

**REUNION PUBLIQUE D'OUVERTURE**  
**Projet d'aménagement des secteurs ARRACHIS et PISTOLE**  
**du Parc Technologique Orléans Charbonnière (PTOC)**  
**sur la commune de MARIGNY LES USAGES**

**Synthèse de la réunion publique**  
**du mercredi 5 novembre 2025**  
**établie par le commissaire enquêteur**

---

**Salle / adresse** : Salle du conseil municipal – 10 Place de l'Église à MARIGNY LES USAGES.

**Participants** : trois personnes dans le public dont le maire de la commune de MARIGNY LES USAGES, quatre personnes des services Projets Urbains et du Développement économique de ORLEANS METROPOLE.

**Début / Fin** : 18h30 à 19h40.

---

**Commissaire enquêteur**

M. Christian BRYGIER,

**Intervenants pour les services ORLEANS METROPOLE, porteur du projet :**

- Madame BERGEOT Hélène – responsable du Pôle Ouest – Service projets urbains
- Madame AFAKIR Saïda – chargée de projets urbains et développement économique – Pôle Ouest – Service Projets urbains,
- Madame DIALLO Fatimata – chargée de mission Relations Entreprises – Service Développement Économique,
- Madame MARCUEYZ Aide – responsable du service Développement Économique.

---

**Introduction du commissaire enquêteur et rappel de la procédure.**

Après l'accueil des personnes présentes, les remerciements à la commune de MARIGNY LES USAGES pour la mise à disposition de la salle du conseil municipal et la mise en place de cette-ci, le commissaire enquêteur précise que cette première réunion s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle procédure de consultation publique d'une durée de trois mois **du 27 octobre 2025 au 27 janvier 2026 inclus** sur le projet d'aménagement des secteurs ARRACHIS et PISTOLE du Parc Technologique Orléans Charbonnière (PTOC) sur la commune de MARIGNY LES USAGES, faisant l'objet d'une demande d'autorisation environnementale. Le dossier comporte une étude d'impact.

Une procédure dématérialisée est organisée pour collecter les avis et permettre au public d'accéder au fur et à mesure aux nouveaux documents sur le site de consultation. Le compte-rendu de la réunion y sera déposé.

**Deux réunions publiques** seront tenues durant la phase de consultation dans la salle du conseil municipal de MARIGNY LES USAGES :

- d'ouverture : le **mercredi 5 novembre 2025** prévue de 18h30 à 20h30,
- de clôture : le **vendredi 16 janvier 2026** prévue de 18h30 à 20h30

**Deux permanences** seront tenues toujours à la mairie de MARIGNY LES USAGES, pendant lesquelles le public peut s'entretenir avec le commissaire-enquêteur ou y déposer observations et propositions :

- le **mercredi 3 décembre 2025** de 09h00 à 12h00,
- le **mardi 6 janvier 2026** de 15h00 à 17h30.

Dans les trois semaines à l'issue de la phase de consultation publique le 27 janvier 2026, le commissaire enquêteur établira un rapport accompagné de conclusions. Le porteur de projet est ORLEANS METROPOLE. La phase de décision interviendra à la suite.

Le site de consultation est accessible par le lien : <https://orleans-metropole.fr/enquete-charbonniere>.

Il regroupe tous les documents sur le projet pour permettre au public de prendre connaissance du dossier évoluant durant la phase de consultation par l'ajout d'avis et de réponse fournies à ces avis par le porteur de projet. Le public peut poser toutes les questions, et faire part de leurs propositions.

Le public peut déposer leurs observations :

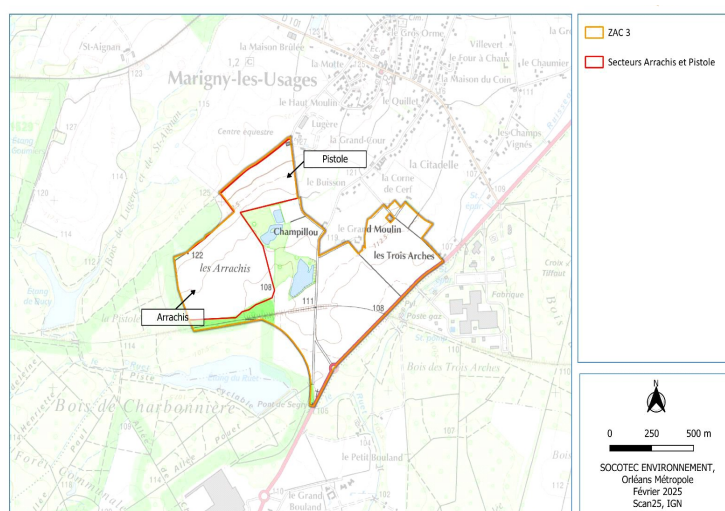
- sur le registre dématérialisé sur le site internet dédié à la consultation : <https://orleans-metropole.fr/enquet-charbonniere>,
- par courrier électronique à l'adresse : [spu@orleans-metropole.fr](mailto:spu@orleans-metropole.fr) en mentionnant le nom du projet dans l'objet du message,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie 10 Place de l'Église 45760 MARIGNY LES USAGES.

### **Présentation du projet par les services Projets Urbains et Développement Économique de ORLEANS METROPOLE.**

Une présentation des diverses zones du Parc Technologique Orléans Charbonnière a été effectuée par les personnes représentant ORLEANS METROPOLE.

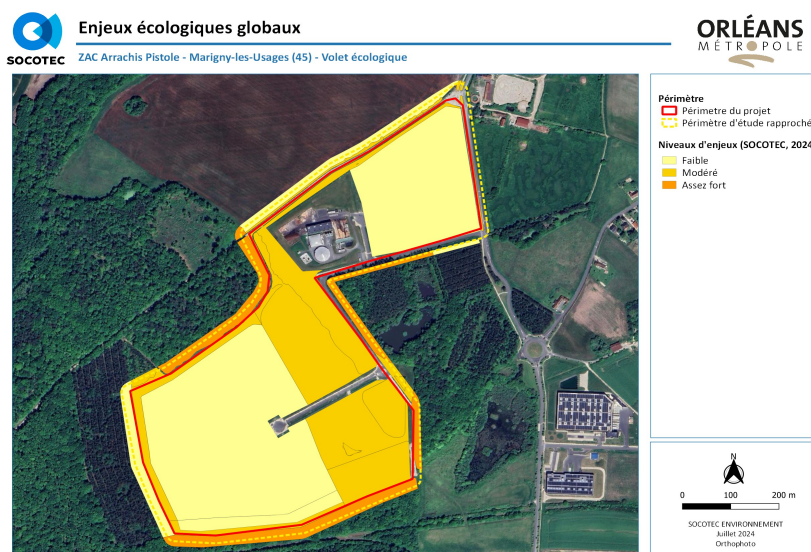
Cette présentation a porté sur les points suivants et sous la forme d'un diaporama permettant la matérialisation des sujets abordés :

- composition du PTOC en 4 ZAC situées de part et d'autre du RD 2152 reliant PITHIVIERS à ORLEANS,
- évocation de l'historique de la procédure de la ZAC,
- localisation des secteurs ARRACHIS et PISTOLE de la ZAC 3 concernés par le projet d'aménagement,



- localisation des zones humides des secteurs ARRACHIS et PISTOLE,
- localisation des enjeux écologiques floristiques : enjeu modéré pour trois espèces,
- localisation de l'avifaune patrimoniale : enjeux faible (2 espèces), modéré (5 espèces) et assez fort (1 espèce),
- localisation des espèces d'amphibiens et de reptiles : faible (4 espèces d'amphibiens et 2 de reptiles),
- localisation des insectes patrimoniaux : assez fort (1 espèce),
- enjeux liés aux chiroptères et gîtes potentiels : faible (1 espèce) et modéré (4 espèces),

- présentation des enjeux écologiques globaux :



- présentation des mesures de réduction :
  - maintien des corridors existants : adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes de nidification, dispositifs pour maîtriser les déplacements de la petite faune,
  - création de trame sombre : reprise de l'éclairage public et mesure spécifique de réduction d'éclairage pour les preneurs de lots,
  - gestion naturelle et différenciés des espaces : mesure d'entretien et de suivis.

La deuxième partie de la présentation a été consacrée aux zones humides situées sur les secteurs ARRACHIS et PISTOLE avec les mesures de compensation. Elles sont de 21,7ha pour ARRACHIS et 5,9ha pour PISTOLE. Le projet d'aménagement conduira à la destruction de 19,6ha de zone humide. Deux zones de compensation sont envisagées sur le même bassin versant :

- OXYLANE : pour 19,7ha sur les communes de SAINT JEAN DE BRAYE et CHECY,
- SIBCCA : pour 2,1ha sur la commune de SAINT JEAN DE BRAYE

soit un total de 21,8ha avec une sanctuarisation de 8ha. Ces zones de compensation sont situées au sud des secteurs concernés par l'aménagement. Divers aménagements sont prévus sur les deux zones.

La troisième partie est dédiée à la gestion des eaux pluviales. Il a été rappelé que :

- les rejets d'eaux pluviales et usées sur le réseau public sont du ressort de l'acquéreur,
- le lot aménagé ne doit pas dépasser 50% d'imperméabilisation : si dépassement du seuil gestion de l'excédent des eaux pluviales sur la parcelle et traitées en infiltration.

La présentation s'est conclue par un rappel des différentes phases de la consultation publique. Le diaporama de présentation est joint à la synthèse.

### **Sujets abordés par les personnes présentes à la réunion.**

Les personnes présentes ont posé des questions sur des sujets en relation avec le projet d'aménagement.

#### **1/ ZAC 3**

##### **Question :**

*Quand vous dites le secteur de la ZAC 3, secteur Grand Moulin, c'est une extension de la ZAC 3 au niveau du Grand Moulin ?*

##### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Non. Le Grand Moulin est en cours de commercialisation et fait partie de la ZAC 3. Champillou a été exclu en 2021 sur décision d'ORLEANS METROPOLE. ARRACHIS et PISTOLE font partie de la demande actuelle. Il y avait quatre îlots de commercialisation (Grand Moulin, Champillou, Arrachis et Pistole). ARRACHIS fait un peu plus de 21ha et PISTOLE 8ha.

## 2/ Méthaniseurs sur secteur PISTOLE

### **Question :**

*Le méthaniseur fait toute la superficie ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Oui mais il s'agit de la parcelle se trouvant à l'ouest du secteur PISTOLE. Le méthaniseur se trouve hors périmètre projet. C'était en culture pendant très longtemps. ORLEANS METROPOLE a mis fin, dans la perspective de la commercialisation, aux conventions avec les agriculteurs. Ce sont des conventions pour qu'il y ait un entretien durant le temps de réalisation des travaux. Quand les travaux d'aménagement du secteur notamment PISTOLE et ARRACHIS ont été réalisés, sur le bout d'ARRACHIS, on a arrêté l'exploitation agricole. Comme ensuite il y a eu une période de flottage en 2020 où il n'y a pas eu de commercialisation, en 2 – 3 ans la nature reprend vite ses droits. Sur le haut de PISTOLE, on a un site toujours exploité par un exploitant et qui vient de passer la main à un repreneur (autre agriculteur).

## 3/ Enjeux faune - flore

### **Question :**

*Espèces floristiques : C'est de la faune ou de la flore ?*

*Avifaune patrimoniale : Vous parlez d'espèce mais ça prend en compte aussi les habitats ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Espèces floristiques : c'est de la flore.

Avifaune patrimoniale : le sujet porte plus sur les habitats que sur les espèces. Le niveau d'enjeu est déterminé par la capacité à avoir d'autres habitats à proximité ou dans ce secteur-là pour ces espèces. S'il y a d'autres habitats, il y a moins d'enjeu car ils pourront se déplacer. Si l'habitat est plus compliqué : c'est là que l'enjeu devient fort.

## 4/ Bureau d'études SOCOTEC

### **Question :**

*J'ai une question sur le bureau d'études. Parce que SOCOTEC est un bureau d'études de contrôle des bâtiments. Ils ont des spécialistes ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Le diagnostic faune – flore, ce n'est pas SOCOTEC qui les a réalisés. Cependant SOCOTEC est une structure qui a plusieurs entités dont une qui concerne l'environnement.

## 5/ Trame noire : respect du règlement éclairage – Cosmetic Park

### **Question :**

*Pour la trame noire, je crois comprendre qu'il y a un règlement bien établi. Est-ce qu'il est respecté quand je vois ce qu'il se passe à Cosmetic Park par exemple ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

C'est un sujet qu'on a beaucoup avec les preneurs. Il faut trouver la juste mesure car ils ont tendance à avoir besoin d'éclairer énormément et d'un autre côté il y a ces mesures là (mesures de réduction). Cela va forcément s'orienter sur des entreprises qui vont vouloir être assez vertueuses.

### **Remarque du demandeur :**

*J'ai découvert en lisant des « trucs » que par exemple qu'une heure après la cessation d'activité de l'entreprise, normalement on éteint. On doit éteindre. C'est marqué quelque part.*

Il y a des éclairages automatiques. Le sujet que l'on va rencontrer : l'éternel dilemme entre laisser dans le noir et je me fais cambrioler. On en a eu à CHECY – BOIGNY. Dès que c'est noir ça facilite. Maintenant, ils mettent des dispositifs de caméra à infra-rouge. On dit aux entreprises de ne pas se reposer uniquement sur la force publique : équipez-vous, mettez des alarmes – fermez vos portails – c'est un minimum. Après les systèmes de protection qui ne vont pas détecter des petits volumes comme un renard mais plutôt des êtres humains à infra-rouge. Il y a des choses qui peuvent être montées.

### **Remarque du demandeur :**

*Par exemple, en face, DERET n'a pas besoins de deux rampes de projecteurs à combien de watts faisant*

*un halo.*

Ce parc est privé et a déjà eu des rappels à l'ordre sur des rejets, sur tout ce qui est des mesures environnementales. DEREET n'est pas propriétaire, aucun n'est propriétaire. C'est AREFIM qui est propriétaire de ce site qui est à 2/3 sur la commune de VENNECY. Il n'y a que les bâtiments DIOR qui sont sur BOIGNY.

**Remarque du demandeur :**

*D'un côté on va avoir quelque chose de hyper-vertueux sur lequel il va falloir énormément communiquer. Cela va être un exemple. Là on est dans le 21<sup>ème</sup> siècle bien entamé alors qu'en face on est à la traîne.*

On veut montrer que le développement économique n'est pas l'ennemi de l'environnement. Aujourd'hui, en face de nous on a des porteurs de projet, ceux qui sont crédibles qui ont des cahiers des charges parce que celui-ci, le projet que l'on suit actuellement, dans une partie de l'espace urbanisé veut être labellisé «BREEAM VERY GOOD» et aussi avec un label « BIODIVERSITY ». Cela veut dire que ce projet-là va travailler avec SOCOTEC s'il veut avoir un cahier des charges cohérents : le foncier, la gestion des rivières et le fonctionnement à terme du site. Les porteurs du projet veulent démontrer qu'ils sont vertueux.

**Remarque du demandeur :**

*Deux mondes vont s'affronter et c'est la 2152 qui va les séparer.*

## 6/ Accompagnement par écologue

**Question :**

*Y-a-t'il un accompagnement d'un écologue pendant les travaux ?*

**Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Il y a les ambitions de l'entreprise et le cahier des charges de cession de terrain nécessitant des démarches de suivi.

## 7/ Zones humides et compensation

**Question :**

*Quand vous dites SIBBCA, ça se trouve où ?*

**Réponse ORLEANS METROPOLE :**

SIBBCA est le nom donné à l'un des sites de compensation. C'est le petit point bleu représenté sur la diapo au bord de la tangentielle.

**Question :**

*Y-a-t'il un ratio : si il y a 2ha à compenser, on remplace par 2ha ?*

**Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Pour pouvoir compenser surface pour surface, il faut rester dans le même bassin versant. On a 19,7ha à compenser donc on compense par 19,7 parce que c'est sur le même bassin versant sinon c'est multiplié par deux. D'où l'importance d'une équivalence de site c'est à dire que on doit être sur la même nature d'écosystème à reconstituer. Dans tous les cas compenser veut dire reconstituer les espaces ou les améliorer.

**Question :**

*Est ce que les travaux sur les zones de compensation sont pris en charge par le pétitionnaire ?*

**Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Ils sont pris en charge par la Métropole car le terrain est vendu.

**Question :**

*Est ce que les parcelles achetées l'ont été au prix agricole ?*

**Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Pour SIBBCA un peu au-dessus.

Pour la zone de compensation anciennement OXYLANE il était prévu que c'était la ZAC 5. Une enseigne

sportive s'était présentée avec son projet sur l'intégralité de la surface. Du fait on ne pouvait plus créer de ZAC car il y avait qu'un seul preneur. La difficulté est que la métropole et la ville possédaient déjà un certain nombre de parcelles en bordure de tangentielle. Le projet n'a pas abouti. Il y a une toute petite zone humide détectée au centre et surtout il y a eu beaucoup d'oppositions sur le projet qui était un village sportif – loisirs. L'orientation est à terme une zone naturelle.

## 8/ Gestion des eaux pluviales

### **Question :**

*La surverse elle va où ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Elle va en zone humide. Il ne fallait pas couper la surverse dans la zone humide.

La zone humide n'est pas un étang mais en quelque sorte une zone qui sert d'éponge. La zone humide n'est pas tout le temps en eau.

### **Question :**

*Les taches vertes sur la diapo, c'est quoi : n'est-ce pas des anciens bassins de rétention et quelle est leur rôle ? Si elles ont été identifiées, c'est que ...*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

On dirait des creux qui ont été créés. On va rechercher.

## 9/ Travaux : coûts et début

### **Question :**

*Les travaux, ce n'est pas entre quelle période ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Entre mars et fin août. Ça ne doit pas démarrer. Dans tous les cas sur le projet que l'on suit aujourd'hui, cela ne démarrera pas avant septembre, l'idée étant que la société dépose une demande de permis vers le mois de février. Durant le temps de l'instruction on avancera sur la procédure. Le permis de construire est indépendant de l'arrêté. Un arrêté peut autoriser un permis sous réserve de l'obtention de la déclaration de travaux. On pourra délivrer le permis mais pour commencer les travaux l'autorisation sera nécessaire.

## 10/ Autorisation environnementale

### **Question :**

*Vous dites que la loi a changé récemment mais l'autorisation environnementale fait suite à l'étude d'impact qu'il y a eu précédemment ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Il y a eu une actualisation de l'étude d'impact. Elle figure dans le dossier. Elle est basée selon les critères actuels de l'étude d'impact et pas sur les critères de l'étude de 2016. C'est nécessaire pour renouveler la demande d'autorisation. Ce qui fait qu'il n'y a eu jamais d'aspect biologique jusque-là car la réglementation n'existait pas.

*Normalement la réglementation pour les zones humides c'est la végétation et le sol : plus maintenant. C'est l'un des deux critères depuis 2018.*

## 11/ Divers : installations entreprises

### **Question :**

*Lorsque AREFIM est venu avec un projet et trois immenses bâtiments dans ARRACHIS en 2016 – 2017 – il voulait faire un Cosmétique Parc, est-ce que à ce moment-là il aurait pu ?*

### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Par rapport au PLUm ils peuvent. ORLEANS METROPOLE a la maîtrise du foncier mais si la destination ne convient pas à ORLEANS METROPOLE, la réponse est non au porteur de projet. En 2021, quand on avait encore le dossier Loi sur l'eau valable on pouvait dire oui aux investisseurs puisque le UAE3 dans le PLU permet des entrepôts et l'industrie. La logistique rentre dans ce classement UAE3. Aujourd'hui on l'a sur de la logistique avec plutôt de la valeur ajoutée de luxe ou de haut de gamme avec quelque chose de qualitatif. On a eu le bâtiment d'appel de COMETE qui répondait à une demande locale

de regrouper pour les artisans à un même endroit l'appro sur la robinetterie, etc tout ce qui est AUBADE. Avec KVERNLAND va être sur un centre de formation, de démonstration plutôt industrielle. Pour le reste aujourd'hui le dernier qui avait démarché ORLEANS METROPOLE nous avait dit que c'était de la logis-industrielle ORLEANS METROPOLE a dit non. Du foncier, il n'y en a pas tant que ça en vocation économique. ORLEANS METROPOLE ne veut pas que de la logistique mais aussi de la production. Ce sont aussi des engagements. Avant il y a deux étapes de validation : le principe d'activité et les premières esquisses architecturales.

### **Questions du commissaire enquêteur**

#### **1/ Quelle est l'origine des noms ARRACHIS et PISTOLE**

##### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Les noms ARRACHIS et PISTOLE sont des noms de lieux-dits.

#### **2/ Quel type d'activité sur ces deux sites ?**

##### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

C'est de l'industrie - entrepôts. La métropole ne veut pas de logistique pur et dur. On veut qu'il y ai un minimum d'emploi, qu'il y ai une esthétique des bâtiments et des abords.

#### **3/ A t-on déjà une idée des entreprises qui vont venir s'installer ?**

##### **Réponse ORLEANS METROPOLE :**

Il y a une entreprise basée sur BOIGNY SUR BIONNE qui a une toute petite activité voulant la diversifier sur l'hébergement d'entreprises, sur de la R et D (Recherche et Développement) et les accompagner dans tout le process du flaconnage jusqu'à l'expédition. Les petites entreprises ne vont pas forcément trouver un service addoc auprès de gros logisticiens pour gérer tout ce qui est les formulaires d'export, le site internet, le marketing. Là c'est du sur-mesure, du clé en mains pour ce type d'entreprises. On est devant des petites entreprises mais qui sont déjà en parapharmacie ou pharmacie, sur de la cosmétique qui sont connues et qui souhaitent contracter avec cette entreprise. L'intérêt est que lorsqu'on voit le projet, il y a un grand bâtiment et aussi 3 à 4 petits pôles à côté qui vont être pour chaque société des pôles de R et D

### **Remarque sur la communication et affichage au cours de la présentation**

Après un rappel sur la procédure de consultation publique, une personne fait remarquer que la décision est vers la fin du mois d'avril 2026. Il va falloir communiquer dessus car si cela peut susciter des intérêts c'est important. C'est sur la commune. Rappels sur l'affichage. Cela touche tellement d'enjeux. C'est exemplaire comme démarche. C'est dommage que la salle ne soit pas remplie lorsque l'on voit les enjeux. C'est bien que les choses avancent de cette manière.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*L'affichage réglementaire a été assuré :*

- 2 avis de consultation publique en bordure de la RD 2152 dont 1 au niveau de rond-point menant aux sites ARRACHIS et PISTOLE,
- 2 avis de consultation à proximité des deux secteurs concernés par le projet d'aménagement,
- 1 avis de consultation affiché sur le panneau d'information municipale,
- 1 avis de consultation sur la porte d'entrée de la mairie de MARIGNY LES USAGES.

*Un panneau lumineux se trouve face à la mairie. La réunion publique n'était pas annoncée. Le commissaire enquêteur a demandé au maire présent à la réunion que la prochaine réunion soit signalée tout comme les deux permanences du commissaire enquêteur devant se tenir les 3 décembre 2025 et 6 janvier 2026.*

A cette synthèse, il a été joint le diaporama de présentation du projet établi par les services d'ORLEANS METROPOLE.