



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur la
Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC
Industrial FR III**

**N°MRAe CVL-2025-
00771/A P**

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 23 décembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plateforme logistique située sur le territoire de la commune d'Ormes (45), porté par la société PDC INDUSTRIAL FR III.

Étaient présents et ont délibéré : **Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.**

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

1 Contexte et présentation du projet

La société PDC INDUSTRIAL FR III sollicite une autorisation environnementale pour le projet de modification du bâtiment B et des quantités de matières et substances dangereuses stockées sur le site dénommé CAMPUS logistique PANATTONI Park Orléans situé sur le territoire de la commune d'Ormes (45140) au sein du parc d'activité logistique « Pôle 45 ».

Cette demande porte sur un besoin de stockage de liquides et aérosols inflammables. Ainsi, le nombre de cellules du bâtiment B passera de 5 à 8 cellules (subdivision de trois cellules déjà autorisées en 6 sous-cellules de moins de 3 500 m², dédiées aux stockages de marchandises dangereuses).

Ce projet de modification permettra le stockage de liquides inflammables avec la possibilité d'un stockage densifié dans deux cellules.

La société PDC INDUSTRIAL FR III est le propriétaire du terrain et a déjà bénéficié d'autorisations environnementales régies par les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 28 septembre 2023 et 14 août 2025.



Localisation du projet (Source : résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact (EI), page 5/35)

Le terrain d'implantation du projet est délimité :

- au Nord, par la rue des Sablons, des bâtiments industriels, la route départementale D557 puis un quartier pavillonnaire ;
- à l'Est, par la rue des Varennes, des bâtiments industriels et une voie ferrée servant au transport de marchandises ;
- au Sud, par la rue du Paradis ainsi que des bâtiments industriels et le passage d'une voie ferrée de service ;
- à l'Ouest, par des bâtiments industriels, une voie ferrée reliant Ormes à Orléans puis un quartier pavillonnaire.

Le parc logistique est constitué de deux entrepôts situés sur un terrain d'emprise totale de 123 899 m² :

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

- l'entrepôt Nord, nommé bâtiment A, déjà construit, a une profondeur de 112 m, une longueur de 245 m et une hauteur au faîtage de 13,81 m. Les quais de réception et d'expédition sont tous disposés sur la façade Sud de ce bâtiment ;
- l'entrepôt Sud, nommé bâtiment B, d'une profondeur de 120 m, une longueur de 260 m et une hauteur au faîtage de 13,81 m. Les quais de réception et d'expédition sont tous disposés sur la façade Nord de ce bâtiment.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale, comprenant une étude d'impact (EI) et une étude de dangers (EDD), elles-mêmes associées à des résumés non techniques (RNT), a été déposé auprès des autorités compétentes le 23 juillet 2025, suivi d'un complément le 17 août 2025. Le présent avis concerne donc uniquement la demande de modification du bâtiment B qui s'inscrit dans une revitalisation de l'ensemble du site.

Le projet consiste en une modification du bâtiment B d'une superficie de 31 270 m² avec une division en 8 cellules¹.

2 L'Étude d'impact

L'étude d'impact présentée dans le dossier de demande d'autorisation environnementale comporte les éléments prévus par le code de l'environnement et couvre l'ensemble des thèmes requis. Les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés dans le dossier de demande d'autorisation remis par le pétitionnaire. Les activités de logistiques sont principalement liées aux enjeux de circulation routière.

L'étude d'impact précise que dans la mesure où le projet porté par PDC Industrial FR III s'implante sur un site logistique existant, au sein d'un parc d'activités doté d'infrastructures routières adaptées, l'enjeu en matière d'accessibilité et de desserte est considéré comme faible. La mise en exploitation du bâtiment B du site induira toutefois une augmentation du trafic routier, laquelle fait l'objet d'une étude spécifique dont l'analyse des impacts est effectuée et restituée dans cette pièce du dossier.

Le porteur de projet a actualisé son étude « trafic » initiale en actualisant les comptages et en intégrant des projections de flux d'autres projets autorisés², le trafic routier généré par le projet étant identique à celui pris en compte dans le dossier de demande d'autorisation environnementale pour le bâtiment A, autorisé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2023.

L'exploitation du parc logistique, en phase finale, sera également à l'origine d'un trafic routier lié aux réceptions et expéditions de marchandises, engendrant un trafic de poids-lourds, et à la présence des employés entraînant un trafic de véhicules légers.

¹ Cellule 1.1 de 3 273 m², cellule 1.2 de 2 812 m², cellule 2.1 de 3 355 m², cellule 2.2 de 2 845 m², cellule 3.1 de 3 355 m², cellule 3.2 de 2 845 m², cellule 4 de 6 090 m² et cellule 5 de 5 970 m².

² L'étude intègre les projets d'urbanisation au voisinage du pôle 45, tel que le projet d'activité logistique dans la ZAC des Chantaupiaux à Epieds-en-Beauce.

Il est estimé que le trafic associé à l'exploitation du futur site logistique comprenant les deux bâtiments sera de :

- 170 poids-lourds (PL) par jour (soit 340 mouvements/ jour) ;
- 400 véhicules légers (VL) par jour (soit 800 mouvements/ jour).

L'étude de trafic rappelle les difficultés actuelles du secteur tout en indiquant que le projet n'impliquera pas d'incidences majeures sur le trafic actuel.

Le futur trafic estimé représente une potentielle augmentation par rapport au trafic initialement autorisé et ce principalement en amont du carrefour giratoire situé à l'intersection de l'avenue Charles de Gaulle et de la rue des Varennes en direction de l'A10. Cependant, malgré la prise en compte d'hypothèses de trafic induit majorantes, l'étude de circulation démontre l'absence d'incidence majeure sur la situation actuelle. Il est également précisé que le projet de création du nouvel échangeur de Saran-Gidy sur l'A10 au niveau du Pôle 45 permettra de fluidifier le trafic du secteur. Cet échangeur a été inauguré le 14 novembre 2023.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

3.1 Justification du choix retenu et articulation du projet avec les documents d'urbanisme et les plans et programmes concernés

L'implantation du projet à Ormes se situe dans la zone UAE3 du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) d'Orléans Métropole. Ce zonage autorise et régit les activités économiques et industrielles.

Le projet consistant à modifier un établissement déjà autorisé et en partie construit, il n'a pas été recherché d'implantation alternative.

Cependant, la prospection de différentes solutions de conception du projet est pertinente. Mais cette problématique n'a été que succinctement développée aux pages 314 et suivantes de l'étude d'impact, et dans l'étude de dangers, pages 64 et suivantes, dans la partie réduction du risque à la source.

Ainsi, l'étude d'impact, complétée de l'étude de dangers, ne démontre pas la recherche d'alternatives de conception, en vertu des dispositions de l'article R. 122-5 II alinéa 7 du code de l'environnement, qui impose que soit présentée « une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué » notamment au regard de son impact sur l'environnement. En effet, le projet induit des risques industriels qui nécessitent la mise en place de servitude d'utilités publiques (SUP).

L'autorité environnementale recommande au porteur de projet de présenter une analyse des alternatives de conception, en tenant particulièrement compte de la problématique de maîtrise des risques industriels.

3.2 Remise en état du site

En cas de mise à l'arrêt définitif des installations, les mesures réglementaires visant à garantir la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et la mise en sécurité du site, sont adaptées et paraissent suffisantes pour un futur usage industriel, comme prévu par le pétitionnaire.

4 Étude de dangers

L'analyse des dangers est en relation avec l'importance des risques engendrés par l'installation compte tenu de la vulnérabilité de son environnement.

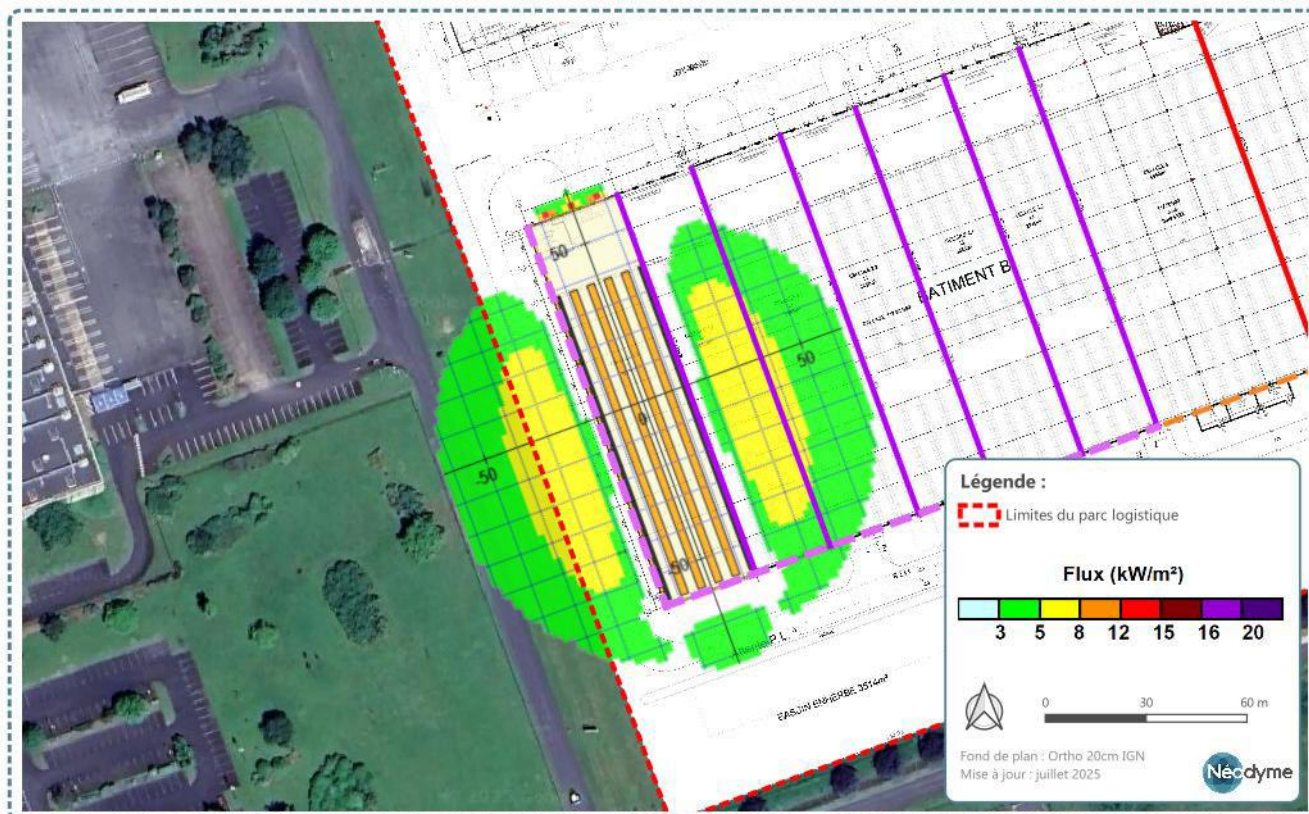
Elle caractérise et évalue les risques liés au projet. Elle explicite correctement la probabilité, la cinétique et la gravité des accidents potentiels liés à la présence de personnes, d'habitations, d'autres sites industriels ou d'infrastructures.

Les scénarios d'accidents principaux retenus sont clairement caractérisés. Les mesures prises pour limiter et réduire les risques et leurs conséquences sont détaillées et adaptées.

Les scénarios d'incendie font l'objet d'une analyse approfondie des effets thermiques, toxiques et de perte de visibilité. L'étude montre que les zones d'effets létaux liées aux flux thermiques restent circonscrites au site.

Néanmoins, pour le bâtiment B, les flux thermiques supérieurs à 3 kW/m² correspondant aux effets irréversibles et les flux thermiques supérieurs à 5 kW/m² correspondant aux premiers effets létaux, impactent l'Ouest du site.

Ces zones atteintes ne sont actuellement pas aménagées puisqu'il s'agit actuellement de zones d'espaces verts (zones d'espaces verts pour les flux thermiques de 5 kW/m², zones d'espaces verts et des voies de circulation internes sur le site industriel voisin pour les flux thermiques de 3 kW/m²).



Cartographie des effets thermiques d'un incendie en cellule 1.1 (racks 2662) (Source : EDD, page 113/207)

Le dossier comprend une demande d'établissement de servitudes d'utilité publique associée au dossier de demande d'autorisation environnementale pour couvrir la zone des effets thermiques sortant des limites de propriété du site.

Cette mesure de maîtrise de l'urbanisation est destinée à maintenir le niveau de gravité dans le périmètre hors site exposé à des risques résiduels. Il convient de noter que ces futures restrictions d'urbanisation concernent des sites industriels déjà existants. Comme déjà évoquée, l'autorité environnementale s'interroge sur la suffisance des moyens de maîtrise des risques industriels.

L'autorité environnementale recommande au porteur de projet d'approfondir ses recherches en matière de moyens de maîtrise des risques industriels, afin de minimiser les effets thermiques pouvant sortir de ses limites de propriété en cas d'incendie.

Par ailleurs, l'autorité environnementale n'a pas pu consulter le dossier de mise en œuvre des SUP qui n'est pas joint au dossier de demande d'autorisation faisant l'objet du présent avis. Ces mesures de maîtrise de l'urbanisation sont des mesures clefs de protection des populations. À ce titre, elles doivent clairement apparaître dans le dossier de demande d'autorisation.

L'autorité environnementale recommande au porteur de projet de compléter le dossier par un exposé clair et complet des mesures de maîtrise de l'urbanisation prévues.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

5 Résumés non techniques (RNT)

Les résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers abordent l'ensemble des enjeux identifiés et les exposent de manière satisfaisante pour le grand public, à l'exception des mesures de maîtrise de l'urbanisme. La fusion des deux RNT dans un seul document permettrait d'améliorer l'information du public. De plus, ces deux documents gagneraient en lisibilité avec l'ajout d'une représentation graphique des zones de dangers engendrées par les phénomènes accidentels redoutés et par un tableau de classement des installations au regard de la réglementation définissant les différentes rubriques de classement des ICPE.

L'autorité environnementale recommande au porteur de projet de compléter, à l'image de l'étude de dangers, ses résumés non techniques par les mesures de maîtrise de l'urbanisation prévues.

6 Conclusion

Le contenu de l'étude d'impact du projet de la plateforme logistique identifie bien les enjeux et risques associés à ce type de projet. Néanmoins, la maîtrise des risques industriels, en lien avec la recherche de conception alternative, n'est pas suffisante et reste à compléter par la remise de l'analyse des servitudes d'utilité publique.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.

7 Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+	<p>Le sujet faune/flore a été traité dans le cadre de l'autorisation environnementale initiale. Le projet n'engendre pas de nouveaux impacts. L'arrêté préfectoral du 28/09/2023 rend opposable les mesures d'évitement et de réduction proposées dans l'étude d'impact. Les suivis proposés par le pétitionnaire sont également repris dans l'arrêté préfectoral précité.</p> <p>Le dossier mentionne qu'en tout 1,04 ha de zones humides a été identifié au droit du site d'étude sur la base du critère pédologique dont 6 140 m² seront impactés par le projet. Les zones humides identifiées au droit du site ont une fonctionnalité écologique très réduite. Afin de compenser l'impact de son projet, PDC Industrial FR III prévoit la création d'une mare de 139 m² au nord-est du site. Le niveau d'impact du projet après la mise en place de cette mesure est jugé faible à négligeable. De plus, des mesures d'accompagnement sont prévues afin de suivre le développement écologique de la mare.</p> <p>Les mesures de compensation (création de la mare) et d'accompagnement ont déjà été rendues opposable dans l'arrêté préfectoral du 28/09/2023.</p>
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le dossier précise que le projet n'est implanté dans aucune zone protégée, mais est situé à proximité d'une zone Natura 2000 (5,7 km) et d'une ZNIEFF (5,9 km) sans incidence significative, zones protégées les plus proches.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	0	Le dossier mentionne que le projet ne recoupe aucun élément de la trame verte et bleue.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	+	<p>Le dossier mentionne que la consommation d'eau potable sera destinée à la consommation humaine et aux besoins sanitaires, au lavage et à l'entretien ainsi qu'aux moyens de lutte incendie. La quantité est identique à la situation actuellement autorisée : prélèvement annuel maximal de 4 100 m³. Le bâtiment B sera relié au réseau d'eau public et ne prévoit aucun forage de prélèvement d'eau dans les nappes souterraines. Les eaux usées seront traitées dans la station d'épuration de La Chapelle-Saint-Mesmin.</p> <p>Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées transiteront par un bassin étanche, puis par un ouvrage de prétraitement avant de rejoindre un bassin d'infiltration puis un exutoire vers le réseau communal. Le pétitionnaire a également prévu la mise en place des cuves de récupération d'eau de pluie. L'incidence du projet sur la consommation d'eau vis-à-vis de l'exploitation actuelle sera ainsi réduite.</p>
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	<p>Le dossier indique que le projet est situé dans un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable. Néanmoins, l'activité logistique n'est pas listée dans les activités interdites dans ce périmètre.</p> <p>Toutes les canalisations de récupérations des eaux de pluies et des eaux usées seront étanches. Les cours destinées aux camions seront étanches. Les bâtiments seront équipés également d'un dallage étanche. Le principe général de gestion des eaux pluviales, révisé dans le cadre du projet, reste compatible avec l'arrêté préfectoral DUP considérant que seules des eaux pluviales épurées seront infiltrées. Les ouvrages d'infiltrations ne seront</p>

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
		pas situés dans le périmètre de protection rapproché du captage Ormes ZI.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Le dossier mentionne que le projet consommera principalement de l'électricité. Le gaz naturel alimentera la chaufferie en hiver uniquement. Le gasoil sera utilisé pour la défense incendie (installation de sprinklage). Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture des bâtiments.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement	+	Le dossier indique que les énergies, consommées dans le cadre de l'exploitation du Campus logistique, seront adaptées aux différents usages et proviendront majoritairement d'une source de production à faible émissions de Gaz à Effet de Serre. Les énergies fossiles utilisées pour les autres usages ne sont pas substituables par des énergies de moindre impact.
Sols (pollutions)	+	Le dossier présente des mesures organisationnelles et techniques afin de limiter les pollutions du sol, notamment des systèmes de rétention.
Air (pollutions)	+	Le dossier mentionne que dans le cadre du projet de revitalisation, l'incidence sur les rejets atmosphériques canalisés entre les installations actuelles et les installations futures sera positive. En effet, les rejets atmosphériques liés à l'utilisation de chaudières récentes étant moins impactant que ceux liés à l'utilisation des anciennes chaudières. De plus, les natures des rejets provenant de la circulation provenant directement du parc logistique en état futur seront similaires à ceux actuellement émis par le parc actuellement en activité.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	+	Le projet n'est pas situé dans un PPRI, en zone inondables ou en zone à risque de remontée de nappe. Le projet est implanté en zone d'aléa fort à l'exposition au retrait gonflement des argiles. Une étude géotechnique, systématiquement réalisée pour ce type de projet, permettra de définir les dispositions constructives adaptées. Le dossier indique des mouvements de terrains et des cavités souterraines ont été recensés sur la commune d'implantation du projet. L'enjeu est jugé faible à modéré. L'étude géotechnique permettra de statuer sur la présence ou non de potentielles cavités au droit du site d'étude.
Risques technologiques	++	<u>Ce point est développé dans le corps du présent avis.</u>
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Le dossier identifie les déchets produits par le projet, les quantités, les modes de conditionnement et leurs destinations finales.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+	Le projet est implanté dans une zone déjà urbanisée nommée « pôle 45 » et dédiée aux activités logistiques.
Patrimoine architectural, historique	0	Le site est localisé en dehors de tout périmètre de protection des monuments historiques.
Paysages	+	Le projet est implanté dans un parc d'activités, le « Pôle 45 » et s'inscrit dans la continuité des constructions existantes.
Odeurs	+	Le dossier précise qu'aucune installation susceptible de générer des émissions olfactives n'est envisagée sur le site.
Émissions lumineuses	+	Les émissions lumineuses prévues par le projet restent limitées.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Trafic routier	++	<u>Ce point est développé dans le corps du présent avis.</u>
Déplacements (accessibilité, transports en commun)	+	L'accès au site se fait principalement par voie routière.
Sécurité et salubrité publique	+	Le projet ne présente pas d'enjeu en matière de sécurité ou de salubrité publiques.
Santé	+	Le dossier précise qu'après évaluation des différents types d'émissions liés au fonctionnement du site, aucun d'entre eux ne semble susceptible d'engendrer un risque sanitaire vis-à-vis des populations alentours. Les rejets dans l'air et les rejets aqueux font l'objet de mesures de maîtrise dans les dispositions constructives structurelles des installations et en phase l'exploitation. Ainsi, en fonctionnement normal de l'installation, aucune incidence sanitaire n'est identifiée vis-à-vis des habitations voisines et des populations voisines.
Bruit	+	Le dossier précise que la présence du site PDC Industrial FR III au sein de la zone d'activité est ancienne. Le site d'étude est bordé par d'autres entrepôts industriels. Cette concentration de bâtiments logistiques induit une émission sonore globale, dans laquelle le projet de revitalisation des bâtiments du site d'étude viendra s'intégrer convenablement. La mise en exploitation du bâtiment B en situation future ne viendra pas modifier cette situation sonore. Aucune zone à émergence réglementée n'est située dans l'aire d'étude du projet. Le projet doit respecter les valeurs limites d'émission sonores en limite de propriété. Le pétitionnaire s'engage à réaliser une mesure initiale des émissions sonores dans les 3 mois suivant la mise en exploitation, puis tous les 3 ans.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes...)	0	

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-CVL- 007771GUNENV en date du
23 décembre 2025

Plateforme logistique à Ormes (45) portée par la société PDC Industrial FR III