



Panattoni

PDC Industrial FR III

Parc logistique d'Ormes

NOTE DE
PRESENTATION NON
TECHNIQUE (PJ N°7)



Rapport n°R22004/1.c
Version de février 2023

Fiche signalétique

Client

Raison sociale du groupe : Panattoni

Site

Société porteuse du site : PDC Industrial FR III

Adresse du site : Rue des Sablons/Rue du Paradis - 45140 Ormes

Activité exercée : Parc logistique d'Ormes

Interlocuteur en charge du suivi du dossier : Llorenç JALLE GARRIDO | Technical Development Director, Panattoni

Document

Référence : R22004/1

Titre du rapport : Note de présentation non technique (PJ n°7)

Numéro de version	Date	Nature des modifications
c	février 2023	Version corrigée suite au relevé des insuffisances n°2 daté du 10/01/2023
b	Décembre 2022	Version corrigée suite au relevé des insuffisances daté du 05/10/2022
a	Juillet 2022	Version initiale

Bureau d'Etudes Conseil

Rédacteur

Julie MERTZ

Responsable de projets ICPE

© NEODYME Breizh

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

Sommaire

1.	Préambule.....	5
2.	Contexte de la demande.....	6
2.1.	Identité de l'établissement et du demandeur.....	6
2.2.	Motivations du projet.....	7
3.	Présentation du site actuel.....	8
3.1.	Situation géographique.....	8
3.2.	Situation cadastrale.....	9
3.3.	Description succincte du parc logistique actuellement exploité.....	10
3.4.	Description des entrepôts existants conservés en phase intermédiaire.....	12
3.5.	Locaux techniques.....	12
3.6.	Activité des bâtiments actuels.....	12
4.	Présentation du projet de modifications.....	13
4.1.	Organisation et phasage du projet.....	13
4.2.	Présentation générale du parc logistique.....	15
4.3.	Activité de stockage.....	16

Liste des tableaux

Tableau 1 : Identité de la société, de l'établissement et du demandeur	6
Tableau 2 : Parcelles cadastrales du projet	9
Tableau 3 : Surface des bâtiments existants	10

Liste des figures

Figure 1 : Implantation du site.....	8
Figure 2 : Situation cadastrale du site.....	9
Figure 3 : Vue aérienne du parc logistique actuel	10
Figure 4 : Photographies de différents points de vue des bâtiments existants.....	11
Figure 5 : Plan du projet de modifications en phase intermédiaire	13
Figure 6 : Plan du projet de modifications à terme	14

1. PREAMBULE

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

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

Ainsi, dans le cadre de ses activités de développement, Panattoni a engagé en 2021, un processus d'acquisition du site logistique situé rue des Sablons à Ormes (45), pour le compte de la société PDC Industrial FR III. Le site, objet de l'acquisition, occupe une superficie totale d'environ 12,3 hectares et se divise en deux parties distinctes :

- Une partie Nord accessible depuis la rue des Sablons constituée de 2 entrepôts nommés Ormes 4 et 5,
- Une partie Sud accessible depuis la rue du Paradis constituée de 3 entrepôts nommés Ormes 1, 2 et 3.

Panattoni envisage une revitalisation complète de ce site en démolissant les 5 bâtiments pour construire à la place, en deux phases, 2 nouveaux entrepôts représentant environ 60 000 m² d'emprise au sol.

L'exploitation de ce parc logistique est actuellement soumise à autorisation au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et restera à terme sous le régime de l'autorisation. Dans ce contexte, le nouveau propriétaire et nouveau titulaire de l'autorisation environnementale, la société PDC Industrial FR III doit solliciter la modification de son autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des ICPE pour ces futurs nouveaux bâtiments.

Les modifications envisagées, étant qualifiées de substantielles au sens de l'article R. 181-46 du code de l'environnement, elles doivent faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation environnementale (DAE), objet du présent dossier.

Cette DAE contient les dispositions communes codifiées aux articles R. 181-1 à R. 181-56 du Code de l'Environnement complétées par les dispositions spécifiques aux ICPE codifiées à l'article D. 181-15-2 de ce même code de la façon suivante.

La présente Pièce Jointe n°7 de la Demande d'Autorisation Environnementale (DAE) concerne :

- la fiche d'identité du demandeur « PDC Industrial FR III »,
- la description succincte de son projet et de son phasage.

2. CONTEXTE DE LA DEMANDE

2.1. Identité de l'établissement et du demandeur

Le demandeur de la présente demande d'autorisation environnementale est la société PDC Industrial FR III.

Tableau 1 : Identité de la société, de l'établissement et du demandeur

Demandeur	
Exploitant	PDC Industrial FR III
Forme Juridique	Société par actions simplifiées
Immatriculation au RCS	904 479 326 RCS Paris
SIRET	904 479 326 000 12
Capital social	10 000 €
Adresse du siège	121 avenue de Malakoff 75016 PARIS
Représentant (demandeur)	Llorenç Jalle GARRIDO Technical Development Director Panattoni
Adresse postale du représentant	PDC Industrial FR III – Chez Panattoni 121 avenue de Malakoff 75016 PARIS
Site faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale	
Adresse site	Parc logistique d'Ormes Rue des Sablons/Rue du Paradis 45140 Ormes
Nature de la demande	Demande d'Autorisation Environnementale : Article L. 181-1 2. Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ICPE
Nature des activités	Revitalisation du parc logistique d'Ormes

Une présentation détaillée de Panattoni, incluant la justification des capacités techniques et financières du demandeur, est annexée en [Pièce Jointe n°47 de la demande d'autorisation environnementale](#).

L'identification de la société au registre du commerce (extrait Kbis) est reportée en annexe de la Pièce Jointe 47.

2.2. Motivations du projet

L'objectif du projet, localisé dans un environnement industriel, est la revitalisation d'un parc logistique vieillissant via la construction de deux nouveaux entrepôts performants pour ses utilisateurs et sur le plan environnemental. Ce projet de recyclage participe ainsi à la lutte contre l'étalement urbain en zone naturelle.

Le projet n'implique par ailleurs aucun changement d'usage.

De même, la démolition des bâtiments existants permettra leur désamiantage complet et le recyclage d'un maximum d'éléments issus de la déconstruction.

Enfin, la conception architecturale soignée du projet permettra une meilleure insertion dans le paysage environnant.

3. PRESENTATION DU SITE ACTUEL

3.1. Situation géographique

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

Le site est accessible par la rue du Paradis (au Sud) et par la rue des Sablons (au Nord). Cette commune, appartenant au département du Loiret (45) en région Centre-Val de Loire, est limitrophe d'Orléans. L'implantation du site est illustrée sur la figure suivante :

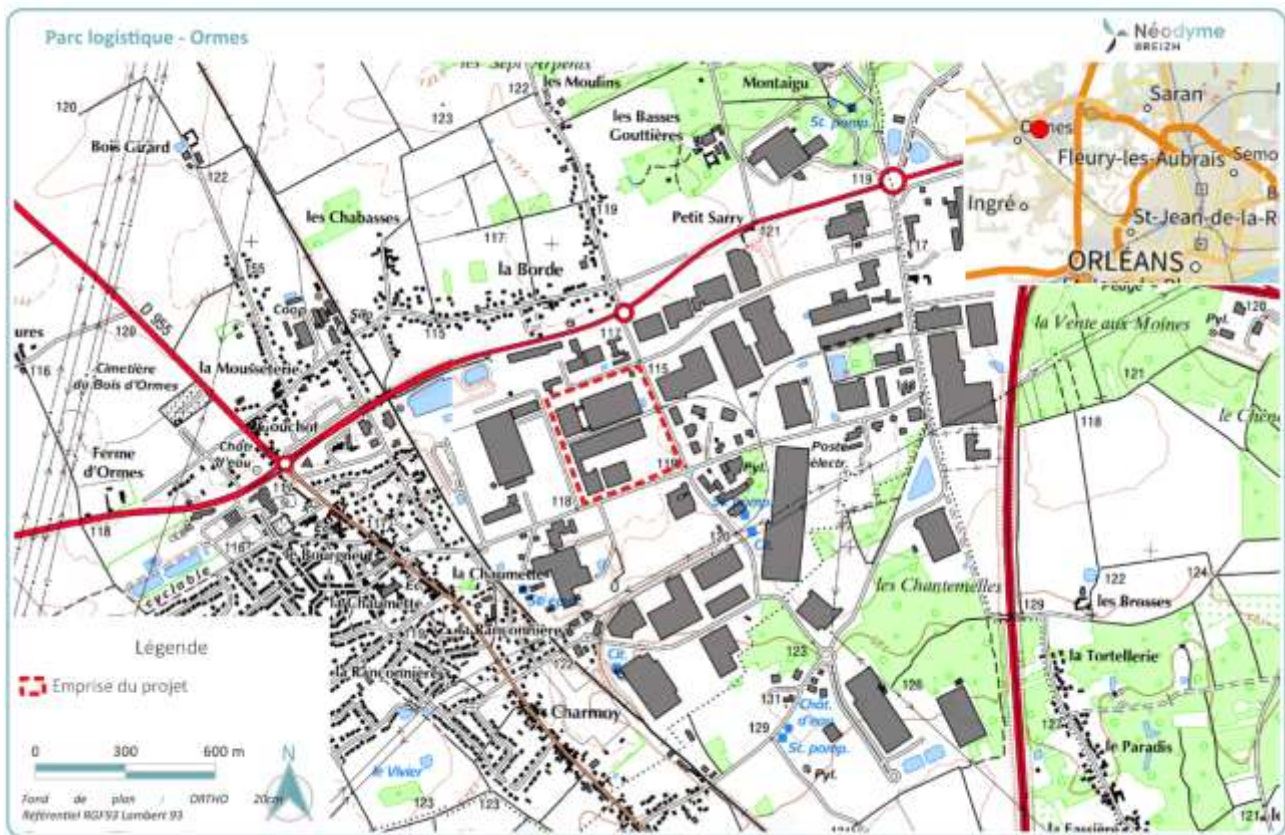


Figure 1 : Implantation du site

Le site est actuellement bordé par :

- Au Nord : la rue des Sablons, des activités industrielles puis l'Avenue Charles de Gaulle ;
- À l'Est : la rue des Varennes et des activités industrielles ;
- À l'Ouest : des entrepôts logistiques et la route départementale D2157 ;
- Au Sud : la rue du Paradis et encore des activités industrielles.

Le terrain se trouve au cœur d'une zone d'activités industrielles et artisanales.

Conformément à l'article R. 181-13 (alinéa 2°) du Code de l'Environnement, l'emplacement du projet de PDC Industrial FR III apparaît sur un plan de situation à l'échelle 1/25 000^{ème} reporté en Pièce Jointe n°1 de la présente demande d'autorisation environnementale.

3.2. Situation cadastrale

La situation cadastrale du terrain acquis par PDC Industrial FR III dans le cadre de son projet de redéveloppement pour la création de deux nouveaux bâtiments logistiques est illustrée sur la figure suivante :

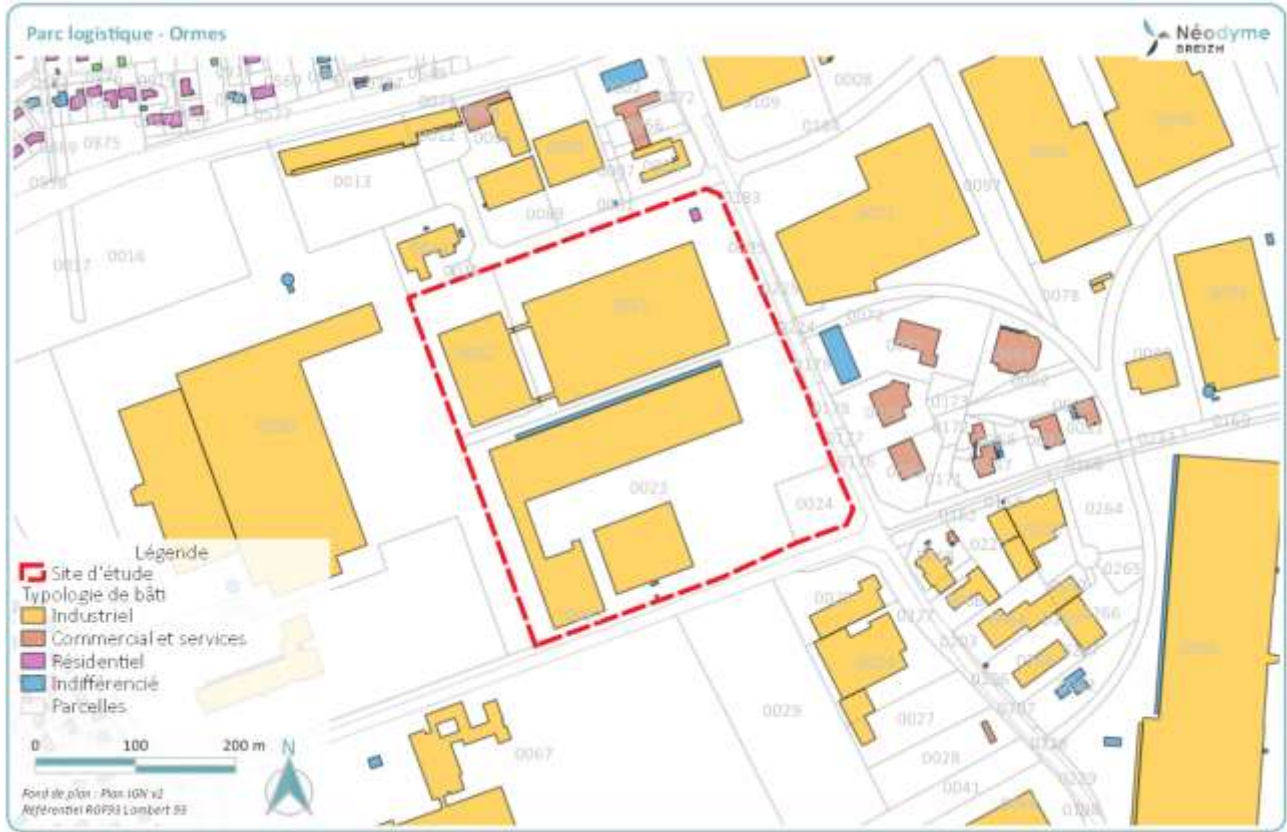


Figure 2 : Situation cadastrale du site

Les parcelles concernées par le projet sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Parcelles cadastrales du projet

Section	Numéro de parcelle	Surface des parcelles selon données du cadastre (m ²)
AD	21	39 540
AD	22	13 196
AD	23	67 279
AD	24	3 889
Total		123 904

Ces parcelles sont intégralement sous maîtrise foncière de PDC Industrial FR III, comme indiqué également en Pièce Jointe n°3 de la présente demande d'autorisation environnementale (justificatif de maîtrise foncière).

3.3. Description succincte du parc logistique actuellement exploité

L'entrée sur le terrain se fait par deux accès :

- Un accès au Nord par la rue des Sablons permet de desservir les bâtiments Ormes 4/5
- Un accès au Sud par la rue du Paradis permet de desservir les bâtiments Ormes 1, Ormes 2 et Ormes 3.

Ces deux zones du parc logistique sont physiquement séparées par une clôture. Il n'y a pas d'accès entre les deux zones.

Le terrain est ainsi occupé par 5 entrepôts dont les surfaces au sol sont les suivantes :

Tableau 3 : Surface des bâtiments existants

	Ormes 1	Ormes 2	Ormes 3	Ormes 4	Ormes 5
Surface en m ²	14 700	3 657	5 589	17 640	5 880

Une vue aérienne du site actuel est présentée sur la figure ci-dessous. Quelques plans schématiques du parc logistique actuel sont insérés aux pages suivantes.



Figure 3 : Vue aérienne du parc logistique actuel



Figure 4 : Photographies de différents points de vue des bâtiments existants

3.4. Description des entrepôts existants conservés en phase intermédiaire

Le projet de revitalisation du parc logistique se fera en deux phases. Durant la première phase du redéveloppement, l'exploitation actuelle des bâtiments nommés Ormes 1, Ormes 2, Ormes 3, sera maintenue à l'identique et telle que prévue par leur arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter. Les bâtiments Ormes 4/5 seront, quant à eux, démolis dans le cadre du projet lors de la phase initiale.

Le bâtiment Ormes 1 présente une surface de 14 700 m² (soit 245 m de longueur et 60 m de profondeur). Ce bâtiment a été construit en deux phases : une première de 4 cellules en 1979 et une extension de deux cellules en 1984. La hauteur au faîtage du bâtiment Ormes 1 est égale à 8,5 m. La hauteur sous ferme est égale à 6 m. Le bâtiment Ormes 1 est muni d'un quai de chargement/déchargement par voie ferrée en façade Nord, qui n'est plus utilisé depuis plusieurs années.

Le bâtiment Ormes 2 présente une surface de 3 660 m² (soit 53 m de largeur et 69 m de profondeur). Ce bâtiment, composé de 4 cellules, et d'une zone de préparation physiquement séparée par un mur coupe-feu de degré 2 heures dépassant d'un mètre en toiture, a été construit en 1982. La hauteur au faîtage du bâtiment Ormes 2 est égale à 8,5 m. La hauteur sous ferme est égale à 7 m.

Le bâtiment Ormes 3 présente une surface de 5 589 m² (soit 81 m de largeur et 69 m de profondeur). Ce bâtiment, composé de 9 cellules, et d'une zone de préparation physiquement séparée par un mur coupe-feu de degré 2 heures dépassant d'un mètre en toiture, a été construit en 1991.

3.5. Locaux techniques

L'exploitation du parc logistique nécessite plusieurs équipements annexes placés dans des locaux dédiés. Il s'agit notamment de activités suivantes.

Les bâtiments Ormes 4/5 sont équipés d'un système d'aérothermes à eau chaude pour le chauffage des cellules alimentés par deux chaudières situées dans un local spécifique (REI 120) situé sur le pignon Est du bâtiment Ormes 4. Les cellules de stockage des bâtiments Ormes 1, Ormes 2 et Ormes 3 ne sont pas chauffées. Pour l'ensemble du parc actuel, les bureaux et locaux sociaux sont chauffés par des convecteurs électriques.

Les bâtiments disposent également de locaux de charge pour l'activité de recharge des batteries des chariots élévateurs. Chaque local de charge est isolé des cellules par des parois et des portes coupe-feu de degré 2 heures.

3.6. Activité des bâtiments actuels

Les activités exercées sont exclusivement des activités de logistique, de stockage et diverses activités associées (préparation de commandes, packaging, manutention, etc.).

Les produits stockés dans les entrepôts existants, appartiennent à des gammes de produits diverses dont des produits de grande consommation (mobilier, jouets, électroménager, produits alimentaires, produits d'hygiène, produits cosmétiques, etc.).

4. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATIONS

4.1. Organisation et phasage du projet

Le projet de valorisation du parc logistique se décompose en deux grandes phases :

1. Une phase intermédiaire consistant en la démolition des bâtis existants nommés Ormes 4/5 et la construction du premier futur entrepôt nommé bâtiment A au Nord de la parcelle. Pendant cette première phase, les 3 bâtiments existants situés au Sud de la parcelle (accessibles par la rue du Paradis) seront maintenus en exploitation.

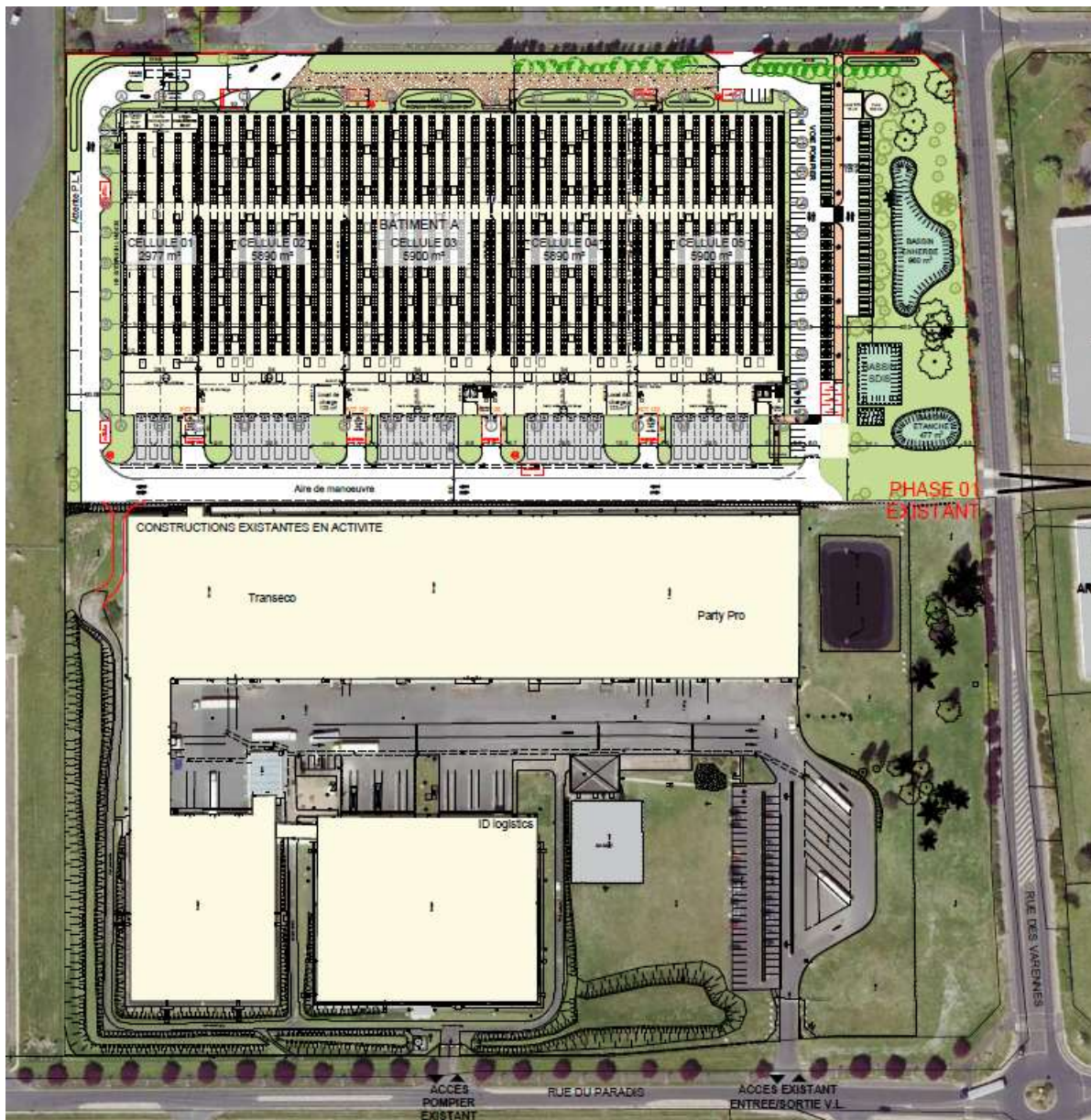


Figure 5 : Plan du projet de modifications en phase intermédiaire

2. Une phase finale consistant en la démolition des bâtis existants situés au Sud de la parcelle et la construction du second futur entrepôt, nommé bâtiment B.



Figure 6 : Plan du projet de modifications à terme

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- La mise en exploitation du futur bâtiment A est projetée pour le 4^{ème} trimestre 2024.
- La mise en exploitation du futur bâtiment B est projetée pour le 2^{ème} trimestre 2027 au plus tard.

4.2. Présentation générale du parc logistique

A terme, le parc logistique sera constitué de deux nouveaux entrepôts :

- L'entrepôt Nord, nommé bâtiment A, aura une profondeur de 112 m, une longueur de 245 m et une hauteur au faîtage de 13,7 m. Les quais de réception et d'expédition seront tous disposés sur la façade Sud de ce bâtiment.
- L'entrepôt Sud, nommé bâtiment B, aura une profondeur de 120 m, une longueur de 260 m et une hauteur au faîtage de 13,7 m. Les quais de réception et d'expédition seront tous disposés sur la façade Nord de ce bâtiment.

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

Pour la mise en œuvre de ses activités logistiques, les deux entrepôts seront équipés de mezzanines accueillant les locaux sociaux et les bureaux du personnel administratif, de locaux de charge (pour la recharge des batteries des chariots élévateurs) et de divers locaux techniques (chaufferies, locaux électrique). Les accès seront maintenus de manière similaire à la situation actuelle :

- En phase intermédiaire :
 - Le bâtiment A sera desservi par la rue des Sablons,
 - Tandis que les bâtiments Ormes 1, 2 et 3 resteront desservi de manière indépendante, par la rue du Paradis.
- En phase finale :
 - Le bâtiment A restera desservi par la rue des Sablons,
 - Tandis que le bâtiment B sera desservi de manière indépendante, par la rue du Paradis.

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

Dans l'angle Nord-Est de la parcelle, on recense le futur nouveau local sprinkler associé à sa réserve d'eau d'un volume de 680 m³ maximum. L'ensemble de la source sprinkler sera, à terme, mutualisée aux deux futurs bâtiments.

L'ancienne réserve d'eau du sprinkler précédemment assurée par le bassin à l'Est de Ormes 4, sera conservée pour devenir une réserve d'eau pour la défense incendie.

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

- des noues étanches installées le long des voies de circulation au Nord du futur bâtiment A et au Sud du futur bâtiment B pour la collecte des eaux pluviales de ruissellement des voies de circulation poids-lourds,
- des bassins d'infiltration et puits d'infiltration pour les eaux pluviales épurées et les eaux pluviales ruisselant sur les toitures,
- un bassin étanche pour la gestion des eaux pluviales des cours-camions et de gestion d'une partie des eaux d'extinction d'incendie au centre de la bande d'espaces verts à l'Est de la parcelle.

Le site est, et restera, entièrement clôturé.

4.3. Activité de stockage

Les activités exercées seront des activités de logistique, de stockage et diverses activités associées (préparation de commandes, packaging, manutention, etc.).

Les produits qui pourront transiter ou être stockés dans les deux nouveaux entrepôts, appartiennent à des gammes de produits diverses dont des produits de grande consommation (mobilier, jouets, électroménager, produits alimentaires, produits d'hygiène, produits cosmétiques, etc.). La composition exacte des marchandises entreposées et la répartition exacte de celles-ci dans les cellules ne sont pas encore définies et dépendra des futurs locataires/exploitants.

Le bâtiment A sera équipé de quais situés sur la façade Sud, tandis que le bâtiment B sera équipé de quais situés sur la façade Nord. A terme, la cours camions des deux bâtiments sera mutualisée.

Dans les futurs entrepôts (comme dans les existants), les marchandises seront transportées des zones de quais vers la zone d'activité ou les zones de stockages par des chariots électriques.