



PDC Industrial FR III

Campus logistique Panattoni Park Orléans

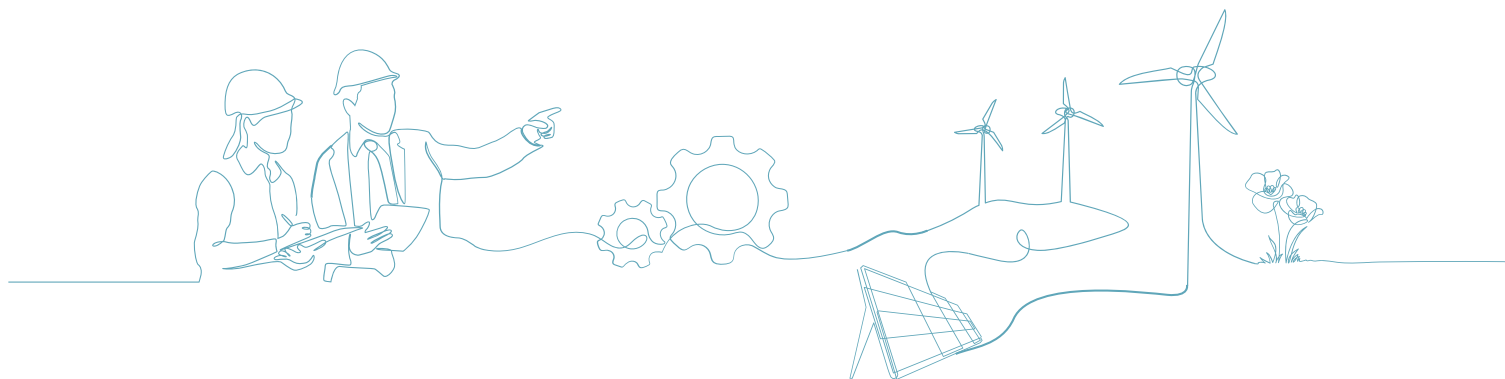
Dossier de demande d'autorisation environnementale

PJ07 – Note de présentation non technique

Référence n° : R25107.1d - Version janvier 2026



Maîtrise des risques industriels, professionnels, environnementaux



Fiche signalétique

Client			
Raison sociale	PDC Industrial FR III		
Adresse du siège social	63 avenue des Champs Élysées - 75008 Paris		
Adresse postale des correspondances	PANATTONI France - 63 avenue des Champs Elysées, 75008 PARIS		
Interlocuteur	Llorenç JALLE GARRIDO	Technical Development Director PANATTONI France	ljallegarrido@panattoni.com

Site	
Nom du site	Panattoni Park Orléans
Adresse du site	Rue du Paradis / Rue des sablons - 45140 Ormes
Activité exercée	Campus logistique

Document	
Référence	R25107.1
Titre du rapport	Dossier de demande d'autorisation environnementale Parc logistique

Document			
Version du rapport	d	28/01/2026	Version modifiée prenant en compte les éléments du mémoire en réponse à la demande de complément n°3 du 28/11/2025 (suivi des modifications en violet sur le présent rapport)
	c	08/08/2025	Version modifiée prenant en compte la demande de compléments en date du 30/07/2025 (suivi des modifications en orange sur le présent rapport)
	b	22/07/2025	Version validée pour dépôt
	a	17/07/2025a	Version initiale

Rédacteurs	Vérificateur/ Approbateur
Caroline BERNARD Sylvain GRIAUD	Sylvain GRIAUD

Seules sont autorisées les copies intégrales du présent rapport pour des fins prévues à la commande de l'étude.
Toute reproduction intégrale ou partielle faite sans autorisation est illicite et constitue une contrefaçon.
Version V01 – septembre 2024

Contexte de la demande

Panattoni Europe est la branche Européenne d'un des plus grands développeurs de projet immobiliers industriels et logistiques, the Panattoni Development Company, fondé aux USA en 1986 par Carl Panattoni.

Panattoni Europe vient d'ouvrir ses bureaux en France. La société Panattoni est hautement expérimentée, major du secteur et spécialiste des projets industriels avec plus de 35 années d'expérience dans le secteur de l'industrie logistique.

Ainsi, dans le cadre de ses activités de développement, Panattoni a engagé en 2021, un processus d'acquisition du site logistique situé rue des Sablons à Ormes (45), pour le compte de la société PDC Industrial FR III.

Le site occupe une superficie totale d'environ 12,4 hectares et se divise en deux parties distinctes :

- › Une partie Nord accessible depuis la rue des Sablons constituée d'un entrepôt nommés Bâtiment A,
- › Une partie Sud accessible depuis la rue du Paradis actuellement non construite et devant accueillir un nouvel entrepôt nommé Bâtiment B.

L'exploitation de ce parc logistique est actuellement soumise à autorisation au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et sera à terme sous le régime de l'autorisation et Seveso Seuil Bas. En effet dans le cadre de la commercialisation des bâtiments, Panattoni a identifié de nombreux besoins pour de la logistique de marchandises dangereuses, en particulier de produits manufacturés localement de type cosmétique ou pharmaceutique, ou des produits de

grandes consommations à destination des grandes et moyennes surfaces, par exemple.

Dans ce contexte et afin d'accompagner la croissance des industriels et logisticiens locaux, PDC Industrial FR III souhaite adapter le Campus logistique Panattoni Park Orléans, et notamment le bâtiment B, pour pouvoir accueillir à la fois des marchandises combustibles classiques (rubrique 1510 et assimilées), mais également des liquides inflammables (rubriques 4430, 4331, 1436), des alcools de bouche (rubrique 4755), des solides inflammables (rubrique 1450), des aérosols inflammables (rubriques 4320 et 4321) et des produits dangereux pour l'environnement).

Ce projet relève du régime de l'autorisation au titre des ICPE. Pour cela un dossier de demande environnementale est déposé, composé de 3 documents principaux en référence au CERFA n°15964

Demande d'Autorisation Environnementale	Pièce jointe
Présentation et demande administrative et annexes	PJ n°46
Etude d'Impact et annexes	PJ n°4
Etude de Dangers et annexe	PJ n°49

Contenu du dossier de demande d'autorisation environnementale

Les informations contenues au sein de la PJ n°46 sont résumées de manière « non technique » au travers du présent document (8° de l'article R. 181-13 du CE).

Cette note non technique concerne la présentation de l'exploitant, du projet et des différents éléments d'ordre administratif et réglementaire, notamment le classement de l'établissement en vertu de la nomenclature des ICPE et des IOTA.

Deux autres résumés indépendants et autoportants visent le résumé non technique de l'étude d'impact (1° de l'article R. 122-5 du CE) et le résumé non technique de l'étude de dangers (III. de l'article D. 181-15-2 du CE).

Sommaire

1.	Présentation du demandeur.....	6
2.	Présentation du site	7
3.	Présentation du projet.....	8
3.1.	Description des activités.....	9
3.2.	Organisation de l'exploitation.....	9
3.2.1.	Horaires d'ouvertures	9
3.2.2.	Surveillance du site.....	10
3.2.3.	Effectif et répartition du personnel	10
4.	Classement au titre des ICPE.....	11
5.	Positionnement au titre de la directive SEVESO	15
6.	Classement au titre des IOTA.....	15
7.	Autres points réglementaires.....	16

1. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Panattoni Europe est la branche Européenne d'un des plus grands développeurs de projet immobiliers industriels et logistiques, the Panattoni Development Company, fondé aux USA en 1986 par Carl Panattoni.

Panattoni Europe vient d'ouvrir ses bureaux en France. La société Panattoni est hautement expérimentée, major du secteur et spécialiste des projets industriels avec plus de 35 années d'expérience dans le secteur de l'industrie logistique.

Ainsi, dans le cadre de ses activités de développement, Panattoni a engagé en 2021, un processus d'acquisition du site logistique situé rue des Sablons à Ormes (45), pour le compte de la société PDC Industrial FR III.

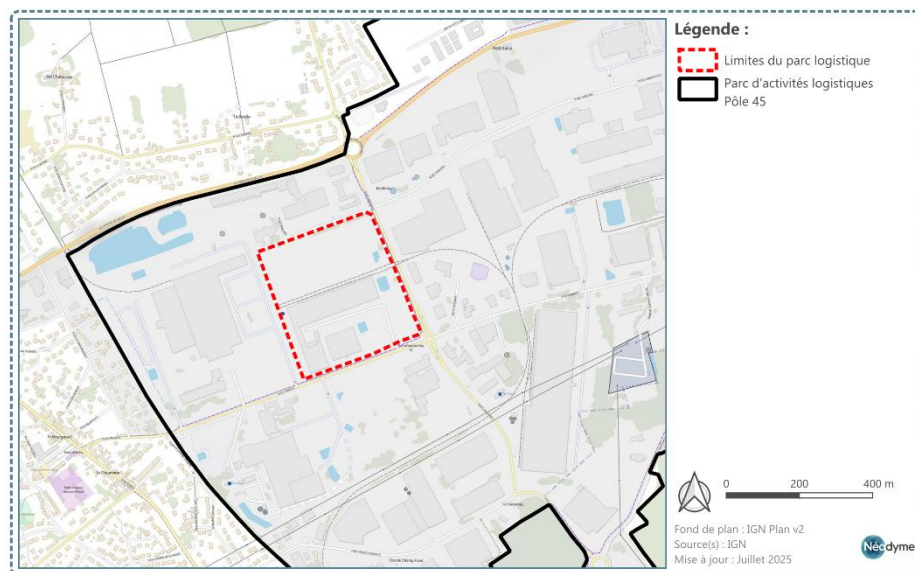
La présente demande d'autorisation environnementale, portant modification de son projet du Campus logistique Panattoni Park Orléans, est portée pour le compte de la société PDC Industrial FR III par Panattoni France. Panattoni France réalise une mission de co-maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de PDC Industrial FR III.

Identité de la société, de l'établissement et du demandeur.

Demandeur	
Exploitant	PDC Industrial FR III
Forme Juridique	Société par actions simplifiée
N°RCS	904 479 326 00020
Code NAF	6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Adresse siège	Panattoni France - 63 avenue des Champs Élysées, 75008 Paris
Site faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale	
Adresse site	Rue du Paradis - 45140 Ormes
Activité sollicitée au travers de la demande	Parc logistique

2. PRÉSENTATION DU SITE

Le terrain d'emprise du site de PDC Industrial FR III, est implanté sur la commune d'Ormes, au sein du parc d'activité logistique « Pôle 45 » d'une superficie de 350 ha situé au Nord-Ouest d'Orléans.

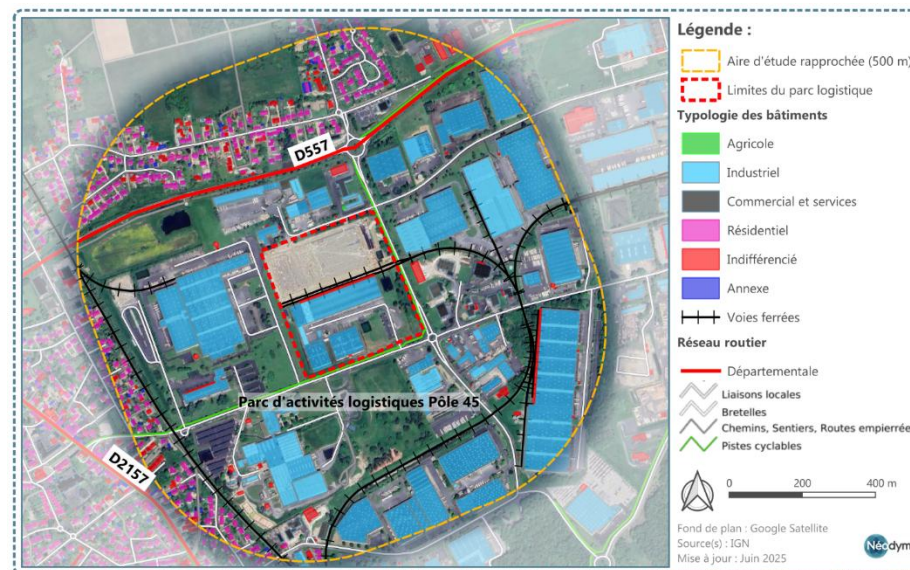


Implantation du site

L'emprise d'exploitation du site couvrira environ 12,4 hectares sur tout ou partie de 4 parcelles cadastrales.

Ces parcelles sont intégralement sous maîtrise foncière de PDC Industrial FR III .

L'environnement aux abords immédiats est de type industrialo-commercial et résidentiel du site.



Occupations aux alentours du site

Le site d'étude est accessible via deux points d'accès au Nord depuis la rue des Sablons et deux points d'accès au Sud depuis la rue du Paradis. Ces rues sont reliées aux routes départementales D557 à 180 m au Nord et D2157 à 640 m à l'Ouest.

3. PRÉSENTATION DU PROJET

Le terrain, objet du projet, est actuellement occupé uniquement par le bâtiment A, mis en exploitation le 21/03/2025. Les entrepôts historiques du site situé en partie Sud ont été démolis et le terrain est en attente de la construction du bâtiment B.

L'entrepôt en partie Nord, nommé bâtiment A, a une profondeur de 112 m, d'une longueur de 245 m et d'une hauteur au faîtage de 13,8 m. Les quais de réception et d'expédition sont tous disposés sur la façade Sud de ce bâtiment.

A l'avenir, un entrepôt en partie Sud, nommé bâtiment B, sera construit et aura une profondeur de 120 m, une longueur de 260 m et une hauteur au faîtage de 13,8 m. Les quais de réception et d'expédition seront tous disposés sur la façade Nord de ce bâtiment.

Les positions des quais, permettront à terme une mutualisation des cours camions entre les deux bâtiments.

Pour la mise en œuvre de ses activités logistiques, les deux entrepôts sont et seront équipés

- › de mezzanines pouvant accueillir des zones de stockage de type picking ;
- › de mezzanines accueillant les locaux sociaux et les bureaux du personnel administratif ;
- › de locaux de charge (pour la recharge des batteries des chariots élévateurs) ;
- › et de divers locaux techniques (chaufferies, locaux électrique).



Extrait du plan de masse du site

3.1. Description des activités

Le bâtiment A sera desservi par la rue des Sablons, tandis que le bâtiment B sera desservi de manière indépendante, par la rue du Paradis.

Les deux accès pour les poids-lourds seront équipés de poste de garde. Une voirie, d'une largeur minimale de 6 m, assurera l'accès à la périphérique complète de chacun des deux entrepôts et donc aux zones de quais.

Dans l'angle Nord-Est de la parcelle, on recense le futur nouveau local sprinkler associé à sa réserve d'eau d'un volume de 500 m³ minimum. L'ensemble de la source sprinkler sera, à terme, mutualisée aux deux futurs bâtiments.

Enfin, afin d'assurer la gestion des eaux pluviales du site, plusieurs ouvrages de régulation et d'infiltration des eaux pluviales seront créés sur le pourtour du site :

- › des bassins d'infiltration et puits d'infiltration pour les eaux pluviales épurées et les eaux pluviales ruisselant sur les toitures,
- › un bassin étanche pour la gestion des eaux pluviales des cours-camions et de gestion d'une partie des eaux d'extinction d'incendie au centre de la bande d'espaces verts à l'Est de la parcelle.

La défense extérieure contre l'incendie sera réalisée de la manière suivante :

- › un réseau de poteaux incendie répartis autour des bâtiments. Ces poteaux sont alimentés par le réseau public. Chaque poteau incendie à un débit de 60 m³/h minimum à 1 bar. Le réseau fourni un débit de 120 m³/h minimum à 1 bar (utilisation de 2 poteaux en simultanée), soit 240 m³ sur 2 heures ;

- › une réserve incendie aérienne d'un volume utile de 630 m³ permettant ainsi le complément nécessaire à une intervention sur 2 heures. Cette réserve d'eau, située à l'Est du bâtiment A, est équipée de plateformes d'aspiration adaptées aux interventions des pompiers (3 aires d'aspirations de 4 m x 8 m chacune équipée de 2 cannes d'aspirations).
- › un bassin pompier d'un volume utile de 49 m³, connecté en gravitaire à la réserve incendie aérienne décrite ci-dessus

3.2. Organisation de l'exploitation

3.2.1. Horaires d'ouvertures

Les horaires de travail peuvent être variables pendant l'année selon les locataires. L'activité peut ainsi être résumées :

- › En période « normale », les équipes sont organisées en 2 ou 3 postes, 6 jours par semaine.
- › En période « de forte activité », les équipes travaillent sur 3 postes, 7 jours par semaine.

Ainsi, les horaires d'exploitation sont le plus souvent, du lundi matin 5 h au vendredi soir 22 h, sauf en périodes de fortes activités pendant lesquelles le parc est ouvert 7j/7 et 24h/24.

3.2.2. Surveillance du site

La surveillance du site est actuellement, et restera, réalisée à minima par télésurveillance 7j/7 et 24h/24. Selon les modalités organisationnelles de chacun des locataires, la présence de gardien n'est pas exclue.

En dehors des périodes d'ouvertures convenues avec les locataires, le site est entièrement clôturé et fermé.

3.2.3. Effectif et répartition du personnel

L'activité des deux futurs bâtiments peut varier en fonction des saisonnalités et des locataires.

Nous rappelons que l'activité de logistique offre beaucoup de postes de manutentionnaires, caristes et préparateurs de commande. Ces postes sont encadrés notamment par des responsables d'exploitation, des responsables logistiques, des ingénieurs méthodes qui gèrent l'optimisation des flux de marchandises. Et enfin, l'activité se constitue également de postes administratifs pour le support des équipes d'exploitation (pour environ 15% des salariés).

Le parc logistique accueille actuellement 160 salariés. PDC Industrial FR III a estimé un effectif total de 220 personnes environ au terme du redéveloppement.

4. CLASSEMENT AU TITRE DES ICPE

Le site relèvera du régime de l'autorisation au titre des ICPE, mais également des dispositions de la Directive SEVESO. Le classement ICPE du site PDC Industrial FR III proposé est synthétisé dans le tableau suivant (en référence à la nomenclature mentionnée à l'article R.511-9 du Code de l'environnement).

Rubrique	Désignation de la rubrique	Régime ¹	Critère de classement	Seuil et unité du critère
4320.1	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1	A SSB	Quantité totale	≥ 150 t
4331.1	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330.	A SSB	Quantité totale	≥ 1 000 t ≥ 5 000 t
1436.1	Liquides de point éclair compris entre 60°C et 93°C, à l'exception des boissons alcoolisées (stockage ou emploi de)	A	Quantité totale	≥ 1 000 t
4755.1	Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables.	A SSB	Quantité totale	≥ 5 000 t
4755.2	Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables. Lorsque le titre alcoométrique volumique est supérieur 40 %	A SSB	Quantité totale	≥ 500 m ³ ≥ 5 000 t

¹ SSH (SEVESO Seuil Haut) ou SSB (SEVESO Seuil Bas) ou A (Autorisation) ou E (Enregistrement) ou DC (Déclaration et soumis au contrôle périodique prévu par l'article L. 512-11 du code de l'environnement) ou D (Déclaration) ou NC (Non Classé)

Rubrique	Désignation de la rubrique	Régime ¹	Critère de classement	Seuil et unité du critère
4510.1	Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.	A SSB	Quantité totale	≥ 100 t
1450.1	Solides inflammables (stockage ou emploi de)	A	Quantité totale	≥ 1 t
1510.2b	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts	E	Volume des entrepôts Stockage de matières ou produits combustibles	≥ 50 000 m ³ et < 900 000 m ³ > 500 t
1185.2.a	Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n° 517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 Emploi dans des équipements clos en exploitation. Équipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg	DC	Quantité totale	≥ 300 kg dans des équipements de capacité unitaire supérieure à 2 kg
1630	Emploi ou stockage de lessives de soude ou de potasse caustique Le liquide renfermant plus de 20 % en poids d'hydroxyde de sodium ou de potassium.	D	Quantité totale	≥ 100 t et < 250 t
2171	Fumiers, engrais et supports de culture (dépôts de) renfermant des matières organiques et n'étant pas l'annexe d'une exploitation agricole	D	Quantité totale	> 200 m ³
2910.A2	Combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770, 2771, 2971 ou 2931	DC	Puissance thermique nominale totale	≥ 1 MW et < 20 MW

Rubrique	Désignation de la rubrique	Régime ¹	Critère de classement	Seuil et unité du critère
2925.1	Ateliers de charge d'accumulateurs électriques	D	Puissance maximale de courant continu	> 50 kW
2925.2	Ateliers de charge d'accumulateurs électriques	D	Puissance maximale de courant	> 600 kW
4110.1b	Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés. Substances et mélanges solides.	DC	Quantité totale	≥ 200 kg et < 1 t
4120.2b	Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition. Substances et mélanges liquides.	D	Quantité totale	≥ 1 t et < 10 t
4130.2b	Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation. Substances et mélanges liquides.	A	Quantité totale	≥ 10 t
4140.2a	Toxicité aiguë catégorie 3 pour la voie d'exposition orale. Substances et mélanges liquides.	D	Quantité totale	≥ 1 t et < 10 t
4220.3	Stockage de produits explosifs (à l'exclusion des produits explosifs présents dans les espaces de vente des établissements recevant du public).	DC	Quantité équivalente totale	≥ 30 kg et < 100 kg
4321.2	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, ne contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1	D	Quantité totale	≥ 500 t < 5 000 t
4330.2	Liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables maintenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60 °C maintenus à une température supérieure à leur température d'ébullition ou dans des conditions particulières de traitement, telles qu'une pression ou une température élevée	DC	Quantité totale	≥ 1 t < 10 t
4440.2	Substances et mélanges auto-réactifs, pyrophoriques ou comburants et peroxydes organiques	D	Quantité totale	≥ 2 t et < 50 t

Rubrique	Désignation de la rubrique	Régime ¹	Critère de classement	Seuil et unité du critère
4441.2	Substances et mélanges auto-réactifs, pyrophoriques ou comburants et peroxydes organiques	D	Quantité totale	≥ 2 t et < 50 t
4511	Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.	DC	Quantité totale	≥ 100 t et < 200 t
4801	Houille, coke, lignite, charbon de bois, goudron, asphalte, brais et matières bitumineuses.	D	Quantité totale	≥ 50 t et < 500 t
4741	Les mélanges d'hypochlorite de sodium classés dans la catégorie de toxicité aquatique aiguë 1 [H400] contenant moins de 5 % de chlore actif et non classés dans aucune des autres classes, catégories et mentions de danger visées dans les autres rubriques pour autant que le mélange en l'absence d'hypochlorite de sodium ne serait pas classé dans la catégorie de toxicité aiguë 1 [H400].	NC	Quantité totale	< 20 t
4718.1b	Gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2 (y compris GPL) et gaz naturel (y compris biogaz affiné, lorsqu'il a été traité conformément aux normes applicables en matière de biogaz purifié et affiné, en assurant une qualité équivalente à celle du gaz naturel, y compris pour ce qui est de la teneur en méthane, et qu'il a une teneur maximale de 1 % en oxygène).	NC	Quantité totale	≥ 6 t et < 35 t

Notons que ce classement est une version simplifiée du classement sollicité, notamment les intitulés des rubriques sont abrégés tout comme les seuils. Par ailleurs les rubriques « non classées » ne sont pas reproduites. Le lecteur devra se reporter à la Pièce Jointe n°46 du dossier de demande d'autorisation environnementale pour consulter la version intégrale de ce classement

5. POSITIONNEMENT AU TITRE DE LA DIRECTIVE SEVESO

Le Campus logistique Panattoni Park Orléans de PDC Industrial FR III répond à la « règle de dépassement direct seuil bas » mentionnée au I de l'article R.511-11 du Code de l'environnement au regard des rubriques 4320.1, 4331.1, 4510.2 et 4755

En ce qui concerne l'application de la règle de cumul, les résultats pour le statut Seveso seuil haut et le statut Seveso seuil bas du site au regard des modifications projetées sont synthétisés ci-dessous.

Synthèse de l'application de la règle de cumul

Type de seuil	Seuil Bas	Seuil Haut
a : Santé (H3xx)	0,66	0,15
b : Physique (H2xx)	4,36	0,99
c : Environnement (H4xx)	2,10	0,99

Le Campus logistique Panattoni Park Orléans de PDC Industrial FR III répond à la « règle de dépassement selon la règle du cumul seuil bas » mentionnée au II de l'article R.511-11 du Code de l'environnement **pour les dangers physiques et les dangers pour l'environnement.**

6. CLASSEMENT AU TITRE DES IOTA

Le Parc logistique est en majorité couvert par des surfaces imperméabilisées.

Ainsi, en référence à la nomenclature précisée à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement, le classement au titre de la nomenclature IOTA proposé en tenant compte des modifications projetées par la société PDC Industrial FR III et des évolutions réglementaires est le suivant :

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	La surface totale du site reste identique : 12 ha.	Déclaration
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha.	La surface de zones humides impactée par le projet est d'environ 0,6 ha.	Déclaration

Classement futur proposé en référence à la nomenclature des IOTA

Les modifications portées par le présent dossier de demande d'autorisation environnementale n'engendrent en aucune manière de changement dans l'aménagement et le fonctionnement du site.

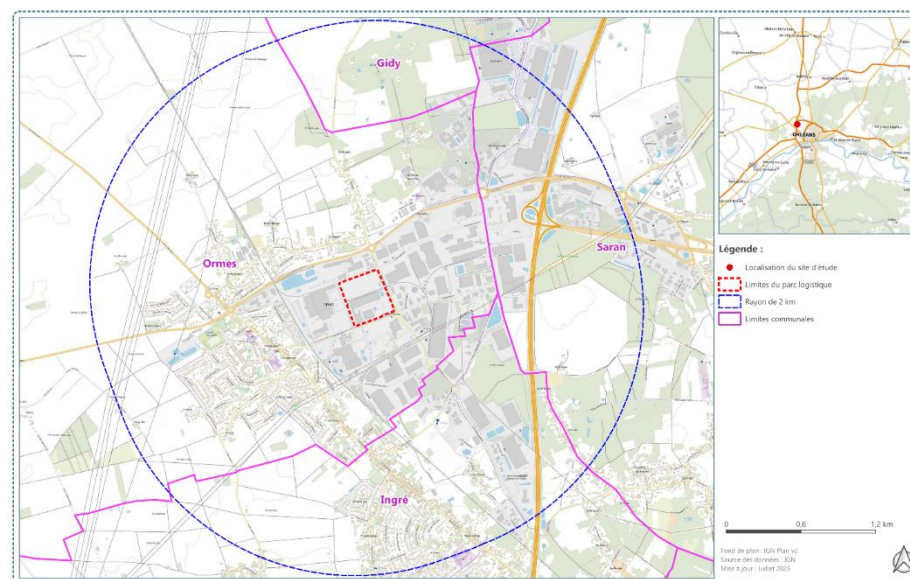
Le présent dossier de demande d'autorisation environnementale n'a donc pas d'incidence sur le classement IOTA du site.
L'étude d'impact comporte une partie « Eau » spécifique portant sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, ainsi que l'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE / SAGE, répondant ainsi au contenu attendu d'une déclaration au titre des IOTA.

7. AUTRES POINTS RÉGLEMENTAIRES

Le rayon d'affichage de l'enquête publique du projet est fixé à 2 km et concerne les communes suivantes, toutes situées dans le département du Loiret :

- › Ormes,
- › Ingré,
- › Saran,
- › Gidy.

Les terrains concernés par le Parc logistique de la société PDC Industrial FR III occupent un secteur en zone UAE3 du PLUM d'Orléans du fait de son caractère tourné vers l'industriel.



Localisation du site sur fond IGN



Agence Bretagne Loire-Atlantique

34 rue Léopold Sédar Senghor

29900 Concarneau

02 98 90 15 49

contact@neodyme.bzh

SIÈGE SOCIAL

6 rue de la Douzillère

37300 JOUE-LES-TOURS

02 47 75 18 87

www.neodyme.fr

neodyme@neodyme.fr

N° SIRET : 478 720 931 00052

TVA Intra : FR11 478 720 931

