

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

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
relatives à la demande de permis de construire**

Commissaire enquêteur : Jean GODET

1.LA MOTIVATION DU PROJET ET SA NATURE

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 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 a déjà été construit un entrepôt nommé Bâtiment A mis en exploitation en mars 2025 ;

-une partie Sud, accessible depuis la rue du Paradis, actuellement non construite, sur laquelle le développeur se propose de construire un nouvel entrepôt nommé Bâtiment B. Ce nouveau bâtiment est destiné à répondre à des besoins pour de la logistique de marchandises dangereuses et de produits de grande consommation à destination des grandes et moyennes surfaces.

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 le seuil 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.

2.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.

Les présentes conclusions ne portent que sur la demande de permis de construire, celles sur la demande d'autorisation environnementale font l'objet d'un document séparé.

3. LE CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

Compte tenu que le site est considéré comme une installation classée pour l'environnement (ICPE), le projet 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 ;

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

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La Préfecture du Loiret a prescrit, aux termes d'un avis publié le 30 octobre 2025, l'ouverture d'une consultation du public par voie électronique, suite aux demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire déposées par la société PDC Industrial FR III en vue de la poursuite de la revitalisation du site qu'elle exploite sur la commune d'Ormes.

Cette consultation s'est déroulée du 21 novembre 2025 au 20 février 2026 inclus. Les conditions d'organisation de la consultation prévues dans l'avis au public ont été respectées, à savoir :

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

-le public a pu déposer ses observations à l'adresse électronique susvisée ou bien par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à la DDPP45-service Sécurité de l'Environnement Industriel ;

-la publicité par affichage a été faite dans les délais, et maintenue pendant toute la durée de la consultation, sur les panneaux de la mairie d'Ormes ainsi que par le porteur de projet, à 2 entrées du site où devrait être édifié le nouvel entrepôt ;

-l'avis de consultation a été publié, plus de 2 semaines avant le début de la consultation, dans 2 journaux locaux : La République du Centre et Le Courrier du Loiret datés du 5 novembre 2025 ;

-2 réunions publiques ont été organisées et se sont tenues à la salle des fêtes d'Ormes, les 1er décembre 2025 et 10 février 2026, de 17 h à 19 h ;

-pendant la consultation, j'ai tenu 2 permanences de 3 h en mairie d'Ormes ;

-le site dématérialisé a parfaitement joué son rôle d'information : toutes les pièces du dossier, les avis rendus par les personnes publiques associées et les réponses apportées étaient bien accessibles, l'actualisation de ces éléments a été faite lorsqu'il y avait lieu.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je constate que la consultation s'est déroulée sans difficulté particulière, conformément aux dispositions de l'avis de consultation et que le public a été parfaitement informé.

5. L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

NB : Le projet de bâtiment B et son environnement s'insère dans un parc logistique dans lequel existent déjà un premier entrepôt (bâtiment A) et des aménagements qui seront, à terme, communs aux 2 bâtiments. Aussi, dans un certain nombre de points examinés ci-après, les analyses ne dissocieront pas ce qui est dans le projet, objet de la consultation, des aménagements déjà présents.

5.1 La participation du public et le décompte des observations.

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. En revanche, une seule personne est venue lors des permanences et personne n'a assisté aux réunions publiques. De plus, malgré l'intérêt que semble susciter le projet, aucune observation n'a été déposée aussi bien par courrier électronique que par courrier postal.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je pense que cette absence de recherche d'informations supplémentaires et de contestation s'explique notamment par le fait que le projet vient en remplacement d'un parc logistique vieux de plus de 40 ans. En conséquence, la population, déjà familiarisée avec cet environnement, voit plutôt d'un bon œil la démolition des anciens entrepôts et leur remplacement par 2 bâtiments modernes, dont le bâtiment B, ce qui rend **le projet acceptable socialement.**

5.2 Le zonage du projet.

Les parcelles cadastrales occupées par l'emprise du site sont classées dans le PLUm d'Orléans Métropole, applicable à la commune d'Ormes, en **zone UAE3 qui correspond aux zones d'activités économiques industrielles**. La zone UAE3 correspond notamment au parc d'activités du Pôle 45 dans lequel se situe le projet.

Par ailleurs, la commune d'Ormes est incluse dans le périmètre du SCOT d'Orléans Métropole dont certaines orientations concernent le secteur d'implantation du projet, notamment « Poursuivre l'optimisation des espaces déjà aménagés » et « Renforcer les pôles économiques métropolitains ».

Commentaire du commissaire enquêteur : le bâtiment B sera édifié dans un parc logistique en **adéquation avec le classement de sa zone d'implantation** défini par le PLUm d'Orléans Métropole tout en s'intégrant dans les orientations du SCOT.

5.3 La voirie, les accès du site et le stationnement des véhicules.

La desserte à l'intérieur du parc logistique **se fait par des voies de 6 m de large** assurant la circulation des engins et un accès aux véhicules de secours. **Les aires de stationnement VL** sont également d'une **largeur de 6 m** et des **voies de 7 m** sont prévues **pour la circulation à double sens des PL**.

Le site dispose au total de 4 accès depuis les voies publiques **dont 2 dédiés au bâtiment B** : au Nord, rue du Paradis, une entrée-sortie pour les PL et au Nord-Est, rue du Paradis, une entrée sortie pour les VL.

Pour le bâtiment B, le projet prévoit la réalisation **de 134 places de stationnement VL, de 30 places de stationnement à quai pour les PL** auxquelles s'ajoutent **4 places** pour les PL en attente ainsi que 2 places au niveau du poste de garde.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les voies de desserte internes **sont dimensionnées pour assurer une bonne circulation et un bon accès** des différents types de véhicule et des véhicules de secours. La différenciation des accès VL et PL est une mesure de sécurité qui doit éviter les risques de collision entre les véhicules de gabarits différents.

Concernant **le stationnement**, le PLUI impose 1 place VL pour 300 m² de surface d'entrepôt et 1 place pour 45 m² de bureaux. Compte tenu des surfaces du projet (31955 m² et 1232 m²), **celui-ci répond aux normes** de stationnement des VL. Pour ce qui est **du stationnement PL**, **la capacité prévue** correspond au ratio généralement appliqué pour ce type de projet et **doit éviter les files de camions ou le stationnement sauvage** dans la rue du Paradis.

5.4 La circulation autour du site.

Le bâtiment B se situe au croisement des rues du Paradis et des Varennes, au sein du Pôle 45 traversé par des voies de circulation très fréquentées : la RD 2157, l'avenue Charles de Gaulle et la D 557 qui rejoint l'autoroute A 10 à l'Est.

La première étude de trafic évaluait le trafic induit par l'ensemble du parc à 400 VL et 170 PL/jour. L'étude de trafic, actualisée le 20 octobre 2025, reconsidère cette estimation de trafic à 720 VL et 117 PL/jour (520 VL et 32 PL/jour liés au bâtiment B) avec des flux répartis sur plusieurs axes. En prenant en compte les projets au voisinage du Pôle 45 tel que le pôle logistique de la ZAC des Chantepiaux, l'étude conclut à **une légère dégradation des conditions de circulation sur l'avenue Charles de Gaulle mais au maintien d'un fonctionnement correct, y compris aux heures de pointe, sur les rues des Varennes et du Paradis**

5.5 Les marges de recul.

Le PLUIm impose des marges inconstructibles pour des raisons d'aménagement et de protection des vies humaines en cas d'accident. Ainsi, les constructions doivent être implantées en recul de 15 m minimum des voies et en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 m. En outre, lorsque 2 constructions sont sur une même unité foncière, la distance les séparant doit être au moins de 5 m.

Dans le projet, **le bâtiment B sera implanté, par rapport aux voies publiques, à 58,1 m** de la rue des Varennes et à **53,9 m** de la rue de Paradis. Au regard de **la limite séparative** constituée de la clôture entourant le site, le bâtiment, d'une hauteur de 13,7 m, sera à une **distance de 20,55 m**. Enfin, la distance séparant le bâtiment A, déjà construit, du futur bâtiment B **sera de 55 m**.

Commentaire du commissaire enquêteur : pour un site Seveso seuil bas, le respect, au-delà des minimas imposés, des marges de recul des constructions, participe à la prévention des risques majeurs.

5.6 La ressource en eau potable et les rejets d'eaux.

Concernant la ressource en eau potable, le site intersecte le périmètre de protection rapprochée (PPR) du captable d'alimentation en eau potable d'Ormes localisé à 250 m au Sud-Est. Pour répondre aux prescriptions de la DUP qui régit le PPR du captage, le projet prévoit des cours, des sols des bâtiments et des canalisations de récupération des eaux étanches ainsi qu'une localisation des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (épurées) en dehors du PPR du captage. Aussi, comme le relève l'ARS dans son avis rendu sur le projet, **les mesures prises par le pétitionnaire sont conformes aux prescriptions de la DUP et le projet ne présente pas de risque pour la protection de la ressource en eau potable.**

Concernant les rejets des eaux pluviales et des eaux usées, la société PDC Industrial FR III bénéficie d'une **convention de rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans le réseau séparatif de collecte** d'Orléans Métropole aux termes d'un arrêté du 17 juin 2025 du Président de la collectivité. **Avec les équipements prévus dans le projet** (canalisations de collecte, séparateur à hydrocarbures, bassins aérien de confinement et de rétention enterré pour les eaux d'extinction incendie, bassin d'infiltration au Sud du bâtiment, vanne martellière pour isoler le site en cas d'incendie), **celui-ci répond aux prescriptions de la convention de rejet**, notamment à celles relatives aux risques de pollution et d'incendie.

5.7 Les emprises autour du bâtiment.

Le PLUm d'Orléans Métropole impose, d'une part une emprise minimale de pleine terre de 30 %, d'autre part un traitement paysager d'ensemble.

En phase finale, après que le bâtiment B aura été construit et en incluant l'autre partie du site avec le bâtiment A, les espaces végétalisés représenteront une surface de 31147 m², les parkings extérieurs végétalisés, une surface de 1234 m² et les bassins d'infiltration végétalisés une surface de 4794 m². **L'espace total de pleine terre sera donc de 37175 m² sur une superficie totale du site de 123899 m², respectant la règle de 30 %.**

Par ailleurs, le traitement paysager du site sera assuré par **ces espaces végétalisés de plus de 31000 m²**, avec création d'espaces verts, d'alignement d'arbres et de haies le long des rues périphériques ainsi que par les bassins d'infiltration végétalisés.

5.8 Le paysage.

Le projet se caractérise par la construction d'un nouvel entrepôt d'une hauteur de 13,7 m au faîtage, à l'architecture limitant l'effet de masse avec des coloris de façades harmonisés, une recherche d'intégration des éléments techniques en toiture et des espaces végétalisés environnants.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le nouveau bâtiment (bâtiment B) viendra compléter le bâtiment A déjà construit pour finaliser le nouveau parc logistique. Au regard de ce que sera **le projet final dans son ensemble**, je remarque :

- que celui-ci se situe dans un secteur industrialisé, à proximité d'infrastructures de hauteurs parfois plus élevées que celles des bâtiments A et B,
- qu'une attention particulière est apportée à l'architecture du bâtiment et au traitement paysager du parc logistique (voir 5.6 ci-dessus).

En conséquence, j'estime que le projet **s'intègre parfaitement dans l'environnement paysager existant.**

5.9 Le patrimoine culturel.

Le seul élément de patrimoine culturel présent, à proximité du site d'étude, est **une église** éloignée de 2,5 km au Sud, **sans covisibilité avec le projet.** En dehors de celle-ci, les sites inscrits ou classés se trouvent à Orléans, soit à environ 6 km du projet, tout comme la Loire et ses berges classées au patrimoine mondial de l'UNESCO.

5.10 Les dangers liés au projet.

Les produits qui seront stockés dans l'entrepôt seront, pour la plupart, des produits présentant **un caractère dangereux en cas d'incendie.** L'analyse Préliminaire des Risques a identifié les scénarios d'incendie dans une cellule de stockage avec leurs conséquences. Dans ce contexte, **le projet intègre toute une série de mesures constructives visant à prévenir ou limiter le risque incendie** (charpentes, murs séparatifs et portes coupe-feu, écrans thermiques...) **auxquelles s'ajoutent des mesures d'intervention et d'alertes internes** (réseau sprinkler,

réseau poteaux incendie, réserve d'eau de 500 m³, réserve incendie aérienne, dispositif de rétention des déversements...).

Les simulations d'effets thermiques, en cas d'incendie de cellules contenant des marchandises combustibles, montrent **des effets maxima de 3 à 5 kW/ m²** sortant des limites du site à l'ouest, sur une distance de 8 à 30 m qui est une zone d'espaces verts et de voies de circulation interne.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je considère que l'étude de dangers a été réalisée de manière complète et que **les choix faits dans le projet**, en termes de construction et de prévention, **prennent en compte les risques identifiés**. Je note également les échanges détaillés entre le SDIS et le porteur de projet ainsi que le soin apporté par ce dernier, dans ses réponses aux différentes prescriptions et recommandations du SDIS, qui montre **le sérieux avec lequel les risques incendie ont été traités**.

Enfin, les effets thermiques mesurés au-delà des limites de propriété ne touchent pas de zone occupée en permanence et sont inférieurs à 8 kW/m², **ce qui n'oblige pas l'instauration de servitudes publiques** au-delà des limites de propriété.

5.11 Les autres impacts du projet.

Les premières habitations sont éloignées de 250 m du site du projet qui se trouve lui-même dans un environnement marqué par une forte densité de circulation.

L'environnement sonore est constitué des bruits liés au trafic routier ainsi que des bruits émis par les installations du site. L'étude d'impact acoustique montre des niveaux de bruit ambiant émis par ces différentes sources **conformes à la réglementation**.

Concernant les émissions de **gaz à effets de serre**, l'étude de trafic avec un scénario de trafic le plus élevé (170 PL/jour), conclut à **une maîtrise des rejets**.

Quant aux **émissions lumineuses**, elles proviendront uniquement de l'éclairage interne des bâtiments, des éclairages extérieurs sur ces derniers et de candélabres sur les voiries. Cet éclairage ne sera **pas perceptible des zones d'habitation**.

6. CONCLUSION

Il ressort de l'analyse :

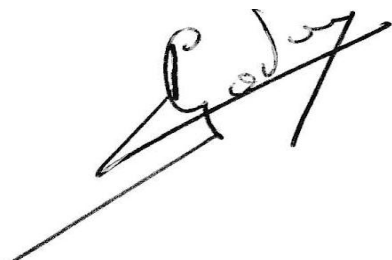
- que le projet bénéficie d'une acceptabilité sociale,
- qu'il est conforme aux dispositions du PLUm d'Orléans Métropole,
- qu'il s'intègre dans l'environnement paysager,
- que les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées répondent aux prescriptions de l'autorisation de rejet accordée par la collectivité locale au pétitionnaire,
- que la ressource en eau n'est pas impactée,

- que les risques sanitaires pour la population voisine du site ne sont pas aggravés,
- que le projet intègre pleinement le risque incendie en termes de construction et de prévention,
- que le trafic routier est impacté à la marge mais les conditions de circulation sur les rues menant au site du projet restent correctes,
- que le patrimoine culturel, très peu présent dans l'aire d'étude rapprochée, n'est pas touché.

Fait à Chartres le 10 mars 2026

Le commissaire enquêteur

Jean GODET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Godet', written over a horizontal line.