

DEPARTEMENT DU LOIRET
COMMUNE D'ORMES

**CONSULTATION DU PUBLIC SUR LES DEMANDES D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSEES PAR
LA SOCIETE PDC INDUSTRIAL FR III EN VUE DE LA REVITALISATION DU
CAMPUS LOGISTIQUE PANATTONI PARK ORLEANS**

CONSULTATION DU 21 NOVEMBRE 2025 AU 20 FEVRIER 2026

RAPPORT DE LA CONSULTATION

Publication de l'avis de consultation le 30 octobre 2025

Enquête dématérialisée sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

Désignation du commissaire enquêteur : décision n° E25000139/45 du Président-délégué du Tribunal Administratif d'Orléans du 25 août 2025

Commissaire enquêteur : Jean GODET

I - PREAMBULE.....	4
II - GENERALITES	4
A - L'objet de la consultation du public.....	4
B - Le cadre juridique de la consultation.	5
C. Composition du dossier de consultation.	5
III - LE PROJET	7
A - Localisation du site.....	7
B - Le projet de nouvel entrepôt.	8
C - Les caractéristiques physiques du bâtiment B.	9
D - Le parc logistique.	10
IV - LES GRANDES LIGNES DE L'ETUDE D'IMPACT	13
A - L'état initial de l'environnement.....	13
B - Les enjeux environnementaux majeurs.	14
C - Les impacts identifiés.	14
D - Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).	15
V - LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES.....	15
A - Le PLUm.....	15
B - Le SCOT.	16
VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION DU PUBLIC	17
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	17
B - Echanges avec l'autorité organisatrice.	17
C - Echanges avec le pétitionnaire.	17
D - L'avis de consultation du public.....	17
E - Publicité de la consultation.	18
F - Ouverture du site dématérialisé.....	20
G - Permanences du commissaire enquêteur.....	20
H - Les réunions publiques.	20
VII - SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LES REPONSES APPORTEES PAR LE PORTEUR DE PROJET	21
A - Avis de la MRAe.....	21
B - Avis de l'ARS.....	22
C - Avis du Conseil Départemental du Loiret.	23
D - Avis de la commune d'Ormes.	23
E - Avis du Service Eau, Environnement et Forêt (SEEF) de la DDT du Loiret.	24
F - Les propositions de prescriptions et les recommandations émises par le SDIS.....	24
VIII - PARTICIPATION DU PUBLIC ET DECOMPTE DES OBSERVATIONS	27

IX - COMMUNICATION DU PV DE SYNTHESE ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	28
ANNEXE 1.....	30
ANNEXE 2.....	32

I- PREAMBULE

Panattoni Europe, filiale de la société américaine Panattoni Development Company, est un développeur de projets immobiliers industriels et logistiques.

En 2021, dans le cadre de ses activités de développement, Panattoni a procédé à l'acquisition, auprès de la société POUDREED France, du site logistique situé rue des Sablons à Ormes (45) pour le compte de la société PDC Industrial FR III. Ce site, d'une superficie totale de 12,4 ha, localisé au sein de la zone d'activité Pôle 45, était occupé par 5 entrepôts, représentant environ 49000 m², construits dans les années 1980, dont un était classé Seveso seuil bas.

Après avoir obtenu l'autorisation de modifier et poursuivre l'exploitation de la plateforme logistique (arrêté préfectoral du 28/09/2023), le développeur a divisé le site en 2 parties distinctes :

- une partie Nord, accessible depuis la rue des Sablons, sur laquelle, en remplacement de 2 entrepôts détruits, a déjà été construit un entrepôt nommé Bâtiment A mis en exploitation en mars 2025 ;

- une partie Sud, accessible depuis la rue du Paradis, sur laquelle le développeur se propose de construire un nouvel entrepôt nommé Bâtiment B, à la place des 3 vieux entrepôts qui viennent d'être démolis. Le projet de ce nouveau bâtiment a évolué par rapport à ce qui était envisagé au départ. Dorénavant, le nouvel entrepôt est destiné à répondre à des besoins pour de la logistique de marchandises dangereuses, notamment de produits de type cosmétique ou pharmaceutique et des produits de grande consommation à destination des grandes et moyennes surfaces. Ces différents produits peuvent recouvrir des marchandises combustibles classiques mais également des liquides inflammables, des alcools de bouche, des solides inflammables, des aérosols inflammables et des produits dangereux pour l'environnement.

C'est dans ce contexte que la société PDC Industrial FR III a déposé le 23 juillet 2025 un nouveau dossier de demande d'autorisation environnementale et de permis de construire.

II- GENERALITES

A- L'objet de la consultation du public.

La consultation du public fait suite à la demande d'autorisation environnementale au titre des installations classées (ICPE) et à la demande de permis de construire déposées par la société PDC INDUSTRIAL FR III, dont le siège social est situé 63 Avenue des Champs Elysées 75008 Paris, pour son projet de construction d'un nouveau bâtiment à vocation d'entrepôt (bâtiment B) dans le parc logistique, nommé Campus logistique Panattoni Park Orléans, situé sur la commune d'Ormes.

La consultation tient lieu de participation du public au titre du permis de construire, elle porte donc conjointement sur la demande d'autorisation environnementale et sur la demande de permis de construire.

B- Le cadre juridique de la consultation.

En raison des activités suivantes et de leur nomenclature, le site est considéré comme une installation classée pour l'environnement (ICPE) :

- Stockage de marchandises dangereuses telles que liquides inflammables (rubriques 4430, 4331, 1436), aérosols inflammables (rubriques 4320 et 4321), solides inflammables (rubrique 1450), alcools de bouche (rubrique 4755), produits dangereux pour l'environnement (rubrique 4510) ;

- Volume de stockage important : les entrepôts couverts dépassent les seuils de 50000 m2 pour les matières combustibles (rubrique 1510).

Par ailleurs, le classement Seveso seuil bas s'applique au projet en raison des quantités importantes de substances dangereuses stockées qui dépassent les seuils définis par la réglementation (article R 511-11 du code de l'environnement) et des dangers physiques et environnementaux qu'ils présentent.

Compte tenu de ces activités et des emprises du projet, celui-ci relève des articles L 121-1 à L 121-23 et L 122-1 ainsi que des articles R 122-2 à R 122-5 du code de l'environnement qui soumettent le projet à évaluation environnementale et étude d'impact.

En conséquence, la consultation est régie par les articles L 181-10, L 181-10-1 et R 181-36 à R 181-38 du code de l'environnement ainsi que par l'article R 423-57 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de procéder à une enquête unique lorsqu'un projet est soumis à la réalisation de plusieurs enquêtes, ce qui est le cas en l'espèce.

Par ailleurs, sont directement liés à la consultation du public les actes administratifs suivants :

- l'avis de consultation du public sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire publié par la Préfecture du Loiret le 30 octobre 2025 (cf. annexe 1) ;

- la décision n° E25000139/45 du 25 août 2025 de Monsieur le Président-délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur.

C. Composition du dossier de consultation.

Le dossier soumis à la consultation du public se compose de 2 grandes parties, la première relative à la demande d'autorisation environnementale, la seconde relative à la demande de permis de construire.

Le dossier relatif à la demande d'autorisation environnementale comprend :

- 1 fichier d'accusé de réception et 1 fichier de synthèse de téléprocédure : 9 pages,
- 1 mémoire RACNO :11 pages,
- 1 plan de situation : 1 page,
- 1 justificatif de maîtrise foncière : 5 pages,
- 1 résumé non technique de l'étude d'impact environnementale : 35 pages,

- L'étude d'impact sur l'environnement : 322 pages,
- Annexes à l'étude d'impact :
 - Annexe 1 : étude écologique : 170 pages,
 - Annexe 2 : diagnostic des zones humides : 127 pages,
 - Annexe 3 : mesures acoustiques pour la circulation : 18 pages,
 - Annexe 4 : notice hydraulique : 29 pages,
 - Annexe 5 : étude de circulation : 68 pages,
 - Annexe 6 : étude d'impact acoustique : 36 pages,
- 1 note de présentation non technique : 16 pages,
- La présentation du projet : 71 pages,
 - Annexe 1 : classement ICPE détaillé : 21 pages,
 - Annexe 2 : demandes d'aménagement des prescriptions générales : 20 pages,
- Les capacités techniques et financières : 11 pages,
- Résumé non technique de l'étude de dangers : 15 pages,
- L'étude de dangers : 207 pages,
- 8 plans au 1/500^e (masse, réseaux divers, réseaux assainissement, coupe, façades, RDC, ICPE RDC, R+1),
- Analyse de conformité réglementaire avec les textes et prescriptions : 383 pages,
 - Annexe 1 : attestation ICPE charpente bois : 2 pages,
 - Annexe 2 : attestation ICPE sprinkler/RIA : 1 page,
 - Annexe 3 : convention de rejet : 20 pages,
 - Annexe 4 : attestation ICPE couverture/bardage : 3 pages,
 - Annexe 5 : attestation ICPE paratonnerre : 1 page.

Soit un dossier d'une contenance totale de 1602 pages plus 8 plans.

Le dossier relatif à la demande de permis de construire comprend :

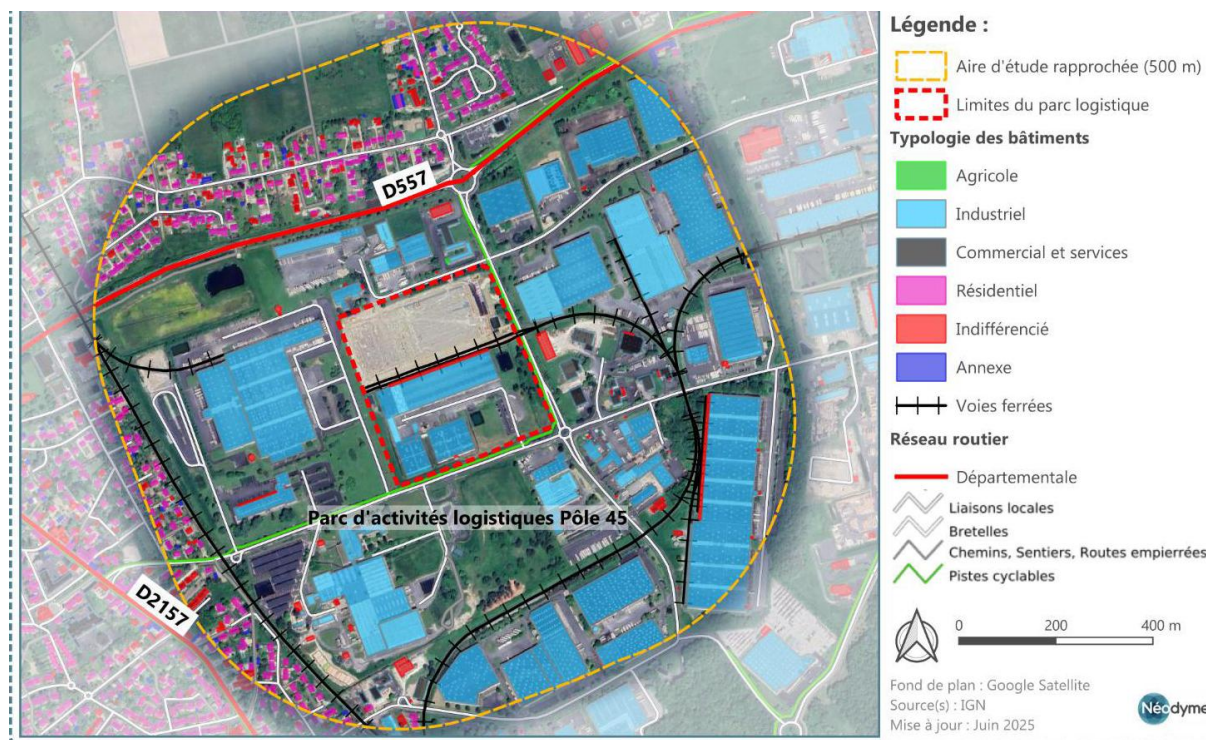
- 1 plan masse des constructions à édifier complété par 1 plan des réseaux divers, 1 plan des réseaux assainissement et 1 plan masse,
- 1 plan en coupe du terrain et des constructions,
- 1 notice décrivant le terrain et le projet : 25 pages,
- 1 tableau des surfaces,

- 1 notice descriptive de sécurité du projet : 26 pages,
- 1 plan des façades et des toitures,
- 1 note précisant le zonage du projet,
- L'étude d'impact environnementale, l'étude écologique, le diagnostic des zones humides, la notice hydraulique, la mise à jour de l'étude circulation et l'étude d'impact acoustique repris du dossier de demande d'autorisation environnementale,
- La justification du dépôt de déclaration au titre de la législation ICPE.

III- LE PROJET

A- Localisation du site.

Le terrain d'emprise du site de PDC Industrial FR III est implanté sur la commune d'Ormes, au sein du parc logistique « Pôle 45 ».



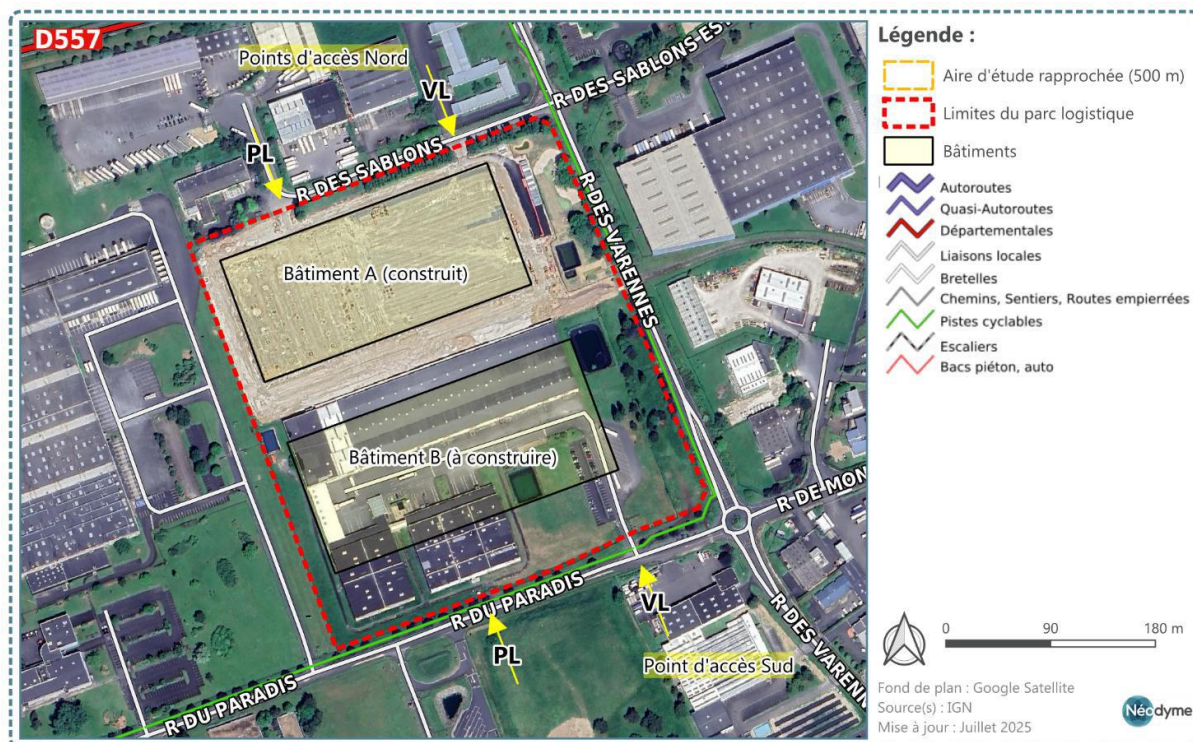
L'environnement aux abords immédiats est de type industrialo-commercial et résidentiel avec notamment :

- au Nord, rue des Sablons, des bâtiments industriels, la route départementale D 557 puis un quartier pavillonnaire,
- à l'Est, rue des Varennes, des bâtiments industriels et une voie ferrée servant au transport des marchandises,
- au Sud, rue du Paradis, des bâtiments industriels et le passage d'une voie ferrée de service,

-à l'Ouest, des bâtiments industriels, une voie ferrée reliant Ormes à Orléans puis un quartier pavillonnaire.

Les principaux accès à l'ensemble du site sont au nombre de 4 (voir figure ci-dessous) :

- 2 points d'accès depuis la rue des Sablons permettant d'accéder au bâtiment A déjà construit,
- 2 points d'accès depuis la rue du Paradis permettant d'accéder au bâtiment B objet de la présente consultation. Ces rues sont reliées aux routes départementales D 557 à 180 m au Nord et D 2157 à 640 m à l'Ouest.



L'ensemble du site se compose des parcelles cadastrales AD 21,22,23 et 24 pour une surface totale de 12 ha 39 a. Celles-ci sont intégralement la propriété de la société PDC Industrial FR III.

B- Le projet de nouvel entrepôt.

L'objet de la présente consultation porte sur la construction d'un entrepôt dénommé bâtiment B. Toutefois, celui-ci s'insérera dans un ensemble comprenant un bâtiment déjà construit, dénommé bâtiment A, dont il partagera certaines installations. C'est pourquoi, avant de présenter le projet lui-même, il est bon de rappeler les caractéristiques principales de ce premier bâtiment qui est entré en exploitation le 21 mars 2025.

Le bâtiment A présente les caractéristiques suivantes : long de 245 m, profond de 112 m et haut au faîtage de 13,7 m, ses quais de réception et d'expédition sont installés sur la façade Sud. Il accueille des activités de stockage et de transit de marchandises variées, notamment des produits de grande consommation.

La déconstruction des précédents entrepôts qui occupaient la partie Sud du site est terminée. Le bâtiment B qui sera édifié à cet endroit aura une longueur de 260 m, une profondeur de 120 m et une hauteur au faîtage de 13,7 m. Ses quais seront disposés sur la façade Nord, en vis-à-vis de ceux du bâtiment A permettant une mutualisation des aires de manœuvre des poids lourds. Il est conçu pour permettre une grande modularité et accueillir :

- des produits alimentaires (frais ou sec), d'hygiène, cosmétiques, électro-ménagers, des meubles, des jouets, des livres ;
- des produits inflammables ou classés dangereux pour l'environnement (aérosols, liquides inflammables, peintures, parfums, produits ménagers et phytosanitaires) ;
- des produits composés de matières plastiques, de bois, de papier, de carton, de textiles ;
- des alcools de bouche (vins, spiritueux).

Le stockage s'effectuera en masse ou en racks, sur une hauteur maximale de 11 m, permettant jusqu'à 6 niveaux de rayonnage.

Le photomontage ci-dessous montre comment se présentera le parc logistique à terme avec le futur bâtiment B à gauche de l'image.



C- Les caractéristiques physiques du bâtiment B.

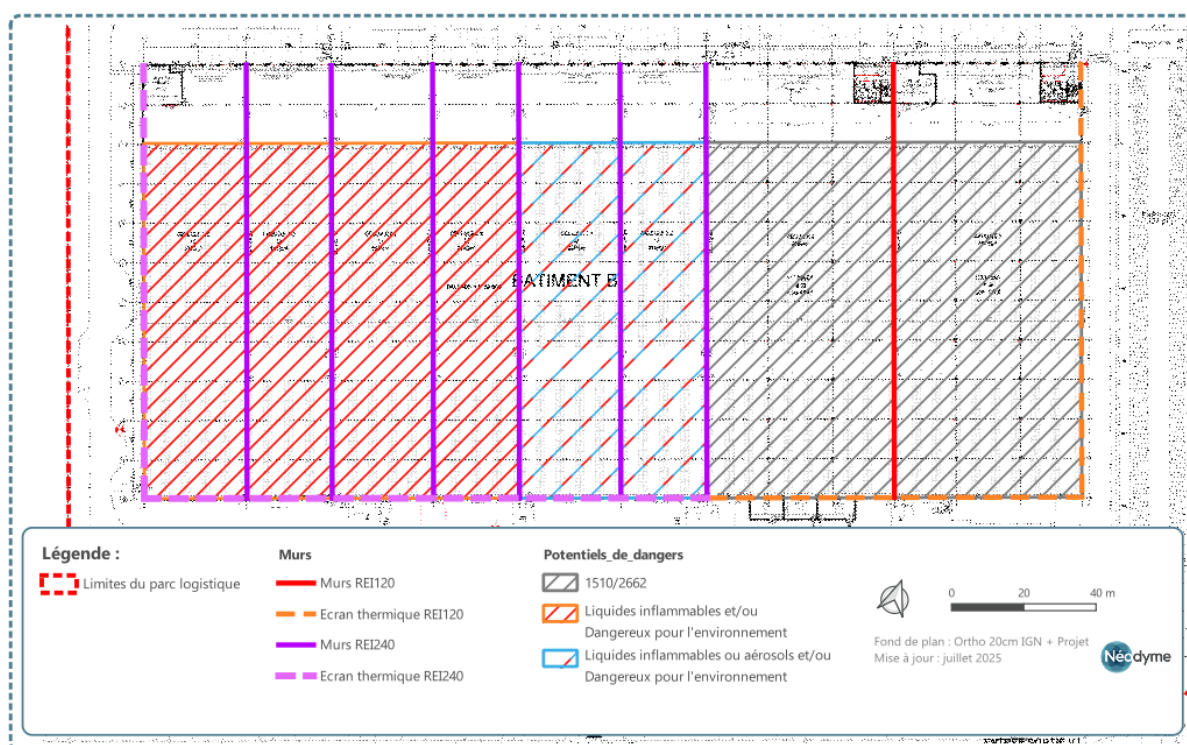
Le bâtiment sera composé de 5 cellules mais les cellules 1, 2 et 3 seront subdivisées en 6 sous-cellules de moins de 3500 m² (de 2812 m² à 3355 m²) pour répondre aux besoins de stockage des marchandises dangereuses, notamment les produits inflammables. Les cellules 4 et 5, d'une surface respective de 6090 m² et de 5970 m², seront destinées uniquement aux marchandises standards.

La charpente (poteaux, poutres et pannes) sera en béton ou sera mixte-béton/ lamellé-collé. La structure, constituée des poteaux verticaux et des poutres principales, disposera d'une résistance au feu minimale R 60. Les pannes seront stables au feu 15 minutes minimum.

La toiture sera constituée d'un complexe métallique multi-couches (répondant au critère B Roof t3) et sera équipée d'une surface minimale de désenfumage de 2 %.

Afin de limiter la propagation des flux thermiques en cas d'incendie, les cellules seront séparées par des murs coupe-feu de degré 4 h (ou 2 h pour le mur séparatif des cellules 4 et 5). Les parois séparatives de ces cellules dépasseront de 1 m en toiture et seront prolongées latéralement aux murs extérieurs sur une largeur de 0,50 m de part et d'autre de celle-ci, sauf le cas où le mur extérieur sera déjà REI 120.

La localisation des cellules, des murs séparatifs et des écrans thermiques en façade et des produits dangereux est schématisée dans la figure ci-dessous.



Le bâtiment sera également équipé de mezzanines pour les locaux sociaux et les bureaux en cellules 4 et 5, de locaux pour la recharge des batteries des chariots élévateurs et de divers locaux techniques (chaufferie, locaux électriques) en façade Sud.

D- Le parc logistique.

Le trafic routier généré par le parc logistique a fait l'objet d'une étude réalisée par Dynalogic. Une première version estimait le trafic induit à 400 véhicules légers (VL)/ jour et à 170 poids lourds (PL)/ jour. Une mise à jour des données de circulation faite en octobre 2025 réajuste ces chiffres à 720 VL/jour et 117 PL/jour. Toutefois, au niveau des émissions de gaz à effets de serre, c'est le scénario le plus élevé qui a été retenu dans l'étude d'impact : 170 PL/ jour.

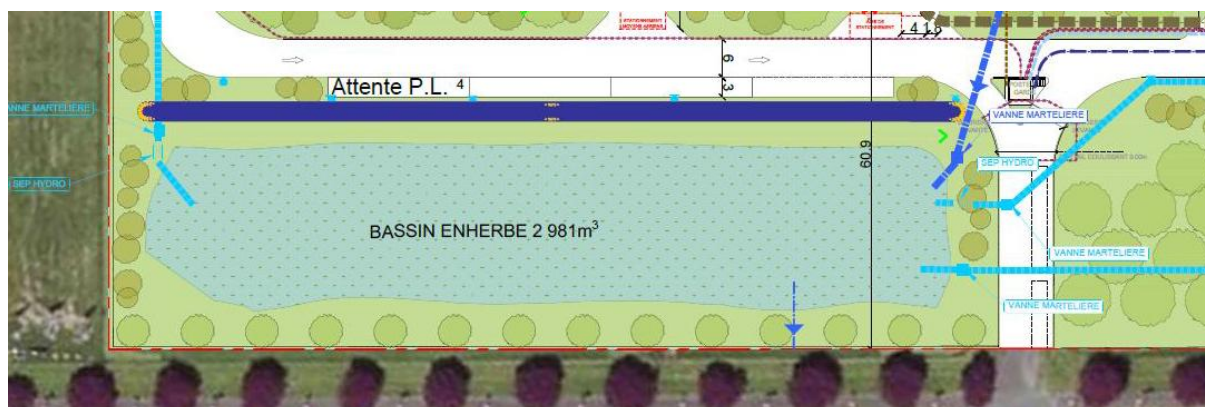
L'ensemble du parc logistique fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements et d'équipements. Le bâtiment A est desservi par la rue des Sablons alors que le bâtiment B sera desservi de manière indépendante par la rue du Paradis avec une entrée PL distincte de l'entrée VL. Une voirie d'une largeur de 6 m assurera l'accès à la périphérie complète de chacun des 2 entrepôts et donc aux zones de quai.

Au centre de la bande d'espaces verts à l'Est, se trouve le local sprinkler associé à la réserve d'eau d'un volume de 500 m³ qui sera mutualisée aux 2 bâtiments. Pour assurer la gestion des eaux pluviales, plusieurs ouvrages de régulation et d'infiltration des eaux pluviales sont créés sur le pourtour du site :

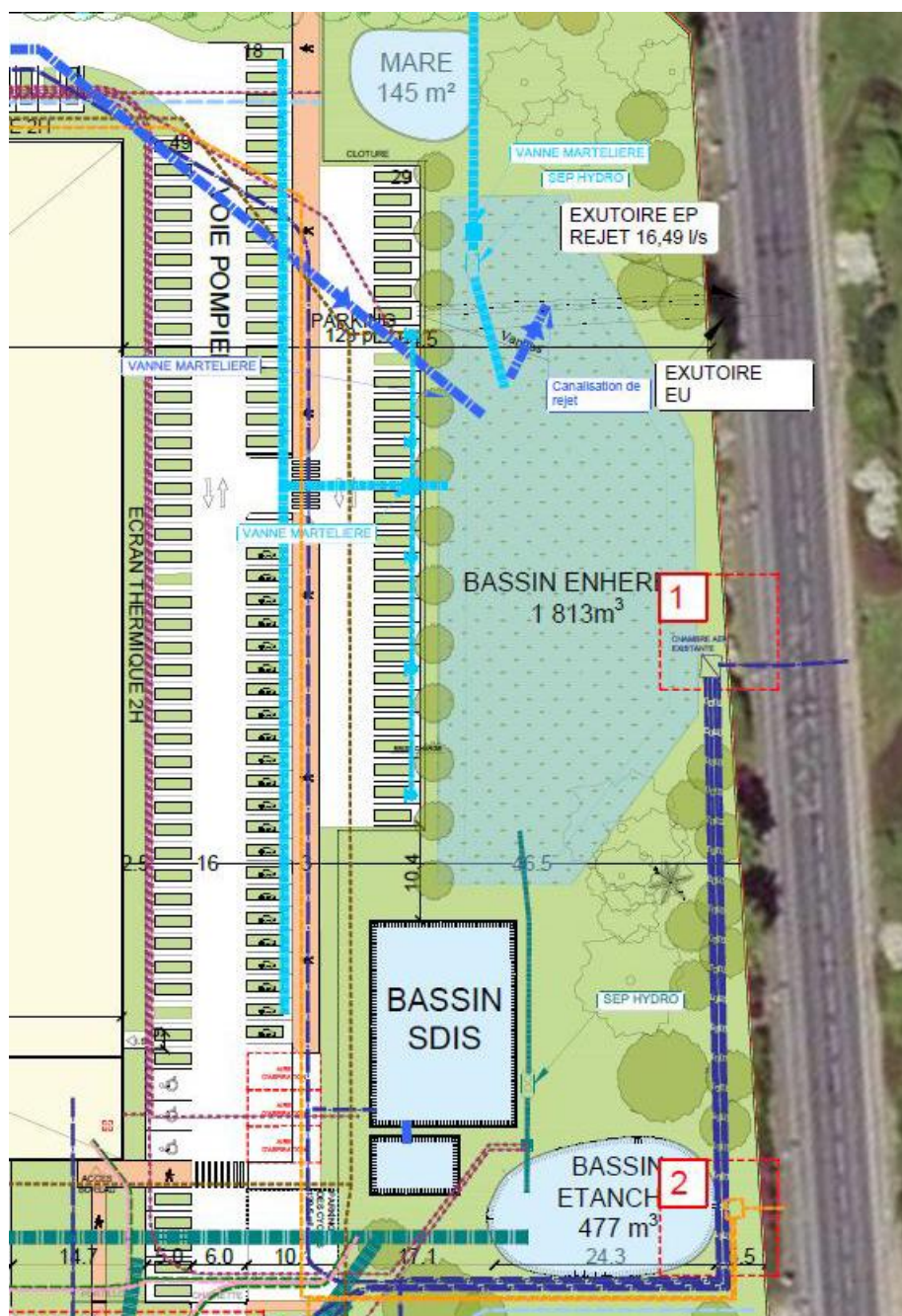
- des bassins d'infiltration et puits d'infiltration pour les eaux pluviales épurées et les eaux pluviales ruisselant sur les toitures,
- un bassin étanche pour la gestion des eaux pluviales des cours -camions et de gestion des eaux d'extinction incendie au centre de la bande d'espaces verts à l'Est du site. La défense extérieure contre l'incendie est réalisée avec :
- un réseau de poteaux incendie répartis autour des bâtiments alimentés par le réseau public,
- une réserve incendie aérienne, à l'Est du bâtiment A, d'un volume utile de 630 m³ permettant le complément nécessaire à une intervention de 2 h,
- un bassin pompier de 49 m³, connecté en gravitaire à la réserve aérienne.

Les points de rejet des eaux pluviales sont localisés sur les 2 schémas ci-dessous :

Bassin Sud du bâtiment B



Bassins à l'Est du bâtiment A mutualisés pour les 2 bâtiments



Il est à noter que la société PDC Industrial FR III dispose d'une convention de rejet des eaux pluviales et des eaux usées domestiques dans le réseau séparatif de collecte d'Orléans Métropole aux termes d'un arrêté en date du 17 juin 2025 signé du Président de la Métropole. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de La Chapelle St Mesmin et les eaux pluviales sont rejetées dans le milieu naturel après transit dans le réseau collectif.

Le plan paysager de l'ensemble du site figure dans le schéma ci-dessous:



IV- LES GRANDES LIGNES DE L'ETUDE D'IMPACT

A- L'état initial de l'environnement.

Le site se situe dans une zone logistique déjà fortement urbanisée, structurée par des entrepôts de grande dimension, des infrastructures routières adaptées aux poids lourds. La présence d'habitation à proximité est limitée.

Le terrain sur lequel sont ou seront implantés les entrepôts est plat, en grande partie déjà artificialisé. Les principaux enjeux relatifs à ce terrain concernent la gestion des eaux pluviales,

la prévention des pollutions accidentelles, la maîtrise des effets liés à l'imperméabilisation. Aucun enjeu hydrologique majeur n'a été identifié.

Concernant le milieu naturel, le site présente des espaces verts résiduels, des bassins aménagés, une biodiversité adaptée aux milieux anthropisés. Les enjeux écologiques sont qualifiés de faibles à modérés, principalement liés à la préservation d'habitats secondaires et au maintien de fonctionnalités écologiques locales.

Pour ce qui est de l'environnement humain, les enjeux concernent le bruit, le trafic routier, la qualité de l'air et la sécurité industrielle. Le secteur étant déjà logistique, la sensibilité reste modérée mais réelle.

B- Les enjeux environnementaux majeurs.

L'ensemble des études met en évidence 4 catégories principales d'enjeux :

- l'enjeu central du projet : la maîtrise du risque industriel,
- la gestion des eaux et la prévention des pollutions,
- la préservation de la biodiversité résiduelle,
- la limitation des nuisances relatives au bruit, au trafic et au paysage.

C- Les impacts identifiés.

En phase travaux, les impacts localisés touchent la destruction d'habitats secondaires, le dérangement de la faune, le bruit et la production de poussières, la circulation d'engins, le risque de pollution accidentelle. Ces impacts sont limités dans le temps et encadrés.

En phase exploitation, les impacts s'observent à plusieurs niveaux :

1/ l'artificialisation et l'eau : le projet induit une imperméabilisation supplémentaire des sols, une modification des écoulements, un risque de pollution accidentelle.

2/ les nuisances occasionnées par le bruit lié aux quais et aux poids lourds, par l'augmentation modérée du trafic et par les émissions atmosphériques liées au transport. L'étude note le respect des seuils réglementaires.

3/ le paysage : les bâtiments d'une hauteur d'environ 13,7 m s'inscrivent dans un paysage déjà industrialisé. L'impact visuel est considéré modéré.

4/ les risques industriels, les études mettent en évidence plusieurs dangers :

- l'incendie avec une propagation rapide du feu en raison des matériaux combustibles, un rayonnement thermique important, une production de fumées toxiques et la pollution des eaux d'extinction ;
- l'explosion avec la formation possible d'atmosphères explosive et l'effet de souffle ;
- la pollution accidentelle avec le déversement de produits dangereux, la contamination des sols et des eaux et la pollution atmosphérique en cas d'incendie ;

-les accidents liés au transport et le renversement de produits avec fuite.

D- Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).

L'étude d'impact détaille un dispositif de prévention qui vise :

1/ le milieu naturel avec le maintien et les aménagements d'espaces verts, des aménagements favorables à la faune, la gestion écologique des bassins, le tout avec un suivi environnemental dans le temps ;

2/la gestion des eaux grâce à des bassins de rétention dimensionnés, la régulation des débits, la séparation des eaux et le confinement des eaux d'extinction en cas d'incendie.

Le danger principal réside dans le scénario d'incendie d'entrepôt avec ses effets thermiques et environnementaux associés. Toutefois, les dispositifs de construction, de prévention, de confinement et d'intervention (voir ci-dessus III C/ Caractères physiques du bâtiment B et D/ Le parc logistique) ont pour objectif de réduire fortement la probabilité et la gravité d'un tel événement.

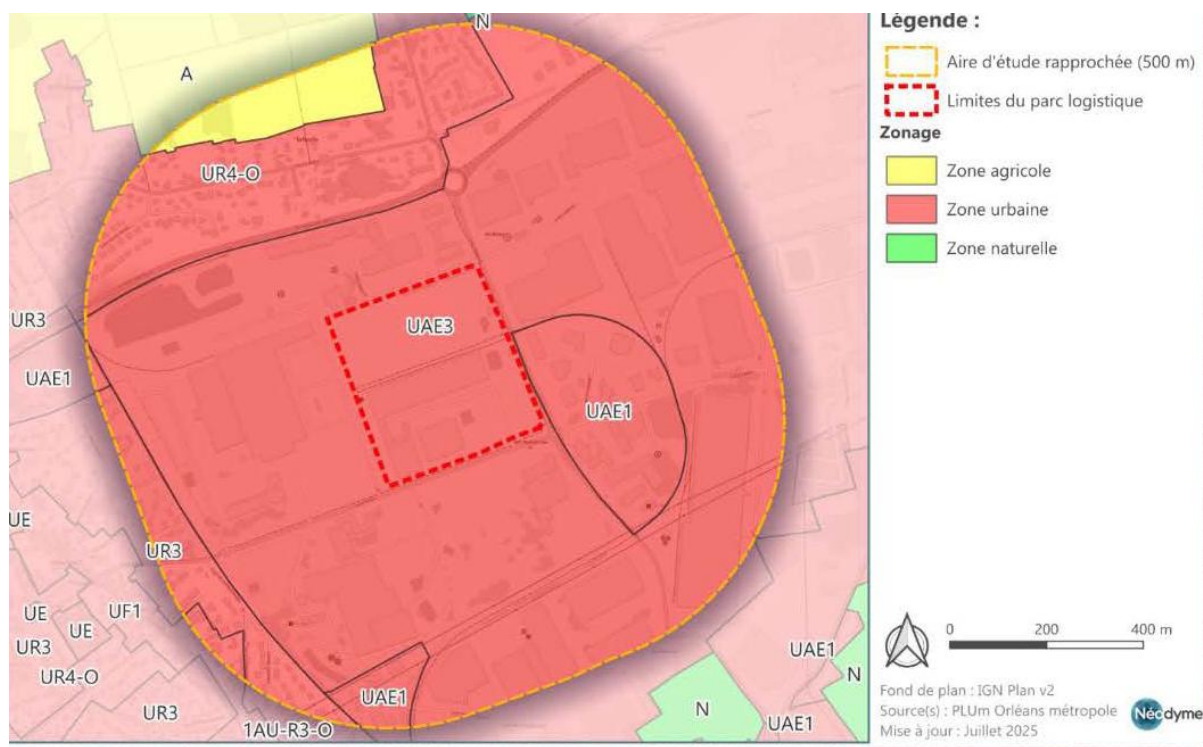
V- LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

Le site du projet relève du Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans Métropole (PLUm) qui a été approuvé lors du Conseil métropolitain du 7 avril 2022 ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Orléans, dans lequel est intégrée la commune d'Ormes, qui a été approuvé le 28 mai 2019.

A- Le PLUm.

Le site du projet est intégré dans le secteur UAE3 tel que défini dans le règlement graphique du PLUm. Ce secteur correspond aux zones d'activités économiques industrielles, notamment aux parcs d'activités dont le Pôle 45 (Ormes, Saran) dans lequel se situe le projet.

Voir page suivante :



La justification de la conformité du projet de PDC Industrial FR III vis-à-vis des dispositions du PLUm d'Orléans est détaillée dans l'étude d'impact sur l'environnement.

A noter que le PLUm prescrit une emprise minimale de pleine terre de 30 % pour tous les projets figurant dans le site d'étude. En phase finale, le détail des surfaces de pleine terre du site sera de :

- 31147 m² pour les espaces végétalisés,
- 1234 m² pour les parkings extérieurs végétalisés,
- 4794 m² pour les bassins d'infiltration végétalisés.

Soit au total 37175 m² d'espaces de pleine terre sur une surface totale de 12389 m², donc 30% de l'emprise du site.

B- Le SCOT.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) représente le volet opérationnel du SCOT. Le secteur du site d'étude est concerné par plusieurs orientations et notamment 2 d'entre elles :

- prescription1.3 : Poursuivre l'optimisation des espaces déjà aménagés.
- Prescription 1.2 : Renforcer les pôles économiques métropolitains.

Dans ce cadre, le SCOT émet des prescriptions en lien avec la qualité paysagère de ces espaces et la reconstitution des trames naturelles.

VI- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION DU PUBLIC

A- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° 25000139/45 en date du 25 août 2025, Monsieur le Président-délégué du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement de ma part, Monsieur Frédéric IBLED a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

B- Echanges avec l'autorité organisatrice.

Les premiers contacts téléphoniques relatifs à la consultation ont eu lieu en septembre 2025 avec Madame Michèle BERRARD de la DDPP45 qui m'a adressé une première note sur le projet. Ensuite, la rédaction de l'avis au public a fait l'objet de plusieurs échanges téléphoniques avec Madame Marion DUBOIS Cheffe du service Sécurité de l'Environnement industriel à la DDPP45.

Après avoir consulté Monsieur Bruno SOLON, Directeur Général des services de la mairie d'Ormes, j'ai pu arrêter les dates des 2 réunions publiques et des permanences ainsi que la disponibilité des salles, ce qui a permis à Madame DUBOIS de finaliser l'avis au public et sa publication le 30 octobre 2025.

C- Echanges avec le pétitionnaire.

Après ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec le représentant du pétitionnaire afin d'avoir des informations sur le projet soumis à consultation, Monsieur Llorenç JALLE GARRIDO. S'en est suivie, avec celui-ci et Monsieur Sylvain GRIAUD représentant du bureau d'études, une réunion en visio-conférence le 16 septembre 2025. Une seconde réunion en visio-conférence, avec les mêmes personnes, a eu lieu le 20 octobre 2025.

Par ailleurs, juste avant le commencement de la consultation, j'ai pu, avec Monsieur JALLE GARRIDO, effectuer une visite complète du Campus logistique Panattoni Park. J'ai notamment pu découvrir le premier bâtiment (bâtiment A) construit sur ce site, très semblable au projet de bâtiment B, et les aménagements extérieurs relatifs à la récupération des eaux, à la sécurité incendie et à la préservation de la faune et de la flore.

D- L'avis de consultation du public.

L'avis de consultation par voie électronique rappelait que la société PDC Industrial FR III a déposé une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis de construire en vue de la revitalisation du site qu'elle exploite sur la commune d'Ormes et que ces demandes font l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du 21 novembre 2025 au 20 février 2026.

Il précisait que le public pouvait consulter le dossier sur le site internet dédié à la consultation : <https://www.registre-dematerialise.fr/6842> , mais également sur support papier, à la mairie d'Ormes aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il précisait également les coordonnées de la personne chez le porteur de projet susceptible de fournir des renseignements.

Il ajoutait que tout au long de la consultation, seront rendu publics, sur le site internet dédié, les avis des entités dont la consultation est requise, le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale, les éventuelles informations complémentaires et les réponses du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public.

Il donnait enfin les indications suivantes :

- les observations du public pouvaient être formulées à l'adresse électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/6842> ou bien par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la DDPP 45-service Sécurité de l'Environnement industriel ;
- les dates, horaires et lieux des 2 réunions publiques ainsi que ceux des 2 permanences prévues en mairie d'Ormes.

E- Publicité de la consultation.

L'avis de la consultation, dès le 2 novembre 2025, a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la Préfecture du Loiret : <https://www.loiret.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-consultations-du-public/Enquetes-en-cours-et-a-venir> .

Puis la publicité de la consultation a été conforme aux dispositions réglementaires :

- l'avis a été publié dans 2 journaux locaux (cf. annexe 2) : La République du Centre et Le Courrier du Loiret datés du 5 novembre 2025, soit plus de 2 semaines avant le début de la consultation ;
- l'affichage de l'avis a été fait dans les communes situées dans le rayon de 2 km du site du projet, à savoir Ormes, Ingré, Saran et Gidy. Pour ma part, j'ai vérifié l'affichage de l'avis sur les panneaux des mairies d'Ormes et d'Ingré.

De son côté, le porteur de projet a procédé à l'affichage de l'avis à 2 entrées du site, attesté par 2 constats d'huissier en date du 6 novembre 2025 (ci-dessous 2 photos illustrant ces constats). Lors des visites de terrain et des permanences, j'ai vérifié que l'ensemble des avis demeurait en place et lisible.



**AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**
(ARTICLE L.181-10-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)
SUR DES DEMANDES D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Objet :
La société PDC INDUSTRIAL FR III a déposé une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis de construire en vue de la poursuite de la revitalisation du site qu'elle exploite (campus logistique Panattoni park Orléans) situé sur le territoire de la commune d'ORMES.

Ces demandes font l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du vendredi 21 novembre 2025 au vendredi 20 février 2026 inclus. Cette consultation tient lieu de participation du public au titre du permis de construire. Cette consultation sera conduite par M. Jean GODET, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans. En cas d'empêchement, il sera remplacé par M. Frédéric IBLED, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Modalités de consultation du dossier :
Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra consulter le dossier sur le site Internet dédié à la consultation à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>
Toute personne pourra demander à consulter le dossier sur support papier à la mairie d'ORMES aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet d'autorisation environnementale est soumis à évaluation environnementale. Le dossier comprend notamment l'étude d'impact et son résumé non technique.

Des renseignements sur le projet pourront être sollicités auprès de M. Llorenç JALLE GARRIDO (société PANATTONI) à l'adresse suivante : panattoni-france@panattoni.com

Tout au long de la consultation, seront rendus publics sur le site Internet dédié à la consultation mentionné ci-dessus les avis des entités dont la consultation est requise par la réglementation dont l'avis de l'autorité environnementale, ou à défaut l'information relative à l'absence d'avis émis dans les délais requis. Seront également rendus publics le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale s'il est produit en cours de consultation, les éventuelles informations complémentaires transmises par le pétitionnaire ainsi que les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public.

Modalités de participation du public :
Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations et propositions :
- à l'adresse électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>
- par courrier postal adressé à DOPP 45 – service Sécurité de l'Environnement Industriel, à l'attention de M. Jean GODET, commissaire enquêteur, 181 rue de Bourgogne, 45042 ORLEANS CEDEX 1

Le commissaire enquêteur organisera deux réunions publiques d'information en présence du pétitionnaire :
- réunion d'ouverture : le lundi 1^{er} décembre 2025, de 17h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes ;
- réunion de clôture : le mardi 10 février 2026, de 17 h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes

Il tiendra les permanences suivantes en mairie d'ORMES, pour recueillir les observations orales et écrites du public :
- le jeudi 18 décembre 2025, de 14h à 17h,
- le mardi 20 janvier 2026, de 14h à 17h.

A l'issue de la consultation, la préfète du Loiret accordera ou refusera l'autorisation environnementale sollicitée.
Le maire d'ORMES accordera ou non le permis de construire.

F- Ouverture du site dématérialisé.

Le site dématérialisé a été ouvert au public le 21 novembre 2025 au matin, premier jour de la consultation. Il contenait bien l'avis de la consultation et la totalité des pièces du dossier aussi bien relatives à la demande d'autorisation environnementale qu'à celles relatives à la demande de permis de construire.

G- Permanences du commissaire enquêteur.

Comme prévu dans l'avis de la consultation, je me suis tenu à la disposition du public, à la mairie d'Ormes, aux dates et heures suivantes :

-le jeudi 18 décembre 2025 de 14 h à 17 h,

-le mardi 20 janvier 2025 de 14 h à 17 h.

Les conditions de réception du public étaient bonnes. Toutefois, seule une personne désirant avoir des informations sur le projet s'est présentée. Elle a estimé avoir les réponses à ses interrogations et n'a laissé aucune observation.

L'ensemble du dossier, au format papier, était disponible et l'a été à l'accueil de la mairie durant toute la durée de la consultation.

H- Les réunions publiques.

Les 2 réunions publiques se sont bien tenues aux dates et heures prévues, à la salle des fêtes François Rabelais à Ormes.

Pour la réunion d'ouverture, le 1^{er} décembre 2025, j'avais prévu de rappeler le rôle du commissaire enquêteur, les conditions de déroulement de la consultation et les possibilités pour le public de s'informer, de transmettre ses interrogations et de faire part de ses observations.

De leur côté, les représentants de la société PDC Industrial FR III, Messieurs JALLE GARRIDO et GRIAUD avaient préparé une présentation synthétique du projet.

En dehors de Monsieur TOUCHARD, maire d'Ormes, de Monsieur JEULIN son adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme et de Monsieur SOLON, DGS, qui sont restés durant les 2 h de la réunion, personne n'est venu.

Il en a été de même lors de la réunion de clôture, le 10 février 2026. Seuls étaient présents Messieurs TOUCHARD, JEULIN et DARRAS, Directeur des services techniques. Messieurs JALLE GARRIDO et GRIAUD disposaient de leur présentation mais aucune personne ne s'est présentée.

VII- SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PORTEUR DE PROJET

En dehors des personnes publiques associées dont les avis sont synthétisés ci-après, ont également été consultées, par courrier ou procédure électronique des 23 ou 24 octobre 2025, les communes de Gidy, Saran et Ingré ainsi que les communautés de communes de la Beauce Loirétaine et de Orléans Métropole. Aucune d'elles n'a rendu d'avis.

A- Avis de la MRAe.

Dans son avis rendu le 23 décembre 2025, la MRAe estime que les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés dans le dossier de demande d'autorisation. S'agissant d'activités logistiques, les enjeux sont principalement de l'ordre de la circulation routière mais l'étude de trafic actualisée rappelle les difficultés actuelles du secteur tout en indiquant que le projet n'impliquera pas d'incidences majeures sur le trafic actuel.

Concernant la justification du choix retenu et l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme et les plans et programmes concernés, l'autorité environnementale estime que l'étude d'impact, complétive de l'étude de dangers, ne démontre pas la recherche d'alternatives de conception en vertu de l'article R 122-5 II alinéa 7 du code de l'environnement. En conséquence, elle recommande au porteur de projet de présenter une analyse des alternatives de conception, en tenant particulièrement compte de la maîtrise des risques industriels.

Concernant l'analyse de dangers, les scénarios d'accidents principaux sont clairement caractérisés, les mesures prises pour limiter et réduire les risques sont détaillées et adaptées. Toutefois, pour le bâtiment B, les flux thermiques supérieurs à 3 kW/ m² et à 5 kW/m² correspondant aux effets irréversibles et aux premiers effets létaux impactent l'ouest du site, y compris une zone sortant des limites de propriété du site. Aussi, l'autorité environnementale recommande d'approfondir les recherches en matière de moyens de maîtrise des risques industriels afin de minimiser les effets thermiques pouvant sortir des limites de propriété en cas d'incendie.

Par ailleurs, la MRAe recommande de compléter le dossier par un exposé clair et complet des mesures prévues de l'urbanisation, les servitudes d'utilité publique.

Enfin, à l'image de l'étude de dangers, elle recommande au porteur de projet de compléter son résumé de l'étude d'impact par la maîtrise de l'urbanisation prévue.

En conclusion, la maîtrise des risques industriels avec la recherche de conception alternative n'est pas suffisante et reste à compléter avec l'analyse des servitudes d'utilité publique.

Réponses de la société PDC Industrial FR III.

A propos des alternatives de conception, en tenant compte des problématiques de maîtrise des risques industriels, le porteur de projet rappelle que le projet a déjà fait l'objet d'une

autorisation et que les impacts sur l'environnement et la santé humaine et les mesures associées sont identiques à celles déjà autorisées. Aussi, aucune alternative de conception du projet n'a été recherchée, la conception ayant déjà été optimisée sur le projet initial.

En complément, le pétitionnaire rappelle que le nouveau projet ne diffère du précédent que sur une possibilité de stockage d'une quantité supérieure de produits inflammables qui a nécessité de revoir l'agencement intérieur de 3 cellules du bâtiment pour répondre aux exigences de la réglementation ICPE.

Le projet présenté est le résultat d'une réflexion poussée en termes de conception permettant :

- de se conformer à la réglementation ICPE en matière de maîtrise des risques industriels ;
- de limiter au maximum les effets de dangers pouvant sortir des limites de propriété et notamment interdisant les effets létaux significatifs en dehors des limites.

Concernant les effets thermiques, l'étude de ceux-ci en cas d'incendie n'a pas mis en évidence d'effets thermiques supérieurs à 8 kW/m² en dehors des limites de propriété du site atteignant une zone faisant l'objet d'une occupation permanente. Le projet n'a pas d'effets notables au-delà des limites de propriété et n'est donc pas concerné par la mise en place de servitudes d'utilité publique (SUP).

Concernant la recommandation relative au complément du dossier par un exposé des mesures de maîtrise de l'urbanisation prévues, le pétitionnaire rappelle que le projet n'intègre pas de demande d'établissement de SUP, que les moyens de maîtrise des risques industriels ont fait l'objet d'échanges avec l'inspection des installations classées de la DREAL et le SDIS et que les résultats de cette concertation sont repris dans les réponses aux prescriptions du SDIS (voir ci-dessous).

Pour ce qui est de la fusion des 2 résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers, le porteur de projet précise que :

- la demande d'autorisation environnementale répond au contenu défini dans les textes réglementaires et la doctrine nationale,
- la fusion des résumés des 2 études n'est pas possible techniquement dans le cadre du dépôt matérialisé,
- insérer dans le résumé non technique de l'étude de dangers l'ensemble des représentations graphiques de plus de 500 scénarios modélisés contreviendrait aux prescriptions du référentiel d'évaluation des dossiers d'autorisation environnementale.

B- Avis de l'ARS.

L'ARS a rendu son avis le 15 décembre 2025.

Concernant l'impact sur la qualité de l'air, les sources de nuisances sont correctement identifiées. Si l'impact des émissions est qualifié de faible, cette conclusion reste partiellement justifiée faute d'évaluation quantitative des concentrations en polluants atmosphériques.

Aussi, l'ARS estime qu'une quantification complémentaire du trafic généré et des émissions associées permettrait d'affiner l'état sanitaire.

Pour ce qui est de l'impact sur l'environnement sonore, la modélisation montre une conformité en limite de propriété mais l'absence de modélisation en Zone à Emergence Réglementée (ZER) limite l'évaluation des impacts pour les zones habitées proches. L'ARS recommande donc qu'un suivi soit élargi en ZER en fonction de l'évolution des flux et des horaires.

A propos de la protection de la ressource en eau potable, le porteur de projet prévoit des mesures conformes aux prescriptions de la DUP qui régit le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable d'Ormes sur lequel se situe en partie le site du projet. Aussi, l'ARS estime que le projet ne présente pas de risque pour la protection de la ressource en eau.

Sous réserve des demandes ci-dessus, l'ARS émet un avis favorable au projet.

Réponses de la société PDC Industrial FR III.

Concernant la quantification des émissions atmosphériques, celle-ci est présentée au § III 7-3 de l'étude d'impact. Le projet n'induirait pas d'émission atmosphérique supplémentaire.

Pour ce qui est de l'environnement sonore, l'évaluation des impacts acoustiques a fait l'objet d'une étude spécifique (annexe 6 de l'étude d'impact). Celle-ci n'a pas identifié de ZER : les premières habitations se situant à plus de 200 m au nord du site (distance admise comme limite ne permettant plus de déterminer l'influence des sources), au-delà de l'avenue Charles de Gaulle, axe très passant et très pourvoyeur de nuisances sonores. Dans ce contexte, le projet n'induirait pas d'incidence supplémentaire au droit des habitations.

C- Avis du Conseil Départemental du Loiret.

Dans un courrier daté du 21 août 2025, le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet sous réserve que l'exploitant du site garantisse un parking interne avec un nombre de places suffisant pour éviter le stationnement sauvage hors du site, compte tenu des mouvements de poids-lourds par jour.

Réponse de la société PDC Industrial FR III.

A propos du stationnement des poids lourds (PL), le site dispose au total de 57 places de stationnement à quai dédiées aux PL et de 8 places supplémentaires pour les PL en attente, ce qui permet un accueil cohérent des PL au regard du nombre de véhicules projeté par jour. De plus, les dégagements créés au droit des 2 postes de garde permettent d'éviter le stationnement des PL sur la chaussée, en attente de leur prise en charge.

D- Avis de la commune d'Ormes.

Lors de sa séance du 21 janvier 2026, le Conseil Municipal d'Ormes a émis un avis favorable, à l'unanimité, sur le projet.

E- Avis du Service Eau, Environnement et Forêt (SEEF) de la DDT du Loiret.

Dans son avis, le Service fait 3 observations sur le dossier :

- 1/ l'étude d'impact indique qu'une convention de rejets est jointe en annexe 3 de l'étude hydraulique. Or cette dernière ne comporte pas cette convention ;
- 2 / la gestion des eaux pluviales doit être présentée sur l'ensemble des surfaces. Le dossier doit démontrer la capacité d'infiltration des espaces verts pour un épisode trentennal ;
- 3/ le temps de vidange des ouvrages doit également être indiqué dans le dossier.

Réponses de la société PDC Industrial FR III.

Concernant la convention de rejet, il s'agit d'une erreur de numérotation de pièce jointe. Celle-ci figure bien en annexe 3 de la PJ 79 et a d'ailleurs été mise à jour.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le porteur de projet justifie, à l'aide de calculs (base 1 cm de lame d'eau) l'adéquation du dimensionnement des ouvrages pour un épisode pluvieux trentennal et conclut que les espaces verts sont, dans cette situation, auto-suffisants pour la gestion des eaux pluviales.

Le temps de vidange des ouvrages des bassins d'orage est apporté : il est de 28,46 h pour le bassin associé au bâtiment A et de 248,46 h pour celui associé au bâtiment B, en cas de pluie trentennale. Les chiffres sont également donnés en cas de pluie centennale.

F- Les propositions de prescriptions et les recommandations émises par le SDIS.

Aspect important du projet, le risque incendie. Aussi, dans une note très détaillée, le SDIS a émis un certain de prescriptions et de recommandations.

Les prescriptions peuvent être résumées comme suit :

- 1/ Se rapprocher du groupement Prévention-Prévision-Planification du SDIS afin de prendre en compte les éléments et consignes nécessaires à la rédaction d'un plan d'établissement répertorié ER.
- 2/ Concevoir les aires d'aspiration dédiées à la réserve incendie de façon à ce qu'un engin-pompe puisse y prendre place en une seule fois par une manœuvre de recul simple.
- 3/ Modifier les 3 aires perpendiculaires de mise en station MEA (moyens aériens) au nord, côté quai, afin que leur bord le plus proche soit entre 1 à 2 m de la façade, qu'elles soient protégées d'une proximité avec les rétentions d'eau d'extinction et que leur mise en œuvre ne se fasse pas au-dessous d'un potentiel combustible.
- 4/ Concevoir les portes sectionnelles servant d'accès aux cellules aux personnels équipés de dévidoirs sur roues en s'assurant qu'elles soient manœuvrables/ débrayables en toutes circonstances, surtout en cas de coupure d'électricité.

5/ Ajouter un accès extérieur façade Ouest afin de rendre cette façade de 120 m accessible aux dévidoirs sur roues de tuyaux d'une largeur de 1,80 m avec un dispositif de maintien en position ouverte.

6/ Dissocier les aires de stationnement des MEA (largeur =7 m) des cheminements piétons d'accès aux issues extérieures (largeur=1,80 m), soit un espace de 8,80 m de large avec un marquage au sol.

7/ Permettre au sein du projet la circulation des dévidoirs de tuyaux sur roues de cellule en cellule contigües. Cet objectif est atteint par la présence d'ouvrants d'une largeur minimale de 1,80 m.

8/ Munir les ouvrant devant permettre le passage depuis l'extérieur des dévidoirs sur roues d'un dispositif permettant de les maintenir fonctionnels.

9/ Réaliser les escaliers à l'air libre d'accès à la toiture de conception similaire à un dispositif d'évacuation.

10/ S'assurer que les parois des façades Ouest, Est et Sud présentées comme ayant des qualités de comportement au feu « écrans thermiques coupe-feu » aient un degré de stabilité au feu des structures porteuses desdits écrans avec le degré de qualité attendue.

11/ S'assurer que la rétention des eaux d'extinction à l'air libre de 477 m² ne puisse pas recevoir de liquides inflammables.

En complément de ces prescriptions, le SDIS a fait 5 recommandations :

1/ Installer en toiture, pour limiter le risque de propagation du feu, des colonnes sèches d'aspersion sur le dépassement des murs d'hébergement inter-cellules entre 1.2/2.1, 2.2/3.1 et 3.2.

2/ Concevoir les aires de mise en station des moyens aériens en s'attachant à empêcher toute incertitude sur leur résistance au poinçonnement des stabilisateurs des véhicules de lutte contre l'incendie.

3/ Intégrer au plan de défense incendie ou au plan d'organisation interne (POI) les fonctionnalités d'alimentation et de mise sous pression du réseau de poteaux incendie.

4/ Mettre en œuvre les attendus de sécurité relatifs aux installations photovoltaïques sur bâtiment.

5/ Présenter les modalités de détection des fumées dans les cellules 1.1,1.2, 2.1, 2.2, 3.1 et 3.2.

Réponses de la société PDC Industrial FR III.

Les réponses sont reprises selon la numérotation des prescriptions.

1/ Le Plan d'Organisation Incendie (POI) sera mis à jour début 2026 et sera alors transmis au SDIS pour permettre la rédaction du plan d'établissement répertorié -ER.

2/ Le bâtiment A et l'ensemble des utilités nécessaires à sa mise en exploitation (dont la réserve incendie) étant déjà construits et réceptionnés, cette demande de modification d'une situation existante ne peut pas être mise en œuvre, d'autant qu'elle a été autorisée (ICPE et PC) et que le SDIS a été consulté sur le sujet sans qu'il y ait de remarque.

Néanmoins des simulations de manœuvre ont été réalisées et permettent de justifier (schéma à l'appui) de la bonne accessibilité des engins aux 3 aires d'aspiration. De plus, la voie engins sera maintenue dégagée en permanence.

3/ PDC Industrial FR III a fait le choix de supprimer les aires de mise en station des moyens aériens au droit des cellules C1.1, C2.1 et C3.1 et d'installer en toiture 3 dispositifs d'aspersion au droit du dépassement des murs coupe-feu séparatifs inter-cellules 1.1/1.2, 2.1/2.2 et 3.1/3.2 (schémas à l'appui). Les plans ICPE ont été mis à jour en ce sens (Annexe 4). Les aires de béquillage ne seront pas utilisées pour la rétention des eaux d'extinction incendie en cas d'incendie sur les cellules C1.1 à C3.2.

4/ Pour répondre aux exigences du SDIS, le porteur de projet identifiera a minima 2 accès dévidoirs (bloc-porte de 1,80 m avec cheminement associé) par longueur de façade de chaque côté (Nord et Sud). Ces accès seront répartis de façon à ne pas se superposer aux aires de mise en station des moyens aériens.

Pour des impératifs de contrôle d'accès et de sûreté sur un site multilocataire, les portes sectionnelles des cellules C1.2 et C3.2 resteront accessibles depuis les cellules contigües. Toutes les autres cellules disposeront de façades de quai d'un accès direct via une porte d'une largeur minimale de 1,80 m (schémas à l'appui).

5/ La façade Ouest du bâtiment B disposera bien (schéma à l'appui) d'un accès dévidoirs depuis la voie engins d'une largeur minimale de 1,80 m menant à une issue de 1,80 m (porte double-vantaux à l'angle Sud-Ouest de la cellule C1.1).

6/ Le bâtiment B disposera (schémas à l'appui) de :

- 3 dispositifs d'aspersion au droit du dépassement des murs coupe-feu séparatifs inter-cellules 1.1/2.1, 2.1/2.2 et 3.1/3.2 ;

- 4 aires de mise en station 7X10 m au droit des murs séparatifs coupe-feu, entre les cellules 1.2/2.1, 2.2/3.1 et 3.2/4, exigées réglementairement car les murs séparatifs coupe-feu ont une longueur supérieure à 50 m ;

- 2 accès dévidoirs minimum depuis la voie engins d'une largeur de 1,80 m menant à une issue d'une largeur de 1,80 m (portes double-vantaux en façade sud des cellules C2.1 et C2.2.).

7/ Les portes inter-cellules dans les murs séparatifs coupe-feu seront équipées d'un dispositif (cale) leur permettant de maintenir chacune d'elles partiellement ouverte et ce conformément à la réglementation.

8/ Les portes des accès dévidoirs seront équipées de butées de porte leur permettant de maintenir chacune d'elles ouverte.

9/ 2 escaliers d'une largeur de 1, 084 m permettront l'accès à la toiture du bâtiment, un en façade Ouest, l'autre en façade Sud.

10/ La structure des parois des façades présentant un degré de résistance au feu permettra de respecter les critères REI de ces façades : R 120 pour une paroi REI 120, R 240 pour une paroi REI 240.

11/ Lors d'un incendie dans une cellule stockant des liquides inflammables, les eaux d'extinction seront dirigées vers la rétention déportée (turbosider enterré). Le système prévu ne permet pas le déversement des eaux d'extinction incendie chargé de liquides inflammables dans le bassin aérien de 477 m2.

Dans le cas d'un incendie dans une cellule classique, les eaux d'extinction seront collectées gravitairement et dirigées vers le bassin aérien de 477 m. La montée en charge de celui-ci renverra les eaux d'extinction vers le turbosider enterré.

Les réponses aux recommandations sont également reprises selon leur numérotation.

1/ Le projet ne se situe pas dans les cas nécessitant la mise en place de dispositifs d'aspersion en toiture. Celle-ci ne sera donc pas généralisée. Néanmoins, PDC Industrial FR III a fait le choix d'installer en toiture 3 dispositifs d'aspersion au droit des dépassements des murs coupe-feu séparatifs inter-cellules 1.1/1.2, 2.1/2.2 et 3.1/3.2. Les dimensionnements de ces dispositifs seront conformes aux recommandations du SDIS.

2/ Cette prescription est intégrée au projet.

3/ Cette prescription sera respectée dans le cadre de la mise à jour du POI.

4/ L'installation photovoltaïque en toiture sera conforme aux textes réglementaires.

5/ Les cellules 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 seront équipées d'une détection incendie de type détection de fumées ponctuelles optique.

VIII- PARTICIPATION DU PUBLIC ET DECOMPTE DES OBSERVATIONS

Le bilan de la consultation fait apparaître les chiffres suivants :

-4421 personnes ont consulté le site dématérialisé dont 4317 visiteurs uniques,

-3258 d'entre elles ont téléchargé au moins un des fichiers de présentation.

Ces chiffres traduisent une fréquentation très importante du site internet. A contrario, comme on l'a vu plus haut, **une seule personne est venue lors des permanences** sans laisser d'observation et **personne n'a assisté aux réunions publiques**. De plus, **et c'est à noter**, malgré l'intérêt que semble susciter le projet, **aucune observation n'a été déposée aussi bien par courrier électronique que par courrier postal**.

Cette absence de recherche d'informations supplémentaires et de contestation s'explique d'une part, par le fait que le public a certainement trouvé sur le site dématérialisé toutes les

informations qu'il recherchait et toutes les réponses à ses interrogations, d'autre part, et surtout, par le fait que le projet vient en remplacement d'un parc logistique vieux d'une quarantaine d'années. En conséquence, la population, déjà familiarisée avec cet environnement, voit plutôt d'un bon œil la démolition des 5 anciens entrepôts et leur remplacement par 2 bâtiments modernes.

En cela le projet bénéficie d'une bonne acceptabilité sociale.

IX- COMMUNICATION DU PV DE SYNTHÈSE ET REPOUSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Malgré l'absence d'opposition et d'observations du public, j'ai établi, à la clôture de la consultation, un procès-verbal de synthèse pour relater le bon déroulement de celle-ci, le respect des textes réglementaires et des dispositions de l'avis de consultation mais également pour soulever les 3 points suivants relevés dans les réponses apportées aux avis du SEEF de la DDT du Loiret et de l'ARS. :

1/ SEEF :

-Gestion des eaux pluviales : vos calculs sont faits sur la base d'une lame d'eau de 1 cm. Ce chiffre m'apparaît faible pour un épisode trentennal. Le confirmez-vous ?

-Temps de vidange des bassins d'orage : je pense que le chiffre, en cas de pluie trentennale, de 248,46 h pour le bassin associé au bâtiment B est une coquille, d'autant plus qu'il est plus élevé que le temps pour une pluie centennale qui m'interroge également.

2/ARS :

-Concernant la quantification des émissions atmosphériques, vous concluez que le projet n'induit pas d'émission atmosphérique supplémentaire. Pouvez-vous préciser ce point alors que la circulation des poids lourds sera forcément plus importante ?

Par ailleurs, vos demandes font suite à des premières demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire en raison des modifications apportées à la destination du bâtiment B. Hormis la mention de PC modificatif, le dossier n'apporte pas d'information claire sur la précédente étape. Pouvez-vous, brièvement, rappeler les dates de cette première étape et ce qui avait été acté ?

Les réponses, validées par Monsieur JALLE GARRIDO représentant de la société PDC Industrial FR III, m'ont été apportées par mail le 27 février 2026 :

-Gestion des eaux pluviales : la démarche du bureau d'études hydraulique a été de considérer une valeur de pluie de 56 mm pour une pluie trentennale. La valeur de 1 cm citée correspond à la valeur minimale de dépression sur les espaces verts par rapport à un plan droit et donnant une capacité de rétention. Ceci est une hypothèse visant à considérer que les espaces verts ne sont pas uniformément régaliés et offrent une capacité potentielle de rétention à mettre en comparaison de la valeur volumétrique nécessaire issue du calcul. Ainsi le volume développé

théorique (1 cm sur l'ensemble des espaces verts) est bien supérieur au volume nécessaire à la gestion des eaux pluviales au droit des espaces verts.

-Temps de vidange des bassins d'orage : sur la base de ce qui est autorisé par l'agglomération en termes de rejet, la zone 2 ne fonctionne que sur l'infiltration jusqu'à la pluie exceptionnelle (pluie centennale). Le développé de surface miroir du bassin associé à la perméabilité ne donnent que 3,3 l/s, ce qui est peu et compte tenu des volumes d'eau en trentennale (2981 m³). Le temps de vidange est bien de 248 h. Concernant la valeur sur le volume centennal, l'abaissement du temps de vidange se comprend car il prend en compte la capacité de rejet par surverse de 5 l/s en plus de l'infiltration, soit un débit de rejet global de 8,33 l/s au lieu de 3,3 l/s.

-Quantification des émissions atmosphériques : l'étude d'incidence du dossier de demande d'autorisation environnementale de février 2023 (ayant abouti à l'arrêté préfectoral du 28/09/2023 et autorisant déjà la mise en exploitation des 2 bâtiments) prévoyait un trafic de 170 PL/jour et 400 VL/jour. L'étude d'impact du dossier de demande d'autorisation environnementale faisant l'objet de la présente consultation reprend les mêmes hypothèses de trafic routier et l'estimation des rejets atmosphériques est donc jugée similaire à celle présentée dans le dossier de demande d'autorisation initial.

-Historique du dossier :

10/08/2020 : Arrêté complémentaire autorisant la société POUDREED à poursuivre l'exploitation d'une plateforme logistique ZAC des Sablons, rue du Paradis à Ormes ;

-28/09/2023 : Arrêté toujours en vigueur autorisant la société PDC Industrial FR III à modifier et poursuivre l'exploitation d'une plateforme logistique ZAC des Sablons à Ormes avec la démolition des anciens entrepôts et la construction de 2 nouveaux bâtiments ;

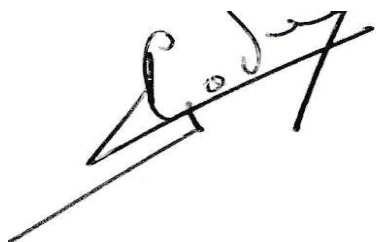
-4/07/2025 : Lettre préfectorale donnant acte de la déclaration de modifications, réputées notables mais non substantielles au regard des dispositions de l'article R 181-46 du code de l'environnement.

-23/07/2025 : Dépôt de l'actuel dossier de demande d'autorisation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je prends acte de ces différentes réponses qui fournissent des explications sur les différents points soulevés et clarifient les différentes étapes du projet avec l'administration.

Rapport établi à Chartres le 7 mars 2026

Le commissaire enquêteur : Jean GODET



ANNEXE 1

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (ARTICLE L.181-10-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) SUR DES DEMANDES D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Objet :

La société PDC INDUSTRIAL FR III a déposé une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis de construire en vue de la poursuite de la revitalisation du site qu'elle exploite (campus logistique Panattoni park Orléans) situé sur le territoire de la commune d'ORMES.

Ces demandes font l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du vendredi 21 novembre 2025 au vendredi 20 février 2026 inclus. Cette consultation tient lieu de participation du public au titre du permis de construire. Cette consultation sera conduite par M. Jean GODET, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans. En cas d'empêchement, il sera remplacé par M. Frédéric IBLED, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Modalités de consultation du dossier :

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra consulter le dossier sur le site Internet dédié à la consultation à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

Toute personne pourra demander à consulter le dossier sur support papier à la mairie d'ORMES aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet d'autorisation environnementale est soumis à évaluation environnementale. Le dossier comprend notamment l'étude d'impact et son résumé non technique.

Des renseignements sur le projet pourront être sollicités auprès de M. Llorenç JALLE GARRIDO (société PANATTONI) à l'adresse suivante : panattoni-france@panattoni.com

Tout au long de la consultation, seront rendus publics sur le site Internet dédié à la consultation mentionné ci-dessus les avis des entités dont la consultation est requise par la réglementation dont l'avis de l'autorité environnementale, ou à défaut l'information relative à l'absence d'avis émis dans les délais requis. Seront également rendus publics le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale s'il est produit en cours de consultation, les éventuelles informations complémentaires transmises par le pétitionnaire ainsi que les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public.

Modalités de participation du public :

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- à l'adresse électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

- par courrier postal adressé à DDPP 45 – service Sécurité de l'Environnement industriel, à l'attention de M. Jean GODET, commissaire enquêteur, 181 rue de Bourgogne, 45042 ORLEANS CEDEX 1

Le commissaire enquêteur organisera deux réunions publiques d'information en présence du pétitionnaire :

- réunion d'ouverture : le lundi 1er décembre 2025, de 17h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes ;

- réunion de clôture : le mardi 10 février 2026, de 17 h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes

Il tiendra les permanences suivantes en mairie d'ORMES, pour recueillir les observations orales et écrites du public :

- le jeudi 18 décembre 2025, de 14h à 17h,

- le mardi 20 janvier 2026, de 14h à 17h.

À l'issue de la consultation, la préfète du Loiret accordera ou refusera l'autorisation environnementale sollicitée. Le maire d'ORMES accordera ou non le permis de construire

ANNEXE 2

Mercredi 5 novembre 2025 la république du Centre

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (ARTICLE L.181-10-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) sur des demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire

La préfète du Loiret communique :

La société PDC INDUSTRIAL FR III a déposé une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis de construire en vue de la poursuite de la revitalisation du site qu'elle exploite (campus logistique Panattoni park Orléans) situé sur le territoire de la commune d'ORMES.

Ces demandes font l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du vendredi 21 novembre 2025 au vendredi 20 février 2026 inclus. Cette consultation tient lieu de participation du public au titre du permis de construire. Cette consultation sera conduite par M. Jean GODET, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans. En cas d'empêchement, il sera remplacé par M. Frédéric IBLED, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra consulter le dossier sur le site Internet dédié à la consultation à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

Toute personne pourra demander à consulter le dossier sur support papier à la mairie d'ORMES aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet d'autorisation environnementale est soumis à évaluation environnementale.

Le dossier comprend notamment l'étude d'impact et son résumé non technique.

Des renseignements sur le projet pourront être sollicités auprès de M.

Llorenç JALLE GARRIDO (société PANATTONI) à l'adresse suivante : panattoni-france@panattoni.com

Tout au long de la consultation, seront rendus publics sur le site Internet dédié à la consultation mentionné ci-dessus les avis des entités dont la consultation est requise par la réglementation dont l'avis de l'autorité environnementale, ou à défaut l'information relative à l'absence d'avis émis dans les délais requis. Seront également rendus publics le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale s'il est produit en cours de consultation, les éventuelles informations complémentaires transmises par le pétitionnaire ainsi que les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public.

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- à l'adresse électronique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

- par courrier postal adressé à DDPP 45 - service Sécurité de l'Environnement industriel, à l'attention de M. Jean GODET, commissaire enquêteur,

181 rue de Bourgogne, 45042 ORLEANS CEDEX 1

Le commissaire enquêteur organisera deux réunions publiques d'information en présence du pétitionnaire :

- réunion d'ouverture : le lundi 1er décembre 2025, de 17h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes ;

- réunion de clôture : le mardi 10 février 2026, de 17 h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes

Il tiendra les permanences suivantes en mairie d'ORMES, pour recueillir les observations orales et écrites du public :

- le jeudi 18 décembre 2025, de 14h à 17h,

- le mardi 20 janvier 2026, de 14h à 17h.

À l'issue de la consultation, la préfète du Loiret accordera ou refusera l'autorisation environnementale sollicitée. Le maire d'ORMES accordera ou non le permis de construire.

PETITES ANNONCES

MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025 23

Votre petite annonce par téléphone ou par mail 04.73.17.30.30
annonces.cfp@centrefrance.com

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (ARTICLE L.181-10-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) sur des demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire

La préfète du Loiret communique :

La société PDC INDUSTRIAL FR III a déposé une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis de construire en vue de la poursuite de la revitalisation du site qu'elle exploite (campus logistique Panattoni park Orléans) situé sur le territoire de la commune d'ORMES.

Ces demandes font l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du vendredi 21 novembre 2025 au vendredi 20 février 2026 inclus. Cette consultation tient lieu de participation du public au titre du permis de construire. Cette consultation sera conduite par M. Jean GODET, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans. En cas d'empêchement, il sera remplacé par M. Frédéric IBLED, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra consulter le dossier sur le site Internet dédié à la consultation à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

Toute personne pourra demander à consulter le dossier sur support papier à la mairie d'ORMES aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet d'autorisation environnementale est soumis à évaluation environnementale.

Le dossier comprend notamment l'étude d'impact et son résumé non technique.

Des renseignements sur le projet pourront être sollicités auprès de M. Llorenç JALLE GARRIDO (société PANATTONI) à l'adresse suivante : panattoni-france@panattoni.com

Tout au long de la consultation, seront rendus publics sur le site Internet dédié à la consultation mentionné ci-dessus les avis des entités dont la consultation est requise par la réglementation dont l'avis de l'autorité environnementale, ou à défaut l'information relative à l'absence d'avis émis dans les délais requis. Seront également rendus publics le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale s'il est produit en cours de consultation, les éventuelles informations complémentaires transmises par le pétitionnaire ainsi que les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public.

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- à l'adresse électronique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6842>

- par courrier postal adressé à DDPP 45 - service Sécurité de l'Environnement industriel, à l'attention de M. Jean GODET, commissaire enquêteur,

181 rue de Bourgogne, 45042 ORLEANS CEDEX 1

Le commissaire enquêteur organisera deux réunions publiques d'information en présence du pétitionnaire :

- réunion d'ouverture : le lundi 1er décembre 2025, de 17h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes ;

- réunion de clôture : le mardi 10 février 2026, de 17 h à 19h, à la salle des fêtes François Rabelais, 19 rue des Trois Cornets, 45140 Ormes

Il tiendra les permanences suivantes en mairie d'ORMES, pour recueillir les observations orales et écrites du public :

- le jeudi 18 décembre 2025, de 14h à 17h,

- le mardi 20 janvier 2026, de 14h à 17h.

À l'issue de la consultation, la préfète du Loiret accordera ou refusera l'autorisation environnementale sollicitée. Le maire d'ORMES accordera ou non le permis de construire.

283