grandes cultures : blé, colza et orge. L'élevage est marginal et les surfaces fourragères sont faibles.	Enjeu fort de consommation d'espaces agricoles	**Fort**	Les parcelles situées en zone 2AUa sont vouées à être artificialisées eu égard à l'urbanisation programmée de la zone prévue par le PLUiHD de Blois Agglopolys.
Activités industrielles, tertiaires et artisanales	La Communauté d'agglomération de Blois compte 40 parcs d'activités répartis sur un total de 1 018ha dont le taux d'occupation s'élève à 94%. Ils sont concentrés notamment sur le cœur d'agglomération et en particulier sur la partie nord de la ville de Blois qui bénéficie de la proximité de l'A10. Située au nord du cœur d'agglomération, l'aire d'étude immédiate s'inscrit en périphérie du pôle économique Blois nord-est marqué par la présence de 16 parcs d'activités contigus, et en extension de la ZAC existante du Parc des Châteaux 1 Toutefois, il en ressort qu'au regard de la dynamique de commercialisation du secteur, le stock de foncier disponible au sein de l'agglomération pourrait être épuisé à l'horizon 2030-2031.	Enjeu fort d'attractivité économique et d'optimisation du " parcours résidentiel " des entreprises Epuisement du stock de foncier disponible	**Fort**	Augmentation de la pression foncière économique sur le territoire de l'agglomération blaisoise
Activités de loisirs et de tourisme	Les capacités d'accueil touristique de La Chaussée Saint-Victor et de Sainte-Denis-sur-Loire ne représentent que 2% des capacités totales de l'agglomération. Les activités touristiques sont essentiellement tournées vers la Loire et son patrimoine historique. Une activité de loisirs est cependant recensée à proximité de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit d'une école de tir dont l'accès et la pratique sont réservés aux licenciés.	Maintien de l'activité de loisirs située à proximité de l'aire d'étude immédiate	**Faible**	Absence d'évolution spécifique

Thématique	Etat initial	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2
Cadre socio-économique				
Trame viaire et déplacements	L'aire d'étude immédiate bénéficie d'une situation privilégiée en termes de desserte routière avec le passage de la RD2152, de la RD50 et la proximité avec la RD956 permettant de rejoindre la sortie n°17 de l'autoroute A10. En heure de pointe matin, la densité du trafic est importante. Sur la RD956 la branche issue de l'A10 supporte un trafic d'environ 1500 véhicules, la branche ouest, un trafic d'environ 2150 véhicules. Sur le giratoire RD956 x RD204, en heure de pointe matin, on note des difficultés d'insertion depuis l'A10. En heure de pointe soir, le trafic est saturé depuis la rue Robert Debré et chargé sur la branche de la RD204. L'aire d'étude immédiate ne bénéficie d'aucune desserte par les transports en commun et liaisons douces. Un maillage de pistes cyclables et un réseau de transport en commun composé de quatre lignes de bus se situent toutefois à proximité, au sud et à l'ouest. Enfin, il est à noter que l'aire d'étude immédiate est longée au sud par une ligne ferroviaire (n°570) reliant Paris-Austerlitz à Bordeaux – Saint-Jean.	Maintien de la continuité des déplacements Eviter l'engorgement du trafic sur la RD956 et la RD2152notamment en heures de pointe et assurer sa fluidité Raccordement au réseau cyclable et au réseau de transport en commun existants situés à proximité Respect des servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée	**Modéré**	Absence d'évolution spécifique Maintien d'une densité de trafic importante au niveau de la RD956
Réseaux et gestion des déchets	Différents réseaux sont déjà existants aux abords de l'aire d'étude immédiate (eau potable assainissement et énergie). S'agissant de la ressource en eau potable, il est à noter qu'en l'état actuel les besoins liés à la consommation d'eau sur les territoires de Saint-Denis-Sur-Loire et La Chaussée Saint-Victor sont supérieurs au volume maximal de débit journalier (+108m3/j) du forage de Villeneuve. Afin d'absorber cette demande, un apport d'eau depuis la ville de Blois a été mis en place à hauteur de 138 553m3 en 2021 soit environ 380m3/j. Enfin, s'agissant spécifiquement de l'assainissement collectif, il est à noter que la station d'épuration de Blois présentait en 2024 une réserve de capacité de 1 723 équivalent-habitants. L'aire d'étude immédiate s'inscrit sur un territoire desservi par le service de collecte des déchets de l'intercommunalité de Blois. La déchetterie la plus proche de l'aire d'étude immédiate est la déchetterie de La Chaussée Saint-Victor située à environ 6km à l'ouest. La gestion des déchets sera prise en compte lors de l'aménagement et de l'exploitation du Parc d'activités des Châteaux 2.	Assurer le raccordement aux réseaux et le maintien de la fonctionnalité des réseaux en tenant compte notamment de leur réserve de capacité et des services identifiés sur site Assurer la desserte optimale de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2	**Modéré**	Absence de prise en charge supplémentaire par les réseaux et service sur le secteur

EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI DE BLOIS AGGLOPOLYS



Aire d'étude immédiate

Découpage du territoire par

Zone Uv : zone urbaine "Esprit village"

- Uv1 - Secteur "Coeur de village"
- Uv2 - Secteur "Village en peigne"

Zone UA : zone urbaine "Artisanale et industrielle"

- UA1 - Secteur "Grand parc ou site industriel"

Zone Uj : zone urbaine "Jardins"

- Uj1 - Secteur "Jardins resserrés"
- Uj3 - Secteur "Habiter au contact de la nature"

Zone UM : zone urbaine "Tertiaire et service"

- Umr - Secteur "Renouvellement urbain"

Zones à urbaniser

- 1AUA1 - Secteur d'activites economiques "Grand parc ou site industriel"
- 2AUa - Zone a urbaniser a moyen ou long terme a dominante d activites economiques

Zones N : zones naturelles

- N - Zone naturelle et forestière
- Ngv - Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage
- Ns - Secteur couvrant les équipements d interêt collectifs publics ou privés

Zones A : zones agricoles

- A - Zone agricole

Dispositions et intentions opérationnelles

- Emplacements réservés
- OAP économique artisanal et tertiaire et commercial - Blois Nord

Dispositions de protection et de mise en valeur

Elément bâti patrimonial à protéger et changement de destination

- Bâtiments patrimoniaux à protéger
- Petit patrimoine - puits

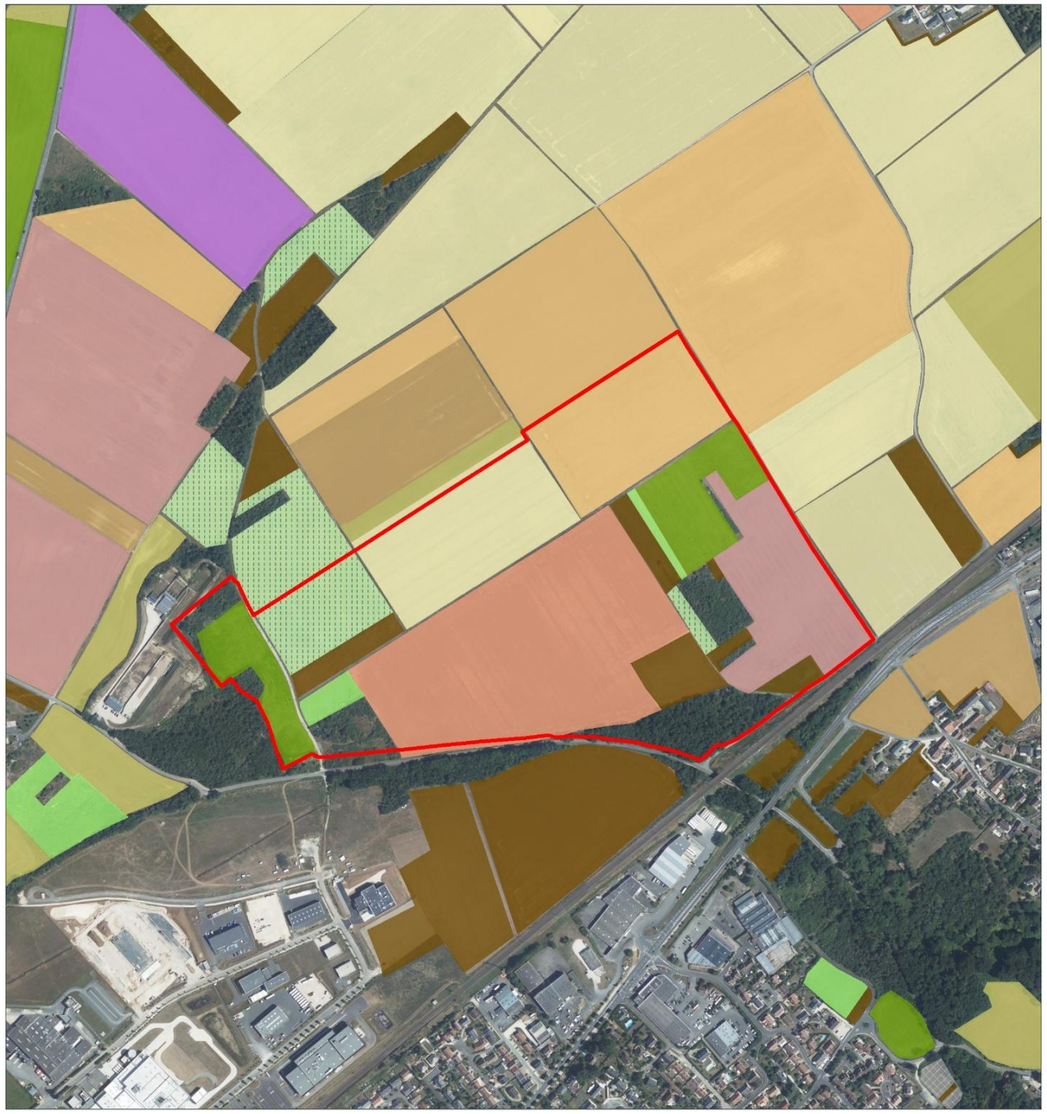
Boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver

- Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager

N 0 30 60 120 m

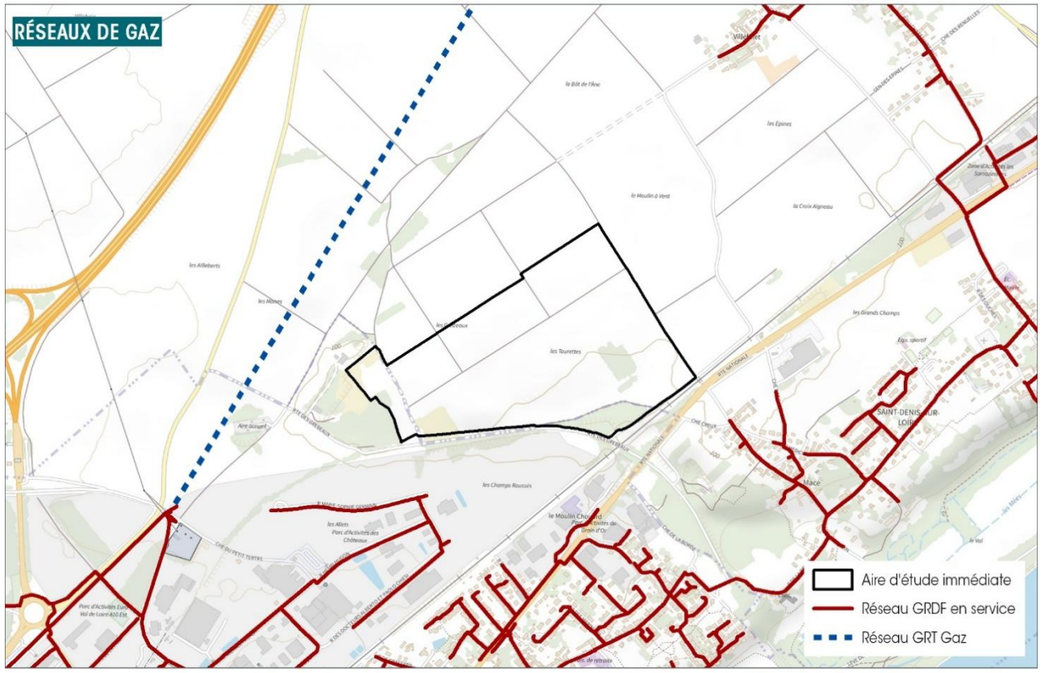
Fond photographique : Cadastre Etalab / Source : PLUi Blois Agglopolys
Date d'édition : 09/10/2025

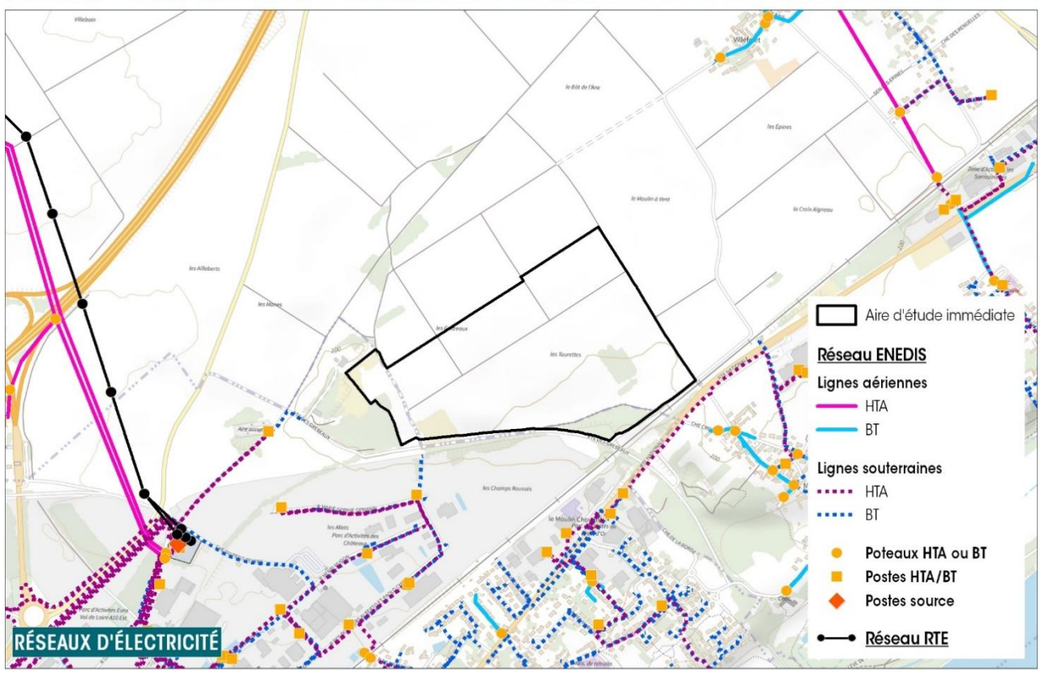
ACTIVITÉS AGRICOLES (RPG, 2024)



Fond cartographique : IGN - Orthphoto / Source : IGN - RPG, 2024
Date d'édition : 09/10/2025

RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT D'ÉNERGIE





N 0 150 300 600 m

Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : GRDF ; ENEDIS ; RTE ; GRT Gaz
Date d'édition : 09/10/2025

4 SYNTHESE DES IMPACTS ET DES MESURES PREVUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES GENERES PAR LE PROJET

Le tableau suivant dresse une synthèse de l'ensemble des thématiques environnementales, des enjeux établis et des impacts/mesures associés pour les cadres suivants :

- ⇨ Physique :
- ⇨ Biologique et zones humides ;
- ⇨ Paysage et patrimoine ;
- ⇨ Cadre de vie, socio-économique et santé humaine.

L'échelle retenue pour l'évaluation des impacts est présentée ci-dessous :

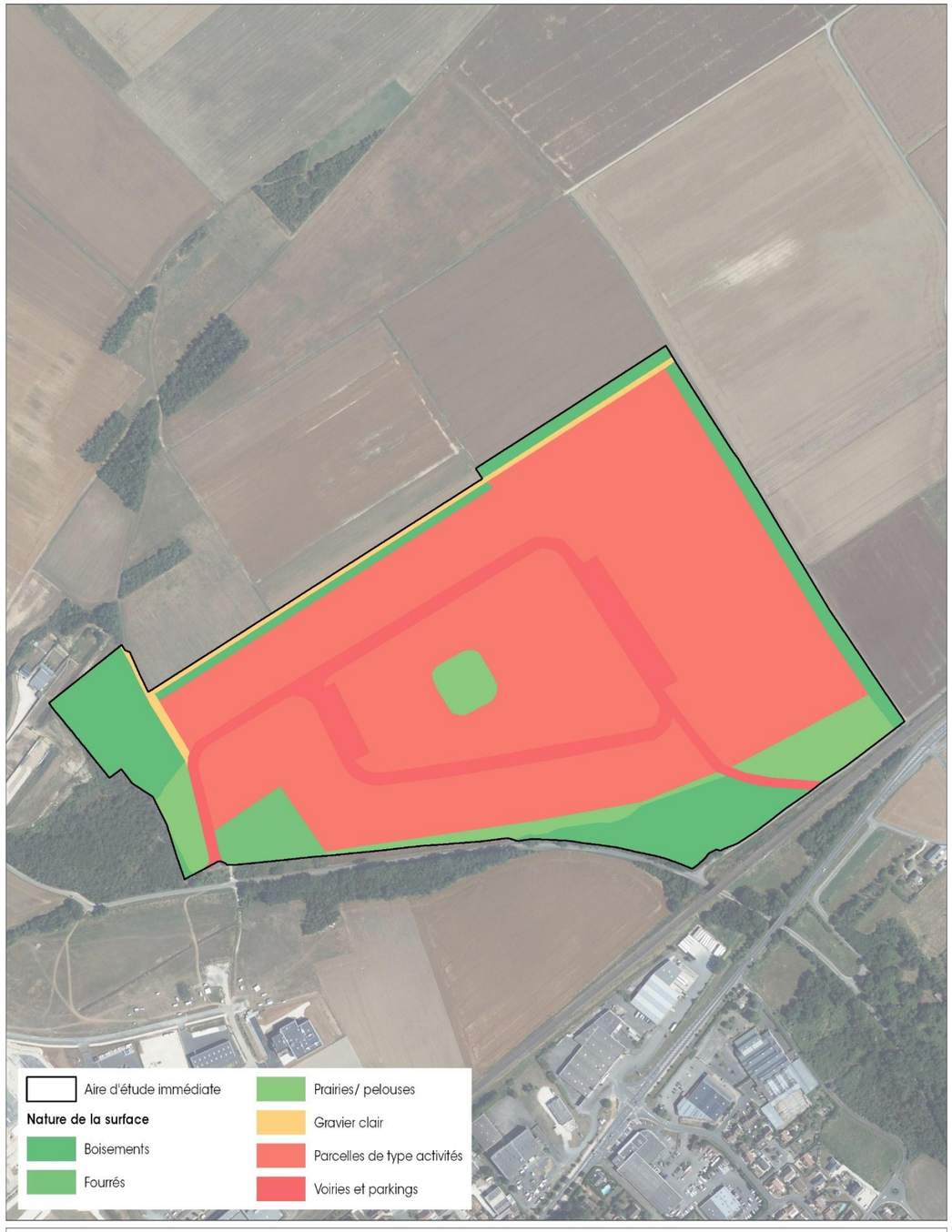
Positif	Potentiel	Nul	Négligeable	Très faible	Faible	Modéré	Assez fort	Fort	Très fort

Tableau 3 : Synthèse des impacts et mesures du projet de création de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Cadre physique											
Eléments climatiques	**Modéré**	Travaux	/	Nul	/	/	/	/	/	/	/
		Exploitation	Gain de séquestration carbone (49,7 tCO_2/an)	Positif (Négligeable)	Aménagement d'espaces paysagers favorables à la préservation de l'humidité et au tamponnement des écarts thermiques au sein des espaces publics de la zone d'activités tels que : • Préservation des boisements périphériques avec l'ajout d'une lisière végétale de protection d'un minimum de 5 mètres ; • Réalisation de traitements de franges paysagères sur les contours est et nord de l'opération, au contact des parcelles agricoles ; • A l'intérieur de la zone d'activités : plantation d'arbres sur tige en bordure de l'une des 2 rives de la chaussée / création d'une bande paysagère en bordure de l'autre rive de la voirie de cœur de zone composée de strates arborée, arbustive et herbacée diversifiées / noues végétalisées en vue de l'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame verte et bleue. Prescriptions paysagères, urbanistiques et architecturales au droit des espaces privatifs favorisant le tamponnement des écarts thermiques et la réduction de l'artificialisation des sols : • Rationalisation de l'emprise au sol et de la consommation des espaces des entreprises qui s'implanteront ; • Plantation de haies vives mellifères d'essences locales participant à la valorisation environnementale du site ; • Végétalisation des toitures et/ou l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables des terrasses non couvertes devra être favorisée.		Modéré	/	/	La bonne mise en place de ces mesures d'insertion paysagère sera suivie par un coordonnateur environnement.
			Accroissement du phénomène d'îlot de chaleur urbain	Modéré				Faible	/	/	
Topographie, géologie, pédologie	**Faible**	Travaux	Modifications localisées et peu significatives de la topographie lors des opérations de terrassement liées aux travaux de viabilisation, à l'aménagement des ouvrages de gestions des eaux pluviales et aux constructions des futurs bâtiments	Faible	/	Adaptation des modalités de chantier et organisation d'un chantier vert : • Mise en place d'un management environnemental de chantier afin de définir les mesures adéquates visant à limiter le risque de pollution des sols ; • La collecte, l'évacuation et le traitement des déchets de chantier seront réalisés dans les règles de l'art et seront assurés par des prestataires spécialisés • Un protocole de gestion des pollutions accidentelles sera établi et du matériel d'intervention rapide sera mis à disposition ; • La durée de mise à nue des terrains sera limitée au maximum pour réduire les risques de transfert de pollution depuis les sols vers la nappe ; • Les produits non utilisés seront évacués hors du chantier ; • Les déblais engendrés par l'ouverture des fouilles de pose de câbles/canalisations seront réutilisés pour reboucher ces mêmes fouilles en respectant l'horizon pédologique des sols ;	/	Faible	/	Un suivi environnemental sera réalisé pendant l'intégralité de la phase de construction /	/
			Altération de la qualité des sols et risque de pollution accidentelle	Faible à Modéré	/		/	Très faible	/		//
		Exploitation	/	Nul	/	/	/	/	/	/	/
Hydrologie	**Assez fort**	Travaux	Augmentation de la concentration des matières en suspension dans les eaux de ruissellement lors des opérations de terrassement	Faible à modéré	/	Mesures pour la réalisation d'un chantier propre à destination des entreprises intervenantes, telles que : ▪ Établissement d'un plan de circulation limitant les tassements supplémentaires ; ▪ Positionnement des installations de chantier, engins etc… en dehors des franchissements et des axes d'écoulement des eaux superficielles.	Un suivi environnemental sera réalisé pendant l'intégralité de la phase de construction.	Faible	/	/	/

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
						Un suivi environnemental sera réalisé pendant l'intégralité de la phase de construction.					
			Risque de pollution accidentelle des sols et des eaux superficielles	Modéré		Mesures de lutte contre la pollution accidentelle par l'établissement de règles et directives pour la réalisation d'un chantier propre à destination des entreprises intervenantes, telles que : ▪ Positionnement des installations de chantier, engins etc… en dehors des franchissements et des axes d'écoulement des eaux superficielles ; ▪ Ravitaillement et entretien des engins en dehors du site ou sur une aire imperméabilisée ; ▪ Stockage des produits présentant un danger au-dessus de bacs de rétention.		Très faible	/	/	/
		Exploitation	Augmentation des débits de pointe superficiels du fait de l'imperméabilisation du site	Moyen à fort	• Mise en place d'une gestion des eaux pluviales par ouvrages aériens plutôt que via des ouvrages enterrés permet de réduire l'imperméabilisation du site et donc de réduire l'impact quantitatif du site sur le milieu récepteur ; • Mise en place d'une gestion différenciée des espaces privés et des espaces publics, dont l'ensemble des ouvrages ont été dimensionnés pour une pluie de référence de 50 mm / m² imperméabilisé d'une durée de 3 heures ; • Les emprises publiques seront gérées par totale infiltration au sein de noues/bassins d'infiltration paysagers à ciel ouvert jusqu'à une pluie de référence. • Les apports amont, d'environ 25 ha, seront infiltrés au sein d'une noue réalisée en limite est de la ZAC. Ainsi, le projet permet de réduire de 100 % les débits de pointe pour des pluies de 50 mm ou inférieur par absence de rejet superficiel (infiltration totale).		/	Négligeable	/	/	Contrôle de la conformité des ouvrages de collecte et de traitement des eaux pluviales au regard des informations techniques établies dans le projet ;
			Risque potentiel de pollution des eaux superficielles	Modéré			/	Négligeable	/	/	
Hydrogéologie	**Modéré**	Travaux	Risque potentiel de pollution des eaux souterraines	Modéré	/	Mesures de lutte contre la pollution accidentelle par l'établissement de règles et directives pour la réalisation d'un chantier propre à destination des entreprises intervenantes, telles que : ▪ Ravitaillement et entretien des engins en dehors du site ou sur une aire imperméabilisée ; ▪ Stockage des produits présentant un danger au-dessus de bacs de rétention.	/	Très faible	/	/	/
		Exploitation	Risque potentiel de pollution des eaux souterraines	Modéré	La mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales comprendra des dispositions constructives permettant un traitement qualitatif des eaux de ruissellements issus des surfaces du projet et un confinement des eaux en cas de pollution accidentelle.		/	Négligeable	/	/	Contrôle de la conformité des ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales au regard des informations techniques établies dans le projet ;

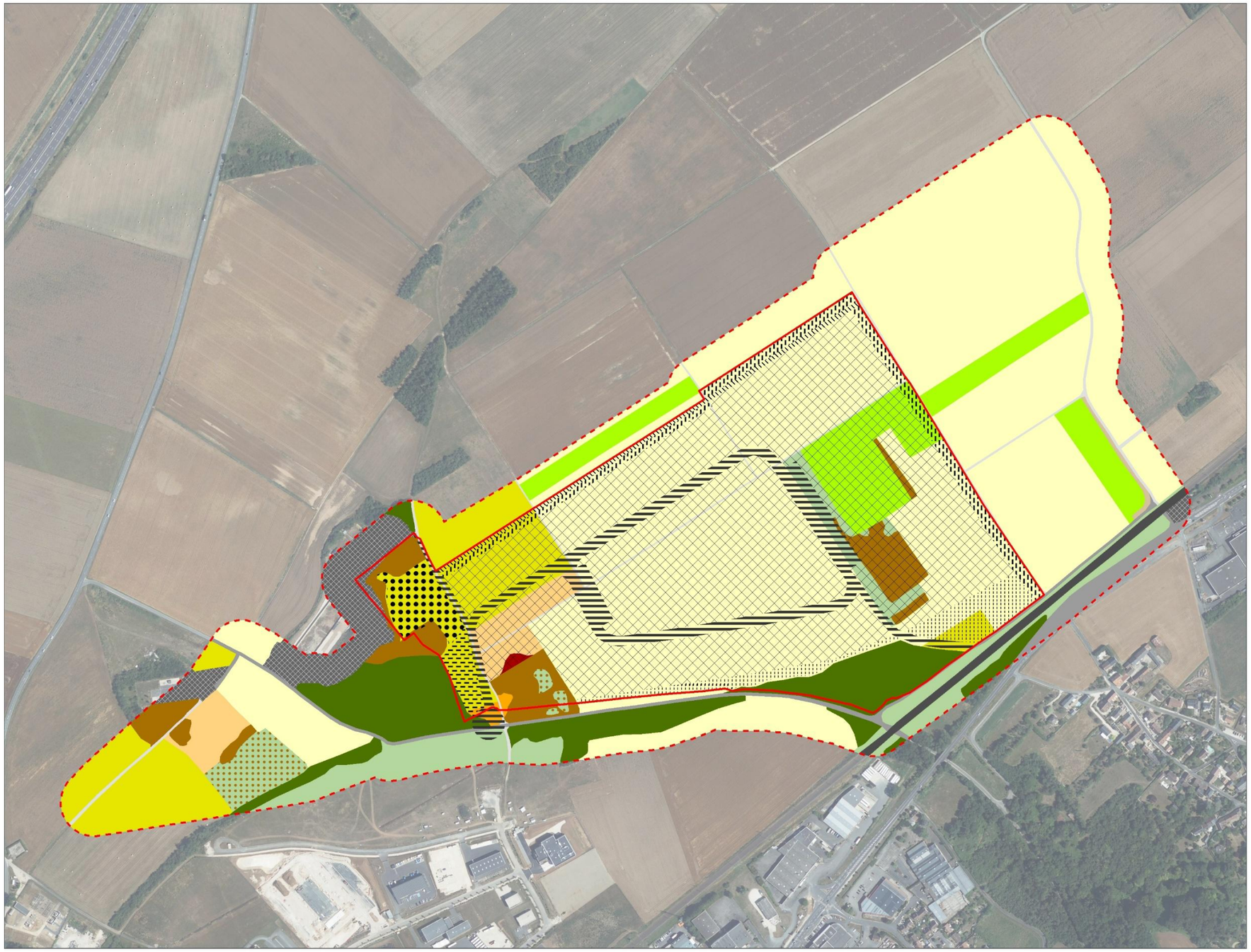
APPROCHE DE LA NOTION D'ÎLOT DE CHALEUR À L'ÉTAT PROJET



Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Force de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Cadre biologique											
Habitats - Flore	Faible à fort	Travaux	Destruction d'habitat à enjeu	Très faible à assez fort	/	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR10 : Recréation de milieux semi-ouverts en mosaïque	/	Très faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction de spécimens d'espèces végétales à enjeu	Modéré				Nul à très faible			
			Dissémination d'espèces invasives	Fort				Très faible			
		Exploitation	Dégradation d'habitat	Modéré	/	MR11 : Gestion différenciée des espaces verts	Mise en place d'une gestion adaptée pour maintenir les friches calcicoles au cœur des fourrés conservés (MA1)	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans
Invertébrés	Faible à modéré	Travaux	Altération / destruction d'habitats favorables	Très faible à faible	/	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR8 : Traitement paysager des franges nord et est MR10 : Création d'habitats semi-ouverts	/	Très faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction d'individus					Très faible			
		Exploitation	Dégradation d'habitat favorable	Modéré	/	MR11 : Gestion différenciée des espaces verts	Mise en place d'une gestion adaptée pour maintenir les friches calcicoles au cœur des fourrés conservés (MA1)	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans
			Destruction d'individus								
Amphibiens	Négligeable	Travaux	Altération / destruction d'habitats favorables	Nul	/	/	/	Nul	/	/	/
			Destruction d'individus								
		Exploitation	/	Nul	/	/	/	Nul	/	/	/
Reptiles	Faible	Travaux	Destruction d'habitats favorables	Faible	ME1 : Adaptation des emprises du projet permettant d'éviter toute intervention sur des secteurs à enjeu	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR3 : Adaptation du calendrier de démarrage des travaux aux périodes les plus sensibles pour la faune MR8 : Traitement paysager des franges nord et est MR10 : Création d'habitats semi-ouverts	/	Très faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction d'individus					Très faible			
		Exploitation	Dégradation d'habitat favorable	Modéré	/	MR11 : Gestion différenciée des espaces verts	/	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans
			Destruction d'individus								

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Force de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Cadre biologique											
Oiseaux	Faible à assez fort	Travaux	Destruction d'habitats de reproduction	Faible à assez fort	ME1 : Adaptation des emprises du projet permettant d'éviter toute intervention sur des secteurs à enjeu	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR3 : Adaptation du calendrier de démarrage des travaux aux périodes les plus sensibles pour la faune MR7 : Mise en place de dispositifs de limitation des nuisances pour la faune, associées aux travaux MR8 : Traitement paysager des franges nord et est MR10 : Création d'habitats semi-ouverts	/	Très faible à faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction d'individus (nichées)								
			Dérangement								
		Exploitation	Altération d'habitats favorables	Modéré	/	MR11 : Gestion différenciée des espaces verts MR12 : Mise en place d'un plan de gestion de l'éclairage	Mise en place d'une gestion adaptée pour maintenir les friches calcicoles au cœur des fourrés conservés (MA1)	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans
			Destruction d'individus (nichées)								
			Dérangement	Faible							
Mammifères (hors chiroptères)	Faible à modéré	Travaux	Destruction d'habitat favorable	Faible à modéré	ME1 : Adaptation des emprises du projet permettant d'éviter toute intervention sur des secteurs à enjeu	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR3 : Adaptation du calendrier de démarrage des travaux aux périodes les plus sensibles pour la faune MR7 : Mise en place de dispositifs de limitation des nuisances pour la faune, associées aux travaux MR8 : Traitement paysager des franges nord et est MR10 : Création d'habitats semi-ouverts	/	Très faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction d'individus								
			Dérangement								
		Exploitation	Altération d'habitats favorables	Modéré		MR11 : Gestion différenciée des espaces verts	/	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans
			Entrave au déplacement	Négligeable		/					
Chiroptères	Faible à fort	Travaux	Destruction de gîtes arboricoles potentiels	Faible à fort	ME1 : Adaptation des emprises du projet permettant d'éviter toute intervention sur des secteurs à enjeu	MR1 : Calage des emprises du projet permettant de limiter les interventions sur des secteurs à enjeu MR2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement MR3 : Adaptation du calendrier de démarrage des travaux aux périodes les plus sensibles pour la faune MR4 : Suivi de l'abattage des arbres au droit de l'aménagement de sécurisation routière MR7 : Mise en place de dispositifs de limitation des nuisances pour la faune, associées aux travaux MR8 : Traitement paysager des franges nord et est MR10 : Création d'habitats semi-ouverts	/	Très faible	/	Suivi de chantier et du respect des mesures par un expert écologue	/
			Destruction d'individus								
			Destruction/altération de zones de chasse et de transit								
			Dérangement								
		Exploitation	Dérangement	Faible	/	MR12 : Mise en place d'un plan de gestion de l'éclairage	/	Négligeable	/	/	Suivi naturaliste du site et de ses abords sur 30 ans

OCCUPATION DU SOL ET EMPRISES PROJET



Aires d'étude
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée

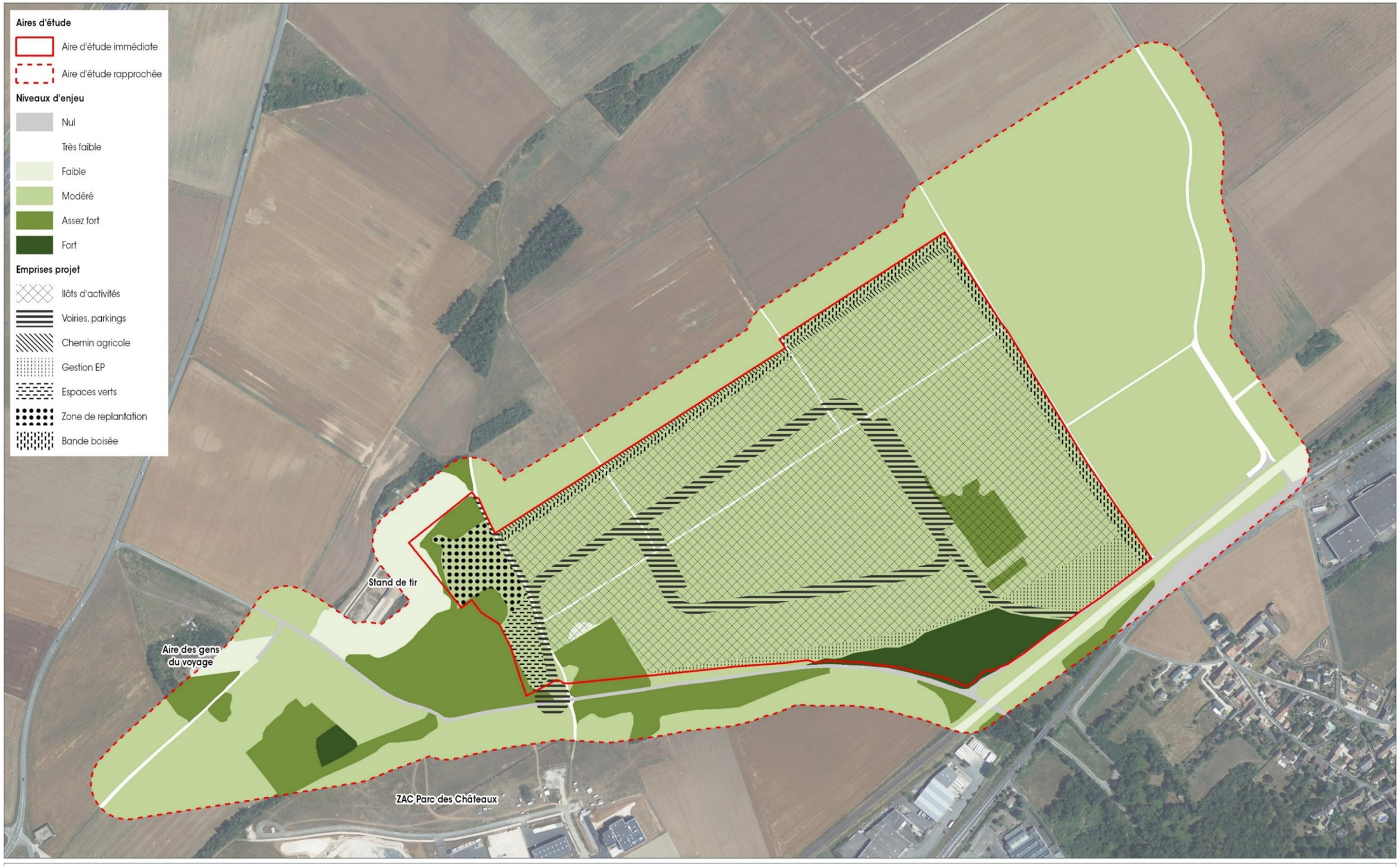
Habitats recensés
- Couvert herbacé fauché (EUNIS : E2.2 x I1.53 / CCB : 38.2 x 87.1)
- Friches rudéralisées (EUNIS : E5.1 / CCB : 87.2)
- Zones rudérales (EUNIS : E5.1 / CCB : 87.2)
- Fourrés (EUNIS : F3.1 / CCB : 31.8)
- Boisements rudéraux (EUNIS : G1.C3 x G5.2 / CCB : 83.324 x 84.3)
- Grandes cultures (EUNIS : I1.11 / CCB : 82.11)
- Terres labourées nues (EUNIS : I1.51 / CCB : -)
- Friches post-culturales (EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
- Friches herbacées (EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
- Friches calcicoles colonisées par les ligneux (EUNIS : I1.53 x F3.1 / CCB : 87.1 x 31.8)
- Espaces anthropisés (EUNIS : J1.1 / CCB : 86.1)
- Routes (EUNIS : J4.2 / CCB : -)
- Voies ferrées (EUNIS : J4.3 / CCB : 86.43)
- Zones de déchets (EUNIS : J6 / CCB : -)
- Chemins agricoles

Emprises projet
- Ilôts d'activités
- Voiries, parkings
- Chemin agricole
- Gestion EP
- Espaces verts
- Zone de replantation
- Bande boisée

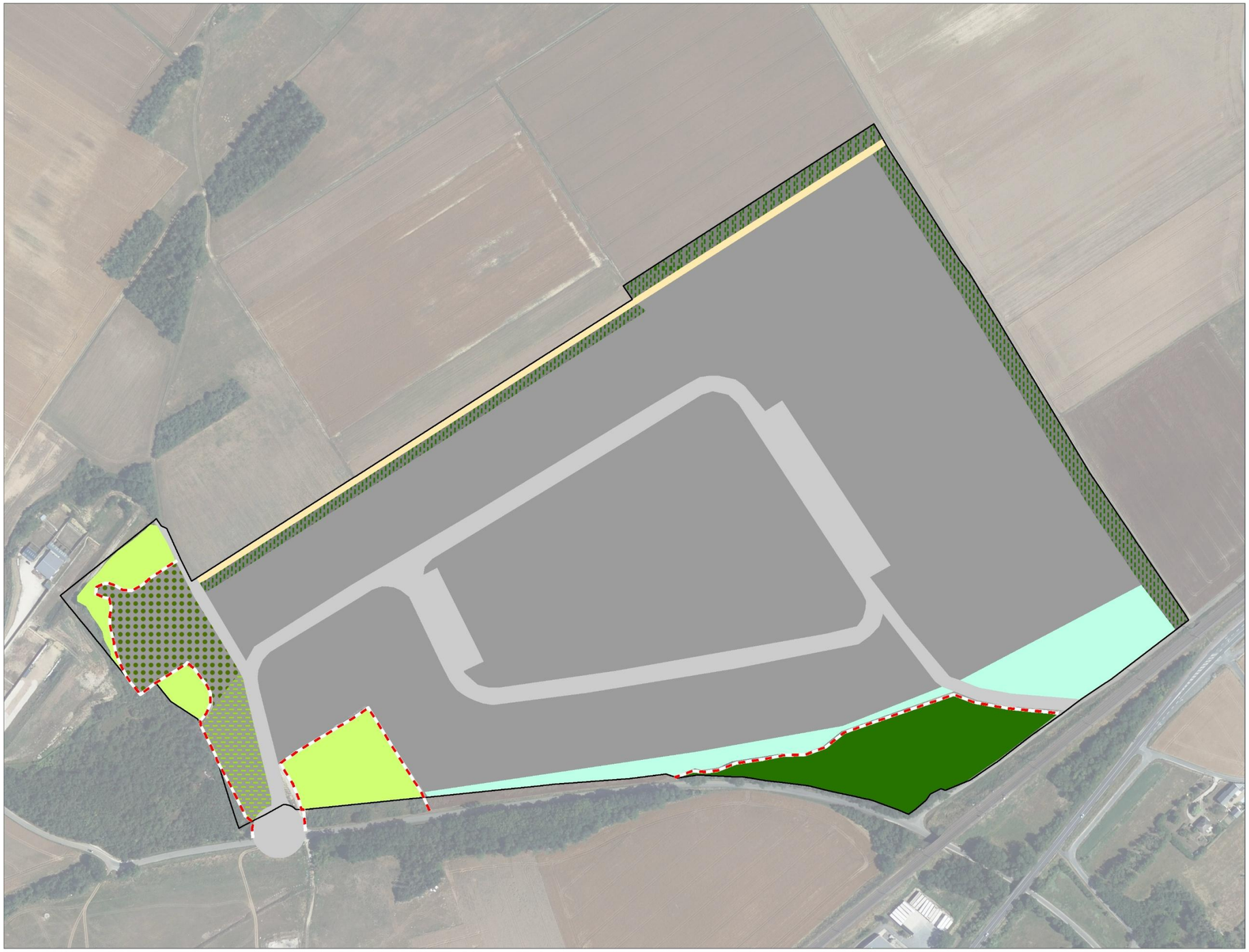
N 0 40 80 160 m

Fond photographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 21/11/2025

SYNTHÈSE DES ENJEUX FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES ET EMPRISES PROJET



ADAPTATIONS DES EMPRISES DU PROJET (ME1-MR1) ET BALISAGE DE MISE EN DÉFENS (MR2)



Aire d'étude immédiate

Emprises projet

- Ilôts d'activités
- Voiries, parkings
- Chemin agricole
- Gestion EP
- Espaces verts
- Zone de replantation
- Bande boisée

Habitats préservés par l'adaptation des emprises du projet (ME1)

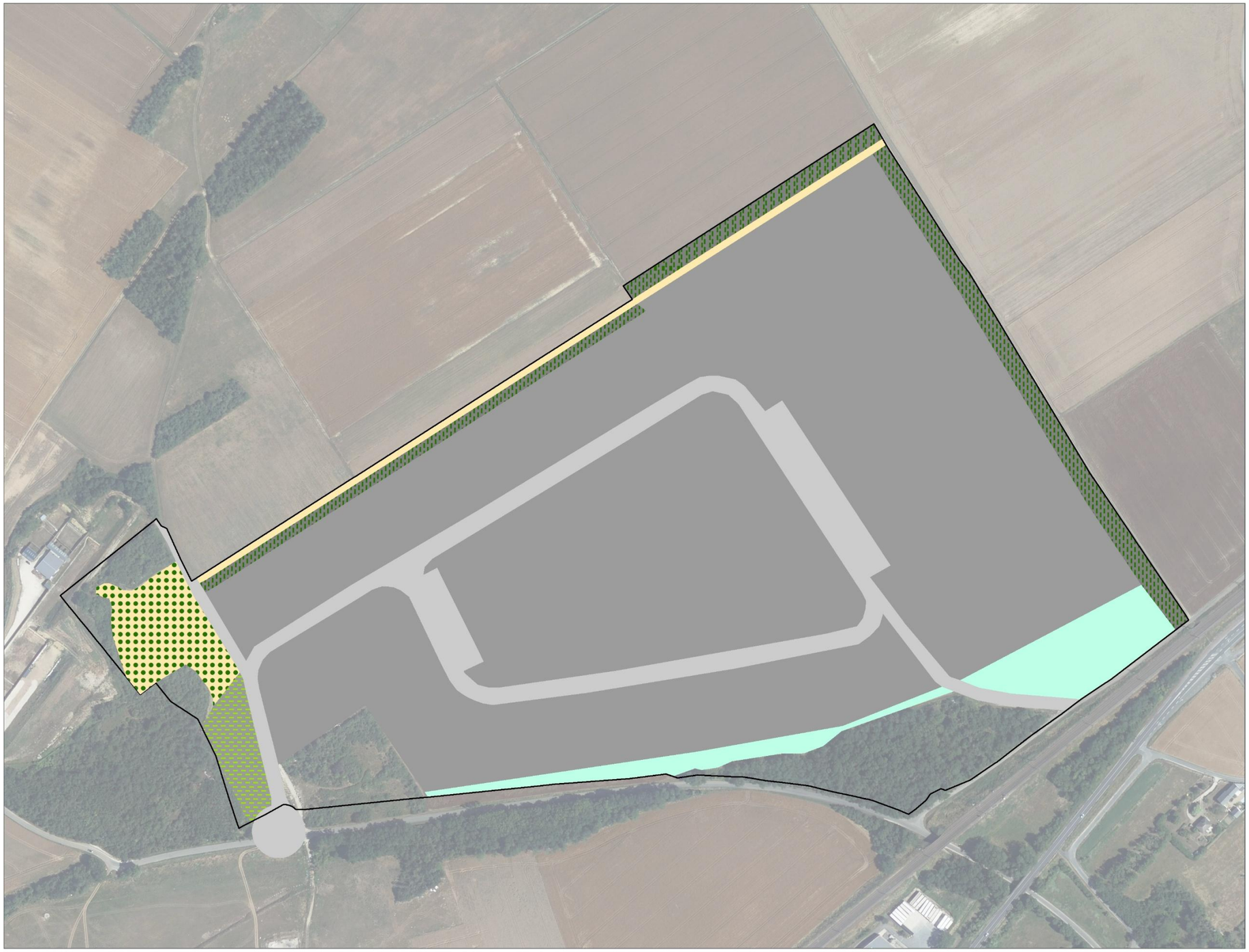
Habitats partiellement conservés par l'adapation des emprises du projet (MR1)

Balisage de mise en défens (MR2)

N 0 25 50 100 m

Fond photographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 23/06/2026

RECRÉATION DE MILIEUX SEMI-OUVERTS EN MOSAÏQUE (MR10)



Aire d'étude immédiate

Emprises projet

- Ilôts d'activités
- Voiries, parkings
- Chemin agricole
- Gestion EP
- Espaces verts
- Bande boisée
- **Recréation de milieux semi-ouverts en mosaïque (MR10)**

N
0 25 50 100 m

Fond photographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 23/06/2026

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Force de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Natura 2000											
Natura 2000	Faible	Travaux / Exploitation	Dégradation de la qualité des milieux d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire	Négligeable	/	Mesures de gestion des pollutions accidentelles	/	Négligeable	/	/	/
			Dérangement d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Nul		/		Nul			
Zones humides											
Zones humides	Nul	Travaux / Exploitation	/	/	/	/	/	Nul	/	/	/

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Cadre paysager et patrimonial											
Paysage et patrimoine	**Faible à Modéré**	Travaux	Modification du paysage du site, notamment pour les riverains, durant les travaux	Modéré	/	Information du public sur les phases de chantier (phases les plus nuisibles…) pour une meilleure acceptation.	/	Faible	/	/	/
			Possibilité de découvertes archéologiques	Potentiel	Une demande de susceptibilité archéologique sera déposée au préalable auprès du Service régional de l'archéologie	Toute découverte fortuite devra être signalée auprès de la mairie de Semblançay qui transmettra sans délai au préfet et à la DRAC.	/	Potentiel	/	/	/
		Exploitation	Modification des ambiances paysagères du site : mutation d'un paysage agricole vers un nouveau paysage de type urbain	Faible à modéré	/	Principes d'insertion paysagère au droit des espaces publics : • Sur les rives sud et ouest, préservation des boisements périphériques avec l'ajout d'une lisière végétale de protection d'un minimum de 5 mètres ; • Réalisation de traitements de franges paysagères sur les contours est et nord de l'opération, au contact des parcelles agricoles afin d'assurer l'insertion du parc d'activités au sein du grand paysage agricole ; • A l'intérieur du parc d'activités, la voie de distribution déploie un dispositif paysager par la végétalisation de ses abords : plantation d'arbres sur tige en bordure de l'une des 2 rives de la chaussée / création d'une bande paysagère en bordure de l'autre rive de la voirie de cœur de zone composée de strates arborée, arbustive et herbacée diversifiées / noues végétalisées en vue de l'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame verte et bleue. Principes d'insertion paysagère au droit des parcelles cessibles : Les éléments listés ci-dessous viendront renforcer les obligations imposées aux entreprises en termes de consommation d'espace, de gestion des eaux pluviales, de mise en place des espaces verts. Ils seront validés par l'architecte conseil de la ZAC du Parc d'activités des Châteaux 2 dans le cadre du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de l'opération : • Le traitement paysager des limites parcellaires de chaque lot devra être favorisé par la plantation de haies vives mellifères d'essences locales participant à la valorisation environnementale du site tout en garantissant le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture ; • La végétalisation des toitures et/ou l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables des terrasses non couvertes devra être favorisée. • La plantation de haies vives pourra être imposée.		Faible	/	/	La bonne mise en place de ces mesures d'insertion paysagère sera suivie par un coordonnateur environnement.

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Cadre de vie / santé humaine											
Pollution, nuisances et risques	**Très faible à modéré**	Travaux	Nuisances diverses vis-à-vis des entreprises, des riverains résidant à proximité immédiate et des personnes circulant régulièrement aux abords du secteur de la Pérauderie et des autres secteurs restant à aménager (bruit, vibrations, émissions de chaleur et de poussières, nuisances visuelles, pollution de l'air et odeurs…)	Faible à Modéré	Afin de réduire les nuisances d'ordres divers provoquées par la mise en œuvre du chantier, les mesures suivantes sont prévues vis-à-vis du public et des riverains : • Installation de panneaux de signalisation et d'information, indiquant la période de travaux et notamment les phases les plus bruyantes ; • Utilisation d'engins de chantier conformes à la réglementation en vigueur et présentant une bonne isolation phonique ; • Limitation des périodes de travaux à certaines plages horaires (heures ouvrables), et lors de périodes favorables afin de limiter le dérangement de la faune dans l'environnement immédiat du site du projet ; • Arrêt des moteurs lorsque les engins sont immobilisés ou non utilisés, permettant de limiter les émissions atmosphériques ; • Installation d'un dispositif de nettoyage de roues de camions avant leur engagement sur la voie publique ; • Choix d'itinéraires spécifiques pour que les incidences de la circulation des engins de chantier soient minimisées. Si le trafic lié au chantier entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (chaussée rendue glissante, masquage de la signalisation…), un nettoyage des voies publiques sera régulièrement pratiqué.		/	Faible	/	Le respect des conditions de chantier préalablement établies sera vérifié par un coordonnateur environnement.	/
		Exploitation	Accroissement de la vulnérabilité aux risques naturels	Faible	/	L'aménagement de la ZAC du Parc des Châteaux 2 induira la prise en compte technique des risques identifiés sur le périmètre, concernant notamment les modalités de construction (vis-à-vis du risque retrait-gonflement des argiles en particulier). La gestion des déblais / remblais sera réalisée dans la mesure du possible avec les volumes du site, limitant ainsi les modifications des caractères du sol et les apports significativement différents, afin de se rapprocher au maximum d'un équilibre des terrassements en déblais/remblais.	/	Très faible	/	/	/
			Accroissement de l'exposition aux risques liés à la proximité de la RD2152, de la ligne ferroviaire et de la canalisation GRT Gaz, infrastructures susceptibles de transporter des matières dangereuses	Faible	/	/	/	Faible	/	/	/
			Accroissement prévisible des risques industriels au regard des activités implantées sur site	Faible à modéré		Prise en compte des risques industriels éventuels liés aux futures activités : • Pollution accidentelle sur l'espace public : la mise en place du réseau de collecte et des ouvrages de gestion des eaux pluviales comprendra dispositions constructives permettant un traitement qualitatif des ruissellements issus des surfaces du projet ; • Pollution accidentelle sur les îlots cessibles : les eaux pluviales seront gérées à la parcelle avec possibilité de rejet dans les ouvrages des espaces publics. Aussi, en fonction de leur activité, les entreprises qui s'implanteront sur les parcelles cessibles devront se conformer à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, elles devront notamment mettre en place des bassins de confinement afin de palier toute pollution du milieu naturel en cas de déversement accidentel. • Risque incendie : La zone sera équipée d'un réseau incendie selon les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de	/	Faible	/	/	/

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
						Secours (SDIS). Toutefois, en fonction des activités qui seront présentent sur le site, des réserves incendie complémentaires pourront être installées conformément à la réglementation en vigueur et après avis du SDIS du Loir-et-Cher *Nota : en cas d'implantation d'une ICPE soumise au régime de l'autorisation, une étude de danger sera rendue obligatoirement nécessaire préalablement à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (cf. Articles R.551-1 et suivants du Code de l'environnement).*					
			Altération de l'ambiance sonore préexistante générée par les activités et le trafic issus de la zone d'activités	Négligeable	/	L'une des variantes prévues pour le traitement paysager des franges est et nord de la ZAC du Parc des Châteaux 2 prévoit la mise en mise en place d'un merlon bas, ou modelé de terrain permettant de limiter les nuisances sonores perceptibles au droit du hameau de Villeneuve, bien que celles-ci soient considérées comme négligeables au regard des modélisations réalisées.		Négligeable	/	/	Suivi acoustique
			Dégradation de la qualité de l'air	Modéré	Maîtrise du trafic automobile doit permettre de réduire l'émission de polluants atmosphériques : • Extension à venir du réseau de transport en commun desservant la zone d'activités du Parc des Châteaux 1 pour desservir son développement nord (le Parc des Châteaux 2) ; • Création de cheminements modes doux en accotement des voiries (réflexion engagée pour apporter des conditions satisfaisantes d'accès piétonniers et cyclables à la zone depuis l'entrée d'agglomération) ; Par ailleurs, globalement et sur la totalité de la nouvelle zone d'activités, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (bâtiments et parking) permettra de limiter l'émission de polluants et de gaz à effet de serre (liés notamment à la combustion des hydrocarbures). De plus, les émissions polluantes liées aux équipements de chauffage pourront être réduites indirectement par une isolation thermique efficace des bâtiments.		/	Faible	/	/	/

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
			Pollution lumineuse liée à l'éclairage extérieur du projet	Modéré		Un certain nombre de principes quant aux dispositifs d'éclairage seront respectés afin d'éviter tout éclairage inutile ou gênant, tout en économisant l'énergie : • L'éclairage vers le ciel est interdit ; • La puissance de l'éclairage sera limitée aux strictes nécessités de la sécurité des espaces à éclairer, avec une hauteur des mats adaptée et une puissance de l'éclairage dépendant de son usage et de sa position ; • Les équipements utilisés pour l'éclairage devront être à économie d'énergie, les enseignes de type retro éclairées devront être programmées pour une extinction en dehors des horaires d'ouverture afin d'éviter toute pollution visuelle nocturne ; • Les luminaires comporteront des systèmes optiques permettant de diriger le flux lumineux afin d'éviter les débordements de lumière inutiles (projections vers l'extérieur de la zone, les zones naturelles et espaces verts), ainsi que des déflecteurs ou d'autres dispositifs de contrôle dirigeant la lumière vers le bas (voir figure ci-dessous) ; • L'éclairage des stationnements groupés (voitures et cyclistes) pourra avantageusement être placé sous des ombrières ; • De plus, les aménagements respecteront la réglementation en vigueur relative à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels, et notamment la norme NF EN 12464-2, afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie, notamment : extinction des éclairages intérieurs une heure après la fin de l'occupation des locaux à usage professionnel, illuminations des façades des bâtiments éteintes au plus tard à une heure, interdiction d'illuminations des façades des bâtiments avant le coucher du soleil.		Faible			Contrôle technique régulier
Cadre socio-économiques											
Cadre socio-économique	**Faible à Fort**	Travaux	Renforcement de l'économie locale	Positif	/	/	/	Positif	/	/	
			Créations d'emplois (environ 1 025 emplois)	Positif	/	/	/	Positif	/		
			Développement de l'économie locale	Positif	/	/	/	Positif	/		
			Consommation de foncier agricole productif	Fort	Prise en compte de la potentialité agronomique des sols pour la définition du périmètre de la ZAC : Lors de la délimitation du périmètre d'impact, le potentiel agronomique des sols a été pris en compte pour réduire au maximum l'impact sur les cultures. Le périmètre retenu se trouve majoritairement sur des terres de moyen à faible potentiel Optimisation du foncier afin de réduire la consommation agricole : démarche de constitution de réserves foncières engagée par Blois Agglopolys afin de réduire l'impact du futur parc d'activités sur les exploitants agricoles présents sur le site en leur proposant des échanges de parcelles.	/	Fort	Proposition de réaménagement des chemins agricoles dans l'environnement étendu de la zone d'activités Initier la structuration d'une filière locale de pain biologique Mesures potentielles de soutien et investissement sur les filières majoritaires de la zone Compensation collective de 263 781.34**€**	/	
			Impact sur le foncier agricole adjacent (perte de rendement)	Modéré				Modéré			
			Perturbation de la circulation agricole	Modéré				Modéré			

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
Infrastructures											
Trame viaire et déplacements	**Modéré**	Travaux	Augmentation du trafic induisant des perturbations des conditions de circulation (axes concernés : RD2152, la RD50, la RD956, la route des Grebeaux et l'autoroute A10)	Modéré	Les modalités de réalisation garantiront la continuité (aucune interruption de la circulation) et la sécurité du trafic. Les travaux ne nécessiteront pas la fermeture de voies de circulation et aucune occupation temporaire de voirie ne devrait être nécessaire. Une signalétique appropriée sera mise en place pour prévenir et assurer la sécurité des usagers.	Choix d'itinéraires spécifiques pour que les incidences de la circulation des engins de chantier soient minimisées. Installation d'un dispositif de nettoyage de roues de camions avant leur engagement sur la voie publique, Si le trafic lié au chantier entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (chaussée rendue glissante, masquage de la signalisation…), un nettoyage des voies publiques sera régulièrement pratiqué.	/	Faible	/	/	/
		Exploitation	Augmentation du trafic (RD956, RD50, RD204, rue Albert Calmette, Route des Grebeaux) et engorgement des voies et carrefours	Modéré à assez fort	/	Adaptation du réseau viaire au droit du giratoire RD956 X RD204 : Un élargissement à deux voies des entrées sud (RD204) et est (RD50) du giratoire RD956xRD204 est préconisé pour redonner de la capacité à ces entrées. L'élargissement à deux voies de la rue Robert Debré est également souhaitable indépendamment du projet dès la situation actuelle. Le giratoire RD956 x RD204 devient quasi fluide en heure de pointe soir. Les saturations de l'heure de pointe matin ne pouvant être améliorées par des aménagements routiers entraineront un report de trafic sur la Route Nationale à La Chaussée Saint-Victor. Adaptation et amélioration des modes alternatifs de circulation		Modéré	/	/	Contrôle du trafic routier par des comptages et la surveillance du réseau pour prévenir toute saturation
			Report de flux sur la RD2152	Modéré				Faible à Modéré			
			Déploiement des modes de circulation actifs	Positif	/	/	/	Positif	/	/	
Réseaux divers et déchets	**Modéré**	Travaux	Interruption et risque d'altération des réseaux lors des travaux de viabilisation de la ZAC du Parc des Châteaux 2	Faible à Modéré	Dès la phase étude et préalablement aux travaux, des demandes de DICT ont été réalisées au droit de la du périmètre opérationnel de la ZAC du Parc des Châteaux 2 afin de localiser avec précision les réseaux existants et prévenir le risque de coupure ou d'altération. Celles-ci seront renouvelées avant le début des travaux. Se faisant, les entreprises intervenantes lors du chantier seront averties de l'emplacement des réseaux au droit et à proximité de leur zone d'intervention.		/	Très faible	/	/	/
			Production de déchets de chantier	Faible	/	Les différents déchets des chantiers (y compris au sein des bases vie) seront gérés et traités par des entreprises agréées dans le cadre de la législation en vigueur : réutilisation, dans la mesure du possible, des déblais pour les remblais des espaces publics, tri sélectif des déchets (bennes…), acheminement des déchets divers produits sur le chantier vers des filières de valorisation ou d'élimination dîment autorisées et si possible locales (déchets du BTP notamment).	/	Très faible	/	/	/
		Exploitation	Augmentation de la consommation en eau potable (+76.9m^3/j) et des consommations énergétiques	Faible à Modéré	/	Orientations et prescriptions favorisant la réduction e la consommation en eau potable, de la quantité d'effluents émise et des consommations énergétiques : • Orientations favorisant les économies en eau potable : o Incitation à l'installation d'équipements sanitaires hydro économes (réducteurs de débit) pouvant permettre de réduire de près de 50 % les consommations en eau potable par rapport à une installation conventionnelle ; o Choix d'espèces végétales des espaces verts adaptées aux sécheresses estivales ; o Récupération des eaux de pluie « propres » pour l'arrosage des espaces verts voire le nettoyage des sols et la constitution d'une réserve incendie le cas échéant… • Prescriptions et orientations favorisant les économies d'énergie : o Recommandations quant aux choix d'une isolation performante, d'une architecture bioclimatique et des		Faible	/	/	/
			Augmentation des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration de Blois (+ 513EH)	Modéré	/			Faible à modéré	/	/	/
			Réduction de la réserve de capacité de la station d'épuration de Blois	Modéré				Faible à modéré	/	/	/

Thème	Enjeu	Phase du projet	Nature de l'impact brut	Intensité de l'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement	Impact résiduel	Mesures compensatoires	Suivis	
										Mesures de suivi du chantier	Mesures de suivi en phase exploitation
						potentialités et modalités de déploiement des énergies renouvelables mobilisables au droit des parcelles cessibles ; o Rappel des obligations légales applicables aux constructeurs s'agissant de l'intégration de procédé de production d'énergie renouvelable des bâtiments et parkings ; o Réflexions menées par Agglopolys pour faciliter la mise en œuvre de solutions alternatives aux énergies fossiles, notamment en mutualisant l'énergie.					
			Augmentation de la production de déchets	Faible	L'organisation de la collecte des déchets par Tours-Métropole Val de Loire, déjà prévue au droit de la ZAC existante du Cassantin, sera étendue à la nouvelle zone d'activités de la Pérauderie, afin de tenir comptes de l'augmentation de déchets produits.		/	Très faible	/	/	/

5 ANALYSE DES EFFETS CUMULES DU PROJET AVEC D'AUTRE(S) PROJET(S) CONNU(S)

Conformément à l'article R.122-5 du Code de l'environnement, **les projets à prendre en compte pour cette partie de l'étude d'impact sont ceux qui :**

- **Ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale** au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique : il s'agit des projets soumis à autorisation environnementale (Loi sur l'eau et/ou ICPE) exemptés ou non soumis à évaluation environnementale ;

- Ont fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre du présent code et **pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public** : Il s'agit des projets soumis à évaluation environnementale (de façon systématique ou après examen au cas par cas), ayant fait l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels l'avis de l'autorité environnementale a été publié.

Conformément au point e) dudit article[1], seuls les projets référencés à partir de 2021 sont intégrés à cette analyse des effets cumulés. Sont à ce titre exclus les projets dont l'autorisation est devenue caduque (articles R.181-48 du Code de l'environnement et R.424-17 du Code de l'urbanisme).

Tableau 4 : Sites internet consultés pour l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus

Institution	Site internet	Date de consultation du site internet
Préfecture du Loir-et-Cher	https://www.loir-et-cher.gouv.fr/	21/04/2026
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre - Val de Loire	http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r307.html	21/04/2026
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val-de-Loire	https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r20.html	21/04/2026
Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD)	https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/	21/04/2026

Un seul projet est susceptible de cumuler des incidences avec la ZAC du Parc d'Activités des Châteaux 2. Il s'agit d'un projet de création d'une 3ème ligne d'incinération au sein de l'usine d'incinération d'ordures ménagères situé sur le territoire de la commune de Blois dont l'avis de la MRAe a été rendu 7 avril 2023.

[1] Article R.122-5,5.e du Code de l'environnement : « *[…] 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* ».

Tableau 5 : Caractéristiques du projet retenu

Projet	Date de décision	Localisation	Présentation du projet
Création d'une 3ème ligne d'incinération au sein de l'usine d'incinération d'ordures ménagères	Avis MRAe du 7 avril 2023	Situé à environ 2 km à l'ouest de l'aire d'étude immédiate	Déjà existante, cette usine est située dans la zone industrielle nord de l'agglomération blésoise et s'étend sur une superficie d'environ 23 000 m². Le projet, Le projet prévoit la création d'une troisième ligne d'incinération qui sera intégrée à l'usine actuelle et bénéficiera d'une partie des infrastructures existantes. La nouvelle ligne, prévue pour incinérer 29 500 t de déchets par an, sera autonome et disposera d'équipements propres : zone de stockage, système d'alimentation, ensemble four-chaudière, système de traitement des fumées. Ces déchets proviendront exclusivement de la région Centre-Val de Loire, et prioritairement du Loir-et-Cher

Il ressort de l'avis précité que les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humain relatifs aux émissions atmosphériques, au brut et aux risques technologiques sont convenablement pris en compte aux termes de l'étude d'impact du projet.

Par ailleurs, eu égard à la distance séparant le périmètre opérationnel de la ZAC du site du projet (environ 2km), et compte tenu du fait que ce projet prévoit l'extension d'une usine déjà existante, d'ores et déjà en activité, et implantée sur un secteur industriel et artificialisé, aucun effet cumulé significatif n'est attendu avec le projet de ZAC.

6 ANALYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

6.1 Raison du choix d'une localisation au nord-est de l'agglomération : une localisation dans la continuité de l'existant

Le choix du site, la composition urbaine, paysagère et fonctionnelle de la future zone d'activités relève d'une démarche progressive de délimitation et de protection des milieux naturels supports de continuités écologiques d'une part, et de composition des ilots dans le respect des objectifs de qualité du parc économique d'autre part.

Plusieurs scénarios d'implantation d'un nouveau parc d'activités sur le cœur d'agglomération ont été étudiés depuis 2019. Reprenant les éléments du Schéma d'aménagement des infrastructures économiques d'Agglopolys élaboré en 2012, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blaisois révisé (approuvé en 2016) préconise de renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire par un développement économique qui s'appuie sur un cœur d'agglomération conforté.

A ce titre, deux secteurs de localisation préférentielle y sont identifiés pour l'implantation de nouveaux parcs d'activités structurants en cœur d'agglomération :

- Prioritairement le quadrant nord-est ;
- À plus long terme, le quadrant nord-ouest en lien avec le projet d'un éventuel second échangeur.

Conformément aux dispositions du SCOT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HD, qui définit les grandes orientations du territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme, prévoit que le développement de nouveaux parcs d'activités se ferait en priorité :

- Sur le quadrant nord-est du territoire en prolongement du Parc des Châteaux à moyen terme ;
- Sur le quadrant nord-ouest à long terme, au regard notamment de l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'Agglomération par l'A10.

Le développement d'un nouveau parc d'activités au nord-ouest n'est ainsi envisagé dans les documents de planification qu'à la condition de la **réalisation d'un second échangeur autoroutier**, projet qui n'est aucunement d'actualité et qui n'est, au demeurant, pas soutenu par la Communauté d'agglomération de Blois, en raison de son coût conséquent (estimé en 2019 à près de 20 millions d'euros TTC, il pourrait atteindre aujourd'hui, avec l'inflation, plus de 22 millions d'euros TTC), de la consommation importante de terres agricoles qu'elle nécessiterait en plus de celle générée par un futur parc d'activités (l'échangeur consommerait, à lui seul, une surface supplémentaire comprise entre 10 et 15 hectares), et de son impact limité sur les conditions de circulation au nord du cœur d'agglomération. En effet, **les conclusions de l'étude menée par Cofiroute, rendues en mai 2024, ont établi que la réalisation d'un second échangeur ne permettrait pas, à elle seule, de résoudre les problèmes de trafic constatés sur ce secteur.**

De surcroît, **les études menées concernant le développement d'un secteur économique au nord-ouest de Blois ont révélé que le site est majoritairement composé de terres agricoles ayant une très haute productivité** (source : Chambre d'agriculture de Loir-et-Cher, 2017).

De plus, le développement d'un parc d'activités au nord-ouest de Blois se heurterait aux mêmes difficultés liées à **la proximité d'habitations**, lesquelles seraient plus prégnantes, dans la mesure où davantage d'habitants seraient potentiellement concernés.

En considération de ce qui précède et **dans l'objectif de réduction de 40 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Agglopolys a fait le choix, dans son PLUi-HD, de ne développer qu'un seul parc d'activités sur le secteur nord-est.** Elle a ainsi classé à cet effet 40 hectares en zone 2AUa « secteur destiné à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme [...] à vocation économique », dans le prolongement du Parc d'activités des Châteaux sur les communes de La Chaussée Saint-Victor et Saint-Denis-Sur-Loire. Ce choix a permis de conserver un potentiel de développement dédié aux activités artisanales et industrielles sur le reste du territoire.

En dépit de la présence de deux corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité, le présent site a été retenu de manière préférentielle pour les motifs suivants :

- Il entraîne une moindre artificialisation des terres à bon et très bon potentiel agronomique ;

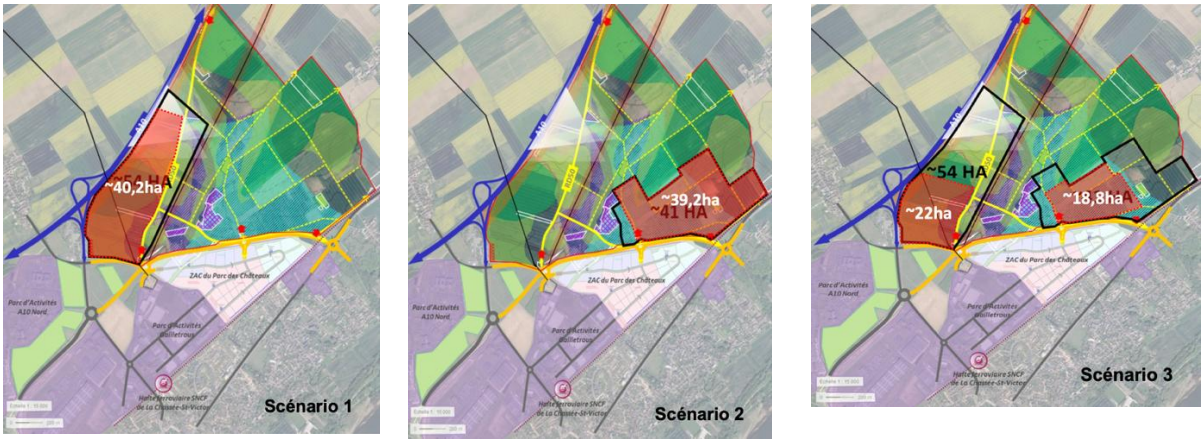
- Sa situation est plus favorable en termes de circulation, car elle permet d'absorber plus facilement les flux routiers induits par les infrastructures développées au titre de l'aménagement du Parc des Châteaux 1 d'une part, et de la perspective de la réalisation par le Département du futur contournement de La Chaussée-Saint-Victor d'autre part ;
- Il ne présente pas un impact visuel fort en entrée d'agglomération, à l'inverse d'autres hypothèses localisées à la sortie de l'échangeur de l'autoroute A10 ;
- Il présente un fort potentiel en matière de mobilités alternatives (desserte par les transports en commune à proximité, proximité du réseau ferré et autoroutier, maillage cyclable, covoiturage).

6.2 Hypothèses d'implantation étudiées

Plusieurs hypothèses d'implantation ont été étudiées :

- Une hypothèse à l'ouest du site, à proximité de l'autoroute (scénario 1),
- Une hypothèse à l'est, dans le prolongement nord du Parc des Châteaux (scénario 2),
- Une hypothèse multi-sites composée de deux secteurs réduits respectivement situés sur chacun des deux sites précédents (scénario 3).

Hypothèse OUEST, proche A10 | Hypothèse EST Dans le prolongement du Parc des Châteaux | Hypothèse multi-sites



Source : ELAN DEVELOPPEMENT

Figure 12 : Hypothèses d'implantation de la ZAC étudiées

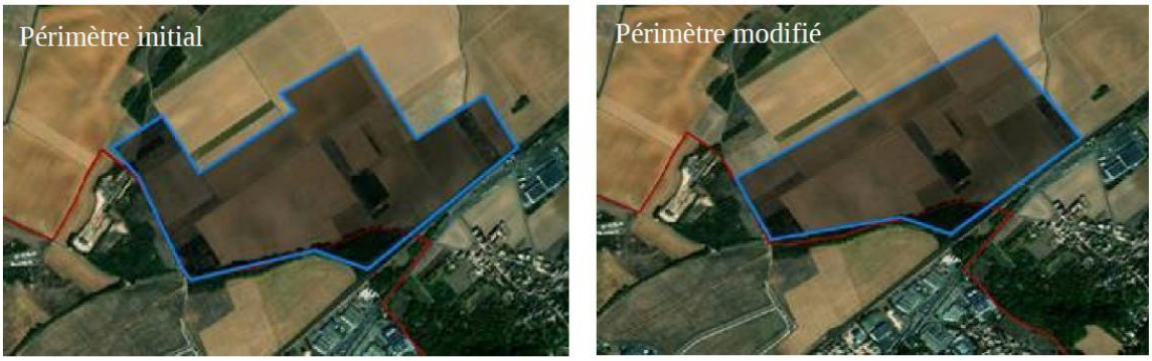
La partie centrale a été écartée, du fait de la présence du gazoduc qui fait l'objet d'une servitude *non aedificandi*, ainsi que du stand de tir et de l'aire d'accueil des gens du voyage, dont la relocalisation n'était pas envisagée en raison notamment de son coût et faute de foncier disponible pour accueillir ces équipements sur un autre site.

En dépit de la présence de deux corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité, le scénario 2 a été retenu de manière préférentielle, pour les motifs suivants :

- Il entraîne une moindre artificialisation des terres à bon et très bon potentiel agronomique ;
- Sa situation est plus favorable en termes de circulation, en accroche directe avec le Parc d'activités des Châteaux 1 dimensionné pour accueillir le trafic poids-lourds, et avec, à l'avenir, un raccordement au futur contournement de La Chaussée Saint-Victor ;
- Il ne présente pas un impact visuel fort en entrée d'agglomération, à l'inverse du scénario 1.

De plus, le scénario 1 présentait des inconvénients notables, comme le passage d'une ligne électrique aérienne à haute tension et la présence d'un site archéologique recensé le long de la RD50. Quant au scénario 3, il cumulait les inconvénients des scénarios 1 et 2 (impact sur les bonnes terres agricoles et sur les corridors écologiques notamment) et présentait des coûts d'aménagement, d'entretien et de gestion plus lourds du fait de la multiplicité des zones.

En conclusion de la 1ère phase d'études (2019-2021), le découpage du scénario retenu a fait l'objet d'adaptations, tout en conservant la même surface de projet de 40 ha, telle qu'inscrite au PLUi-HD, pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.



Il s'agissait ainsi de réduire la zone sur sa partie nord-ouest, compte tenu de la présence d'un corridor écologique reliant plusieurs réservoirs de biodiversité de part et d'autre de la zone (de même sur la partie centrale : réduction au nord) et de préserver les bosquets et boisements, constitutifs de réservoirs de biodiversité, situés au sud-est et ouest de la zone ainsi que sur sa partie centrale. En contrepartie, le périmètre a été agrandi sur sa partie nord-est.

A l'issue de la 2nde période d'études préalables à la création de la ZAC, le périmètre de projet a évolué, pour tenir compte de certaines observations formulées par les exploitants agricoles. Les acteurs agricoles souhaitaient qu'il soit réduit principalement au nord et à l'est, décalé vers l'ouest et éviter d'avoir des délaissés inexploitables (ex. pointe à l'est entre la route et le périmètre initial inscrit en zone 2AUa dans le PLUi-HD).

La collectivité a partiellement retenu cette demande en réduisant le périmètre de la zone de 40 à 35 hectares environ en le décalant légèrement vers l'ouest, et en supprimant les éventuels délaissés à l'est et à l'ouest. Cette réduction a également été rendue possible grâce à un travail sur la densification et l'optimisation des emprises utiles de la zone. La reconfiguration du projet a permis de rendre environ 7 hectares à l'agriculture, essentiellement à l'est. En revanche, afin de pouvoir conserver des profondeurs de parcelles à vocation économique suffisantes, le périmètre a dû être légèrement étendu sur sa limite nord.

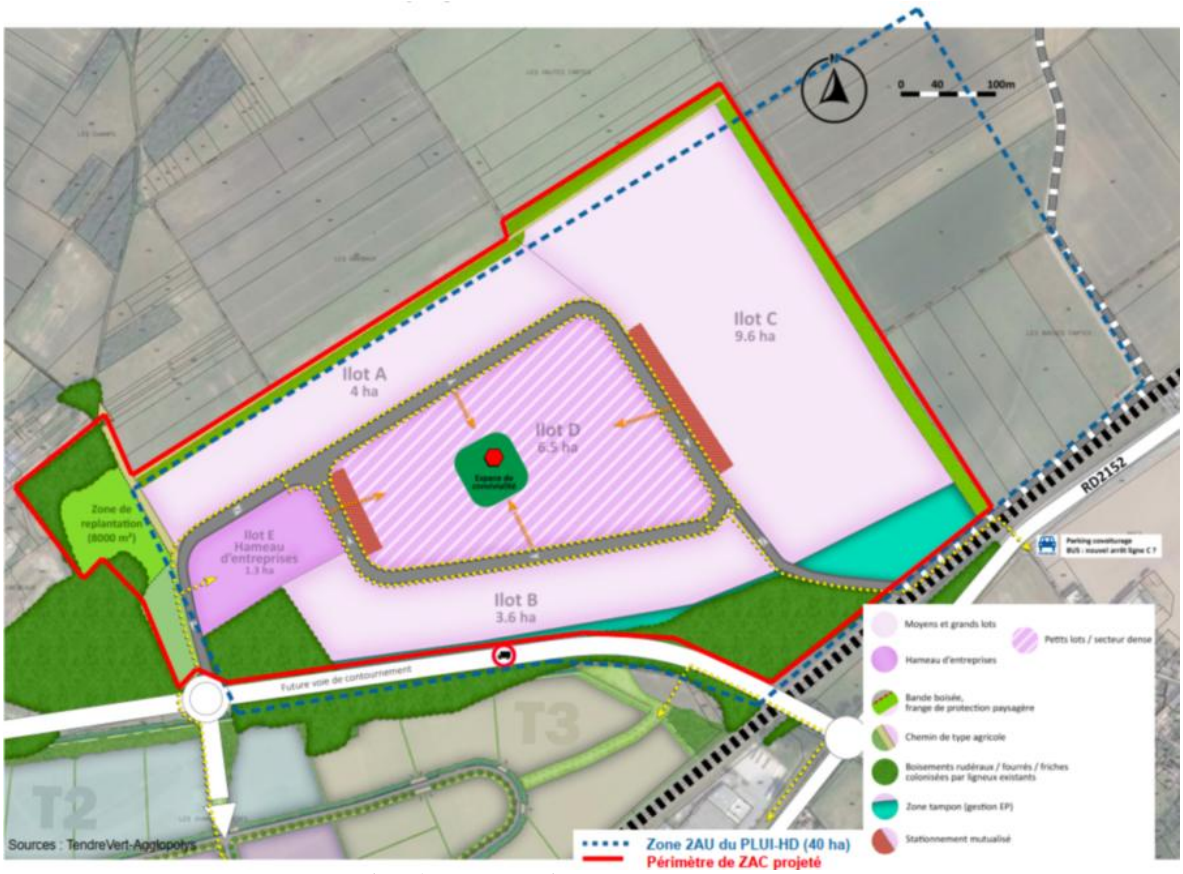


Figure 13 : Périmètre projeté de la ZAC du Parc des Châteaux