



# Accueil d'une plate-forme logistique & Intégration environnementale

## Synthèse du guide méthodologique

Travaux réalisés par le groupe OCA3 depuis mai 2005

Janvier 2009



**Les membres du groupe de travail initial (2005) :**

Pilote Logistique Seine-Normandie : Bertrand MELEDO

Pilote Général : Pierre GODFROID, Le Havre Développement

Contact	Organisme	Téléphone
Mme Bérengnier	CRITT Transport et logistique	Tel : 02.35.19.25.61
Mme Delcour	ADEAR	Tel : 02.32.81.20.30
M. Destribois	Port Autonome du Havre	Tel : 02.32.74.74.00
M. Dupont	AURH	Tel : 02.35.42.17.88
M. Godfroid	Le Havre Développement	Tel : 02.32.74.00.20
M. Granier	CRCI de Haute-Normandie	Tel : 02.35.88.44.42
M. Lepetit	CCI Dieppe	Tel : 02.35.06.50.50
M. Lesimple	CCI Eure	Tel : 02.32.38.81.00
M. Luquet	ATAUB Architectes	Tel : 02.35.60.30.30
M. Mallet	CNPP	Tel : 02.32.53.64.00
M. Mermet	DRE	Tel : 02.35.58.53.27
M. Naitali	CCI Rouen	Tel : 02.35.14.37.37
M. Pote	CRITT Transport et Logistique	Tel : 02.35.19.25.61
M. Saint Martin	ATAUB Architectes	Tel : 02.35.60.30.30

**Les membres du groupe de travail en 2008 :**

Pilote Général : Pierre GODFROID, Le Havre Développement

Contact	Organisme	Téléphone
M. Bastard	KALIES	Tel : 02.35.84.69.22
M. Pasquier	Quille	Tel : 02.35.14.41.39
M. Grassien	GSE	Tel : 03.20.19.37.87
Mme Rai-Punsola	Logistique Seine-Normandie	Tel : 02.76.30.50.82

## PREAMBULE

Aujourd'hui, la logistique est un secteur d'activité contribuant fortement au **développement économique** de notre Région (emplois, fiscalité...). Et elle peut être considérée comme un **facteur de compétitivité** de notre territoire.

Comparée à la France entière, la **Haute-Normandie présente une spécificité notable dans le domaine de la logistique** due à l'importance de son activité portuaire et industrielle.

Selon une étude réalisée par l'INSEE<sup>1</sup>, la filière transport & logistique compte un peu plus de 42 550 emplois directs dans la région, soit 8 % de l'emploi régional, part nettement plus importante qu'à l'échelle nationale (5 %). Auxquels on peut ajouter 20 500 emplois de nature logistique dans le reste de l'économie (industrie manufacturière, construction, commerce...). Soit **63 000 emplois au total**.

Et parmi les 28 600 emplois créés par les services depuis 1997 en Haute-Normandie, 7 500 emplois sont issus du secteur transport et logistique (26%).

Ce document est destiné à toute personne intéressée par l'implantation d'activités logistiques sur son territoire. Cette réflexion doit être menée dans le cadre d'une réflexion intercommunale (communauté de communes, communauté d'agglomération) voire plus large à l'échelle d'un pays ou d'un SCOT. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine (qui ne couvre pas toute la Haute-Normandie) a mis en exergue 7 sites stratégiques à vocation logistique, offrant des possibilités de desserte multimodale. Cette sélection n'exclut pas le développement d'autres zones dont le positionnement et les caractéristiques seraient en cohérence avec les objectifs du développement durable et les orientations des politiques d'aménagement du territoire, ainsi qu'en concordance avec les critères des investisseurs et des logisticiens. Néanmoins, les projets de parcs d'activités logistiques ne peuvent en aucun cas être implantés dans des « *no man's land* » économique où l'absence de services, de sous-traitants, de bassin d'emploi seraient un frein à leur développement.

**Le guide reprend les grands principes et étapes en matière de création de parc d'activités.** Il recense les principales caractéristiques que doit proposer un territoire pour accueillir un parc d'activités logistiques. Il vous guidera dans votre réflexion. Vous y trouverez une note synthétique avec les objectifs et les points clés pour chaque étape du projet.

**Ce guide s'efforce d'apporter des éléments de réponses aux questions fondamentales qui peuvent se poser aux responsables locaux :**

➤ Quel est l'intérêt d'accueillir des activités logistiques ? La logistique, un des principaux secteurs porteurs en Normandie

En l'espace de 20 ans, la logistique est passée du statut d'activité annexe à celui d'une industrie à part entière. Cette évolution n'est pas la seule. En effet, la logistique est devenue un secteur créateur d'emploi et un contributeur à la fiscalité locale.

<sup>1</sup> INSEE - AVAL n°74 – Sept. 2006 : « Filière logistique : un atout pour l'économie Haut-Normande »

➤ Où accueillir la logistique, et comment réussir un aménagement adapté et accepté ? La création d'un parc d'activités logistiques de qualité

L'aménagement d'un parc logistique est un projet à long terme qui nécessite la prise en compte de différents éléments notamment fonciers, financiers, techniques et humains.

➤ Comment la sécurité des populations environnantes est-elle assurée ? La réglementation sur les installations classées

Les entrepôts, comme toute activité industrielle, sont soumis à des dispositions réglementaires spécifiques qui visent à définir les exigences minimales à respecter par ces installations pour garantir la protection de l'environnement et la sécurité du personnel de ces installations.

➤ Comment concilier développement durable et logistique ? L'intégration environnementale

Une des principales préoccupations dans l'aménagement d'un parc logistique doit être celle de sa bonne intégration dans son environnement.

Aussi, lors de la conception d'un tel projet, un certain nombre de points doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part des aménageurs et des constructeurs.

## Quel est l'intérêt d'accueillir des activités logistiques ? La logistique, un des principaux secteurs porteurs en Normandie

En l'espace de 20 ans, **la logistique est passée du statut d'activité annexe à celui d'une industrie à part entière**. Les prestataires de transports ont élargi la gamme des services qu'ils offraient aux entreprises en leur proposant de louer leurs entrepôts puis progressivement en gérant leurs stocks et ainsi effectuant à leur place l'ensemble des opérations logistiques : de la gestion des achats, au service après vente en passant par la préparation des commandes.

**La logistique pourrait se définir** comme l'« ensemble des techniques et des moyens visant à obtenir une gestion optimale des flux d'informations et de produits entre l'industrie ou le fournisseur, le distributeur et le consommateur final. Pour y contribuer, le secteur logistique fait appel aux solutions les plus innovantes en matière de TIC : étiquettes RFID, logiciels de suivi de commandes et de flottes...

La logistique comprend aussi bien l'achat de matières premières, l'approvisionnement, la gestion des stocks, que la préparation des commandes et l'organisation des livraisons. Elle consiste à organiser, rationaliser, hiérarchiser et coordonner l'ensemble de ces flux ».

Il y a 15 ans, l'entrepôt était considéré comme un simple lieu de stockage, sans valeur ajoutée. Les métiers exercés dans cet espace étaient peu qualifiés et peu valorisants. Depuis quelques années, l'émergence de la production à flux tendus et l'entrée en force de l'informatique, des technologies de l'information et de la communication bouleversent les compétences.

La halle de stockage est devenue un lieu dynamique où les produits sont conditionnés, les commandes regroupées et préparées. C'est aussi à partir de la « plate-forme » logistique que s'organise la traçabilité des produits, par exemple pour l'agroalimentaire.

Pour les responsables logistiques, **l'entrepôt est au centre des réflexions et des enjeux** car il est devenu un réel facteur d'optimisation de la chaîne logistique. C'est à ce niveau que s'opèrent aujourd'hui des gains de rentabilité pour les groupes industriels : dans certaines organisations, c'est la « plate-forme » qui pilote la production des usines.

La logistique est ainsi devenue un **secteur porteur et créateur d'emploi** où la « plate-forme » logistique est au cœur de la dynamique industrielle et de la grande distribution.

Néanmoins, les métiers de la logistique et du transport **souffrent d'un manque d'image** de marque vis-à-vis du grand public et en particuliers dans les domaines opérationnels qui sont de loin les plus nombreux (pénibilité du travail, emploi précaire...). Pourtant l'offre d'emploi y est importante et les perspectives d'évolution de carrières dans les secteurs logistique et transport sont nombreuses et variées. Les proportions d'emplois qualifiés et le taux d'encadrement tendent à se rapprocher des standards industriels.

**La logistique n'est pas seulement un secteur qui crée de l'emploi, dont la qualification augmente, mais c'est également un contributeur à la fiscalité locale :**

- Par le **foncier bâti** dont l'assiette est proportionnelle aux surfaces construites

- Par la **taxe professionnelle** dont l'assiette est constituée pour l'essentiel par la valeur des immobilisations corporelles et immobilières (valorisée par les équipements d'automatisme et d'informatique en particulier)

Par souci de confidentialité, l'anonymat des entreprises normandes a été conservé :

<b>Entreprises</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Surface bâtie en m <sup>2</sup>	5 000	13 000	27 000
Taxe foncière en €	76 220	126 829	195 427
Taxe professionnelle en €	17 786	130 000	58 000

Source : AMINIMA – Mars 2005

- Par des retombées non négligeables **en termes d'emplois** : si l'on se réfère à une étude menée par le Conseil Général des Ponts et Chaussées<sup>2</sup>, qui a porté sur 140 entrepôts situés dans 6 régions, la moyenne est de 65 emplois créés pour 10 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt. C'est une densité voisine de celle des activités industrielles. Mais cette moyenne varie sensiblement selon les activités exercées, et peut aller de moins de 30 (*entrepôt long*) à plus de 160 (*logistique avancée*).

<sup>2</sup>« Le Développement des implantations logistiques en France et ses enjeux pour les politiques d'aménagement » - Conseil Général des Ponts et Chaussées - Mars 2003

## Où accueillir la logistique, et comment réussir un aménagement adapté et accepté ? La création d'un parc d'activités logistiques de qualité

La logistique nécessite de grands bâtiments, et génère des flux importants. Il est donc nécessaire de choisir un site adapté, et de conduire le projet d'accueil de ces activités avec une méthodologie spécifique. C'est une condition majeure d'acceptabilité pour les populations comme pour les entreprises. Le document pointe les principales clés pour la réussite.

### **1. ETUDES D'OPPORTUNITE :**

#### **1.1 Pré-requis territoriaux**

- **Les objectifs**

Cette première étape reprend les **conditions nécessaires** à remplir pour débiter ou non une réflexion sur la création d'un parc d'activités logistiques. Mais cette phase n'est en aucun cas suffisante pour valider la création d'un parc. Plusieurs étapes d'études, notamment économiques, viendront en confirmer l'opportunité.

- **Les premières questions**

- Le projet s'intègre-t-il dans une organisation cohérente de l'armature urbaine de l'agglomération ou du secteur envisagé ?
- Dispose-t-on d'une localisation privilégiée recherchée par les logisticiens (exemple : nœud autoroutier) ?
- Les communes voisines ont-elles les mêmes préoccupations ?
- Quelle est l'échelle adapter pour cette réflexion : intercommunalité, pays, Schéma de Cohérence Territoriale ?
- Le site pressenti est-il assez grand ? (environ 40 hectares à 150 hectares (voire 200 ha)?)
- Ces terrains sont-ils dans la mesure du possible rectangulaire et sur un terrain plat ?
- Ces terrains sont-ils reliés à une 2X2 voies ou à proximité d'une autoroute ?
- Ces terrains sont-ils embranchés au fer ou est-ce possible d'avoir un embranchement ?
- Ces terrains sont-ils embranchés « fluvial » ou est-ce possible d'avoir un embranchement ?
- Ces terrains sont-ils suffisamment éloignés des zones d'habitat pour ne pas provoquer de nuisances excessives ?
- La desserte du terrain n'est-elle pas handicapée par des traversées d'urbanisations pour rejoindre les grands axes de circulation à partir du terrain ou de franchissement de feux de signalisation? Des projets de déviation ou d'aménagement de voirie sont-ils prévus pour y remédier et à quelle échéance ?
- Est-ce que des réseaux (électrique, gaz, télécom, assainissement ...) desservent le terrain ?
- La construction d'un parc logistique implique une forte imperméabilisation des terrains, est-ce possible sur ce site ?

- Risque-t-on des contraintes naturelles connues : marnières, zones inondables ? Y a-t-il des contraintes environnementales sur le site ou à proximité (ZNIEFF, forêts protégées, zones d'écoulement des eaux, risques naturels ...)
- Dispose-t-on d'un bassin d'emplois disponible et avec différents niveaux de qualification ? Quels sont les organismes de formation existants dans le secteur et leur capacité à répondre aux besoins générés par le parc d'activité ?
- Dispose-t-on sur le territoire de prestataires de services ?
- Est-on proche d'un centre urbain doté de services ?

- **Une première validation du projet**

Cette liste permet de **mesurer les fondamentaux requis pour la création d'un parc d'activités logistiques**. Cette première réflexion devrait être appuyée par un expert (par exemple une Chambre de Commerce et d'Industrie) qui pourra valider, au vu de ces différents éléments, le bien fondé de la démarche.

## 1.2. Etudes économiques et de concurrence

- **Les objectifs**

L'objectif de cette phase est d'obtenir une **évaluation des besoins** en termes d'implantations logistiques, mais également de connaître les atouts du territoire pour accueillir les nouvelles entreprises. Sur cette base, les premiers contours du parc d'activités logistiques pourront être définis ; ce sera le fil directeur des équipes de conception.

- **Les points clés de l'étude**

Quelques points clés doivent être abordés dans les études économiques et de concurrence afin de définir quels types d'activités logistiques pourraient s'implanter sur le parc :

- Mesurer l'attractivité économique du territoire,
- Connaître les différents types de logistiques et les critères de localisation d'entrepôt s'y afférant,
- Évaluer la demande effective ou potentielle de la part des entreprises logistiques, des investisseurs et des prestataires portuaires,
- Identifier la concurrence et les nouveaux projets émergents et estimer si la demande effective ou potentielle de la part des entreprises logistiques, des investisseurs et des prestataires peut être satisfaite par l'existant,
- Établir un bilan de l'offre et de la demande afin d'estimer le marché potentiel du site étudié.

Ces différents éléments devront permettre d'aboutir à la proposition d'un concept de parc d'activités logistiques. Ce travail sera complété par une étude sur les impacts de ce projet sur le territoire.

Le responsable de cette action est le maître d'ouvrage et ce type d'étude peut être réalisé en pratique en 3 à 5 mois. Il est possible d'obtenir des aides financières pour cette phase à rechercher auprès des acteurs suivants : Europe, Etat, conseil régional, conseils généraux.

### 1.3. AFFIRMATION D'UNE MAITRISE D'OUVRAGE

- **Les objectifs**

Une fois cette étape franchie, il faut construire le **portage du projet**. C'est le rôle du maître d'ouvrage. Le **maître d'ouvrage** détermine les grands axes qui vont présider à la réalisation, à la commercialisation et à la gestion du futur parc d'activités. Il est responsable juridiquement et financièrement de l'aménagement à la commercialisation des terrains.

Le maître d'ouvrage conduit la concertation et l'information de la population.

- **Les points clés**

Peuvent être maître d'ouvrage :

- Les établissements publics, (syndicat mixte, Etablissement Public d'Aménagement, Chambre de Commerce et d'Industrie, Port Autonome)
- Les collectivités territoriales ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine),
- Les Chambres de Commerce et d'Industrie,
- Des partenaires privés : investisseurs, promoteurs.
- Et par délégation des précédents : une société d'économie mixte, un promoteur privé ou une Chambre de Commerce et d'Industrie...

Le maître d'ouvrage public aura à sa part à sa charge des obligations légales :

- Déterminer la localisation de l'ouvrage,
- S'assurer de la faisabilité économique et de l'opportunité de l'ouvrage,
- Arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle,
- Garantir le financement de l'ouvrage et définir le programme d'aménagement,
- Choisir le processus de réalisation de l'ouvrage.

En conséquence, la mise en place d'un dispositif de pilotage est indispensable sur ce type de projet complexe et long.

## 2. ETUDES DE FAISABILITE :

### 2.1. Maîtrise de l'urbanisation

- **Les Objectifs**

La création d'un parc d'activités logistiques nécessite la mise en place de **règles d'urbanisme adaptées**.

- **Les points clés**

Compte tenu des importants flux de véhicules engendrés par un parc logistique, les nouveaux parcs d'activités logistiques seront situés en dehors des zones urbanisées. Il conviendra donc de vérifier, voire d'adapter, la **compatibilité des documents d'urbanisme et la constructibilité des terrains** au travers de ces documents.

**La population devient un acteur incontournable lors de la création d'un tel projet.** En effet, les textes (L.300-2 du code de l'urbanisme) imposent une **concertation avec la**

**population.** Cette participation permet de connaître ses préoccupations et de répondre à ses interrogations. Cela demande du maître d'ouvrage une véritable stratégie de communication et d'animation de débats.

## 2.2 Maîtrise foncière

- **Les objectifs**

En France, seul le propriétaire d'un terrain a le droit de l'aménager. Le maître d'ouvrage est donc dans l'obligation d'acquérir les terrains avant de commencer les travaux. L'acquisition des terrains est une procédure longue et complexe.

- **Les points clés**

Pour assurer une bonne maîtrise foncière du projet, il convient d'intervenir en deux temps : tout d'abord, très en amont, dès que les études de faisabilité auront démontré la viabilité du projet, il s'agira d'éviter toute spéculation, et de « geler » les emprises nécessaires pour affirmer ainsi la volonté du maître d'ouvrage de mener à bien l'opération : c'est la stade de la constitution de « réserves foncières, où l'on peut utiliser les outils appropriés : la Zone d'Aménagement Différé ou le droit de préemption urbain qui peuvent être mis en place par les personnes publiques habilitées (communes, EPCI, établissements publics).

Puis, au moment de réaliser l'opération, deux procédures permettent d'acquérir les terrains concernés qui ne l'auraient pas été lors de la première phase : l'acquisition amiable et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Des organismes partenaires peuvent les aider à mettre au point leur stratégies foncières : Etablissement Public de Normandie et Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

### *la stratégie foncière*

L'acquisition foncière est un processus long qui peut s'étaler sur plus de dix ans ou 15 ans, d'autant plus long que la taille du projet est importante. C'est pourquoi une stratégie est nécessaire, selon les deux phases évoquées ci-dessus.

En milieu rural, un dialogue préalable avec les milieux agricoles est fructueux, car il permet de recomposer en douceur des exploitations agricoles sans compromettre leur viabilité. Cela évite des situations de blocage préjudiciables. Cette démarche peut aboutir à des partenariats avec les milieux agricoles notamment via la SAFER. Elle peut être menée en parallèle avec la première phase de protection et constitution de réserves foncières.

## 2.3. Etudes de faisabilité

- **Les objectifs**

Il s'agit de connaître les contraintes techniques des terrains choisis, et de déterminer le prix de revient des aménagements.

- **Les points clés**

Un bilan peut être établi entre dépenses nécessaires et recettes attendues. Cela permet de déterminer si un projet, même techniquement réalisable, peut être financièrement supportable. C'est un stade de décision majeur. C'est à la fin de cette phase que l'on sait si un projet est faisable.

Les points clés de l'étude de faisabilité sont :

- Description de l'état initial et enjeux techniques,

- Scénarios d'aménagements,
- Études préalables : diagnostic archéologique, étude d'impact, recherche de cavités souterraines, étude liée à la loi sur l'eau étude de sol, études hydrauliques et hydrogéologiques, levées topographiques. (Aujourd'hui les coûts liés à la prise en compte des questions environnementales peuvent dépasser les coûts liés aux travaux de VRD d'un aménagement. Il est donc nécessaire de réaliser l'ensemble des études préalables avant de conclure à la faisabilité de l'aménagement),
- Bilan financier et phasage.

Le responsable de l'action est le maître d'ouvrage. **Ce type d'étude peut être réalisé en pratique en 6 à 8 mois.**

## 2.4. La conception du parc d'activités logistiques

- **Les objectifs**

La conception du projet doit permettre de garantir au parc d'activités une cohérence fonctionnelle et technique, une unité et une qualité esthétique, ainsi qu'une prise en compte optimale des impacts sur l'environnement. Sur ce point, l'adoption d'une démarche similaire à celles qui prévalent pour l'obtention du label « haute qualité environnementale (HQE) » est très souhaitable. La Haute Qualité Environnementale est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement. Il ne s'agit pas d'une réglementation ni d'un label, mais d'une démarche volontaire. La bonne application de cette démarche pourra à terme faire l'objet d'une certification.

- **Les points clés**

L'organisation du parc d'activité, le traitement de ses interfaces avec les espaces avoisinants seront les garanties de **l'intégration du projet pour les populations et les activités déjà en place.**

La mise en place d'une **gestion environnementale** et notamment la **gestion des eaux superficielles** dans des techniques respectueuses du développement durable se fait au moment de la conception du parc.

**Le traitement des espaces publics** (organisation de la voirie, signalétique, stationnement...) est très important car il va donner la première impression aux visiteurs. De plus, la **conception architecturale** apporte la garantie d'une unité d'ensemble (prescriptions architecturales sur les bâtiments, les enseignes...).

De même, la **protection des entrepôts logistiques** (produits à haute valeur ajoutée) et plus globalement des parcs d'activités nécessitent des **dispositifs de sécurités** bien intégrés dès la conception.

## **3. MONTAGE OPERATIONNEL :**

### **3.1. Procédure d'aménagement et mode de réalisation d'un parc d'activités logistiques**

- **Les objectifs**

Il s'agit de choisir le **mode de réalisation du projet et la procédure** que l'on souhaite mettre en place en fonction de la nature du projet, de la fiscalité, des délais de réalisation, de la maîtrise foncière et suivant les documents d'urbanisme dont dispose la commune.

- **Les points clés**

La procédure d'aménagement a pour but de programmer la réalisation des équipements afin qu'ils soient suffisants pour les occupants de la zone à urbaniser.

Il existe principalement deux procédures d'aménagement : le lotissement et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Chaque procédure a des caractéristiques spécifiques dont le choix relève du maître d'ouvrage en fonction des contraintes du projet. Toutefois, la ZAC présente l'avantage de servir de cadre à une démarche plus complète et d'offrir une plus grande sécurité juridique lors de la réalisation de l'opération.

Parallèlement, le maître d'ouvrage détermine le mode de réalisation du projet, selon les compétences dont il dispose : soit il garde la conduite du projet, soit il la délègue à un opérateur public ou privé.

Il existe deux types de procédure d'aménagement pour ce type de projets :

- **le lotissement** est principalement une procédure de division foncière qui suppose que l'intégralité du foncier compris dans le périmètre soit la propriété de la collectivité ou de son aménageur. Le plus souvent, l'administration requiert l'achèvement des équipements avant de donner un certificat de conformité et rendre les terrains constructibles.

- **la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est un instrument permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre (ou de faire mettre en œuvre) l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services. Les principes d'aménagement de la ZAC (voirie, espaces publics...) sont maîtrisés car prévus dans le Plan Local d'Urbanisme. La maîtrise foncière complète n'est pas nécessaire pour réaliser les équipements, et tous les équipements ne sont pas obligatoires pour céder un terrain

En contre-partie de cette souplesse, la procédure est plus poussée, incluant une phase de concertation, une étude d'impact, et deux dossiers complets : création et réalisation. Les règles d'urbanismes applicables (plan de zonage et règlement) sont à intégrer au PLU.

### 3.2. Services et entretien

- **Les objectifs**

Il s'agit de mettre en place l'organisation qui gèrera le parc d'activité tout au long de son exploitation, et assurera la pérennité et la qualité des aménagements du parc.

- **Les points clés**

Il est nécessaire de définir un **gestionnaire** dès la création du parc d'activités logistiques. Ce gestionnaire sera responsable du contrôle et de l'entretien régulier du parc, notamment en matière d'espaces verts, de gestion des équipements, d'entretien des réseaux.

Il sera également l'interlocuteur privilégié des entreprises déjà présentes voire de celles qui souhaitent s'implanter.

Différentes missions peuvent être confiées au gestionnaire outre l'entretien :

- Mettre en place des services pour les entreprises, y compris l'accompagnement économique,
- Faire vivre et être l'interlocuteur de l'association des co-proprétaires,
- Accueillir et installer les entreprises qui souhaitent s'implanter sur le parc.

### 3.3. COMMERCIALISATION ET MARKETING

- **Les Objectifs**

Cette phase cruciale vise à installer rapidement une densité suffisante d'entreprises afin de générer une dynamique sur le site. Elle vise en outre à minimiser le délai et les coûts de portage financier en accélérant les recettes.

- **Les points clés**

« La commercialisation est un sujet rarement abordé par les collectivités locales lors de la création d'une zone d'activités (...) L'impasse faite sur ce que l'on appelle le marketing – la commercialisation n'en étant que l'un des aspects – conduit à l'échec de la zone d'activités inoccupée ou vouée à une nouvelle destination. » (Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités - le guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local » de Michel Jallas, 2001).

Cette remarque mérite une attention particulière de la part des collectivités.

Sur la base des éléments fournis dans les études d'opportunité et de faisabilité, un « **plan marketing** » va être construit. Des actions de prospection et de promotion pourront être lancées. En s'appuyant sur le réseau des Chambres de Commerce et d'Industrie, des comités d'expansion, et des « prescripteurs » : investisseurs, banques, experts comptables, agences immobilières, fournisseurs...

### 4. UNE THEMATIQUE TRANSVERSALE : LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UN APPUI POUR LA CONCEPTION

- **Les objectifs**

Les dirigeants recherchent lors de leur implantation dans un parc d'activités logistiques un produit adapté à leurs exigences, mais également une qualité des aménagements. Le **développement durable** devient un appui pour concevoir le projet : de la réflexion à la conception à la gestion.

- **Les points clés**

Différents outils méthodologiques existent pour intégrer le développement durable dans un projet d'aménagement de parc d'activités : démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), Agenda 21, chartes volontaires, certification ISO 14000. Ces outils méthodologiques vont aborder différentes thématiques : charte chantier vert, paysage, cycle de l'eau, cycle de vie... Cela nécessite une sensibilisation des différents acteurs concernés à ce concept.

Au delà des réglementations, la prise en compte de certaines préoccupations environnementales entraîne un coût supplémentaire mais les retours sur investissements se font sur le moyen et le long terme, notamment avec les économies d'échelle et la diminution des frais de maintenance qui peuvent être effectués.

Des financements peuvent être sollicités auprès des fonds européens, nationaux et/ou régionaux pour mettre en place des démarches environnementales.

## Comment la sécurité des populations environnantes est-elle assurée ? La réglementation sur les installations classées

En matière de protection de l'environnement, les entrepôts peuvent, dans la mesure où ils répondent à certains critères, être visés par une réglementation spécifique : **la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**.

**Un entrepôt soumis à cette réglementation doit respecter des procédures administratives et des exigences réglementaires spécifiques** tout au long de son cycle de vie depuis sa conception jusqu'à la cessation d'activité le cas échéant, et naturellement pendant son exploitation.

Les exigences définies par cette réglementation visent à assurer la maîtrise des effets de l'exploitation de l'entrepôt sur l'environnement humain et naturel, et ce tant dans le cadre du fonctionnement normal de l'installation qu'en cas de situation accidentelle.

### **1. CADRE REGLEMENTAIRE INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **1.1. Qu'est-ce qu'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ?**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont des installations qui présentent suffisamment de dangers ou d'inconvénients pour l'environnement pour que le législateur ait prévu de les soumettre à des procédures administratives spécifiques (déclaration, autorisation) et à une surveillance par les services de l'Etat (Préfecture, DRIRE, ...).

**L'exploitation d'une installation est régie par la réglementation ICPE lorsqu'elle est visée par une rubrique de la nomenclature ICPE et que l'un des seuils définis dans cette rubrique est dépassé.**

La nomenclature ICPE prévoit **deux régimes** de classement en fonction des dangers et du potentiel de nuisances induits par l'installation :

- **La déclaration** : il s'agit des installations classées réputées présenter le moins de dangers et d'inconvénients pour l'environnement. Par déclaration, il faut comprendre déclaration auprès de l'administration préalablement à l'exploitation de l'activité.
- **L'autorisation** : il s'agit d'installations classées susceptibles de présenter des dangers et des inconvénients plus importants que les installations soumises à déclaration. Par autorisation, il faut comprendre l'obtention d'une autorisation administrative préalablement à l'exploitation de l'activité.

Ces deux régimes de classement distincts entraînent des différences notables dans les procédures administratives applicables lors de la création d'une installation.

## 1.2. Comment déterminer si un entrepôt relève de la réglementation ICPE ?

**La rubrique n°1510** (Entrepôts couverts) est la rubrique de la nomenclature ICPE spécifiquement applicable aux entrepôts de **stockage de matières combustibles** (hors stockage de matières dangereuses).

Pour qu'un entrepôt soit classé au titre de cette rubrique n°1510, il faut en premier lieu que la masse de matières combustibles stockées soit **supérieure à 500 tonnes**.

Cette première condition vérifiée, le régime de classement (déclaration ou autorisation) applicable à l'entrepôt sera ensuite défini en fonction du volume des entrepôts :

- **Seront soumis à déclaration :**

Les entrepôts couverts dont le volume des entrepôts est **supérieur ou égal à 5000 m<sup>3</sup>, sans être supérieur à 50 000 m<sup>3</sup>**.

- **Seront soumis à autorisation :**

Les entrepôts couverts dont le volume des entrepôts est supérieur ou égal à 50 000 m<sup>3</sup>.

**Nota bene :** Les entrepôts de volume inférieur à 5000 m<sup>3</sup> ne seront pas classés sous la rubrique n°1510.

Suivant la nature des produits stockés, **d'autres rubriques peuvent viser un entrepôt**. A ce titre, il peut être noté les trois rubriques ci-après que l'on retrouve habituellement sur les entrepôts de stockage de matières combustibles (hors stockage de matières dangereuses) :

- **Les rubriques 2662 et 2663** visant les stockages de matières polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques, ...).
- **La rubrique 1530** visant les dépôts de bois, papier, carton ou combustibles analogues ; cette rubrique peut être applicable notamment au stockage de palettes bois vides.

## 1.3. Que recouvre le régime de la déclaration ?

Lorsqu'une installation est soumise à déclaration, l'exploitant doit notifier à l'administration son intention d'ouvrir une telle installation ou le fait qu'il exploite cette installation dans le cas d'une régularisation administrative. Cette notification est réalisée en adressant au préfet un courrier et un dossier technique relatif à l'installation, éléments contre lesquels l'exploitant recevra un récépissé de déclaration.

Le dossier technique doit comporter ou préciser :

- l'identité de l'exploitant,
- la localisation de l'installation,
- la nature et le volume de ses activités,
- la ou les rubrique(s) de la nomenclature ICPE visant l'installation,
- le mode et les conditions d'utilisation et d'évacuation des eaux résiduaires, et des émanations de toute nature ainsi que l'élimination des déchets,
- les dispositions prévues en cas de sinistre,
- des plans dont le contenu et l'échelle sont précisés par décret.

Le récépissé de déclaration obtenu, l'exploitant a le droit d'exploiter son installation et ce dans le respect des textes (arrêtés préfectoraux pris sur la base d'arrêtés types ; arrêtés ministériels) applicables à toutes les installations de même type.

**Dans le cadre de cette procédure, les communes ne sont impliquées que pour les aspects relatifs à l'information du public.**

En effet, à l'issue de la procédure, le préfet adresse une copie du récépissé de déclaration de l'installation et des prescriptions applicables au maire de la commune où l'installation est ou sera implantée. Celui-ci est alors chargé d'afficher en mairie, pendant un minimum d'un mois, une copie du récépissé en précisant que les tiers ont la possibilité de consulter sur place les prescriptions applicables à l'installation.

**1.4. Que recouvre le régime de l'autorisation ?**

Lorsqu'une installation est soumise à autorisation, l'exploitant doit obtenir une **autorisation administrative d'exploiter** nécessitant la constitution et le dépôt en préfecture d'un dossier technique et l'examen de ce dossier par l'administration dans le cadre d'une procédure spécifique.

Le dossier de demande d'autorisation d'exploiter doit comporter ou préciser :

- l'identité du demandeur,
- la localisation de l'installation,
- la nature et le volume des activités,
- la ou les rubrique(s) de la nomenclature ICPE visant l'installation,
- une description des procédés de fabrication, des matières mises en œuvre, des produits fabriqués afin d'apprécier les dangers et les inconvénients de l'installation,
- les éléments permettant d'apprécier les capacités techniques et financières du demandeur.
- une étude d'impact,
- une étude de dangers,
- une notice relative à la conformité de l'installation aux prescriptions législatives et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité du personnel,
- des plans dont le contenu et l'échelle sont précisés par décret.

La durée d'une procédure de demande d'autorisation d'exploiter reste très variable et s'étale en moyenne sur plusieurs mois.

Au terme et au vu des résultats de cette procédure, le préfet refuse ou autorise sous certaines conditions l'exploitation de l'installation. Cette autorisation est accompagnée par les prescriptions qui vont encadrer le fonctionnement de l'installation. Ces prescriptions seront spécifiées à l'exploitant au travers de l'arrêté d'autorisation d'exploiter.

**Dans le cadre de cette procédure, les communes sont plus largement impliquées que dans le cas de la procédure applicable aux installations classées soumises à déclaration.**

En effet, dans ce cas, le dossier de demande d'autorisation d'exploiter est soumis à l'avis des conseils municipaux des communes comprises dans le rayon d'affichage défini par la ou les rubrique(s) applicables à l'installation. D'autre part, les maires de ces communes doivent afficher en mairie au frais du demandeur l'avis d'enquête publique.

### **1.5. Quels sont les liens entre les procédures liées à la réglementation ICPE et celles liées à l'urbanisme ?**

Dans les faits, les procédures Installations Classées et les procédures liées à l'urbanisme, bien qu'instruites par des services administratifs distincts, sont étroitement imbriquées comme le démontrent les exigences des codes relatifs respectivement à chacun des domaines :

- **le Code de l'urbanisme** précise que lorsque les travaux projetés concernent une installation classée (soumise à autorisation ou à déclaration), la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation.
- **Le Code de l'environnement** précise quant à lui que l'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

### **1.6. Qui est chargé de la mise en œuvre de la police des installations classées ?**

Le préfet est chargé de la mise en œuvre de la police des installations classées. Pour ce faire, il s'appuie sur l'Inspection des Installations Classées.

### **1.7. Quelles sont les sanctions encourues par un exploitant en cas de non respect des dispositions de la réglementation ICPE ?**

Le dispositif réglementaire ICPE prévoit deux types de sanction :

- administratives,
- pénales.

S'agissant d'installations classées, les sanctions administratives et pénales peuvent être prises parallèlement ou indépendamment.

En matière de sanctions administratives, ce n'est qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure et en l'absence de mise en conformité de l'installation que les sanctions suivantes pourront le cas échéant être prononcées :

- La consignation de somme : la somme correspond au montant des travaux ou des études à réaliser,
- L'exécution de travaux d'office aux frais de l'exploitant,
- La suspension de l'exploitation jusqu'à respect des prescriptions ou exécution des travaux imposés.

### **En matière pénale, les infractions peuvent relever des deux catégories suivantes :**

- **Les contraventions** : Elles sont définies par décret. Ce sont toutes les infractions punies de peines d'amende n'excédant pas 3000 €. Elles sont sanctionnées par le tribunal de police.
- **Les délits** : Les délits sont prévus par une loi, ils sont sanctionnés par le tribunal correctionnel. Il peut s'agir de peine d'amende et/ou d'emprisonnement.

## **2. ARRETE DU 5 AOUT 2002 : LE TEXTE CADRE POUR LES NOUVEAUX PROJETS D'ENTREPOTS SOUMIS A AUTORISATION SOUS LA RUBRIQUE 1510 DE LA NOMENCLATURE ICPE :**

Cet arrêté ministériel est paru au journal officiel de la république française le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Il a pour objectif la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation sous la rubrique 1510.

Ce texte récent a réformé de manière profonde les exigences relatives à ce type d'installation. Il est applicable dans sa totalité aux nouveaux projets d'entrepôts et aux modifications notables d'entrepôts existants faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploiter.

Pour les entrepôts existants régulièrement autorisés au titre de la réglementation ICPE ou bénéficiant de l'antériorité, seuls certains articles de l'arrêté sont applicables.

Ce texte fixe des prescriptions sur l'ensemble des thèmes ci-après :

- Etat des stocks,
- Implantation – Eloignement,
- Accès de l'installation aux services de secours,
- Dispositions constructives,
- Désenfumage,
- Compartimentage,
- Recoupement en cellule et taille maximale des cellules,
- Stockage des matières particulières,
- Organisation des stockages,
- Rétention,
- Confinement des eaux et écoulements en cas de sinistre,
- Moyens de lutte contre l'incendie,
- Issues de secours,
- Installations électriques,
- Eclairage,
- Ventilation des locaux,
- Chauffage des locaux,
- Exploitation de l'entrepôt (interdictions et consignes à mettre en place),
- Plan d'opération interne (organisation du site en cas de sinistre),
- Surveillance de l'installation en période non ouvrée,
- Attestation de conformité.

### **3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ICPE APPLICABLES AU FONCTIONNEMENT ET A L'EXPLOITATION DES ENTREPOTS DE STOCKAGE DE MATIERES COMBUSTIBLES :**

Comme vu aux chapitres précédents, un projet d'entrepôt de stockage de matières combustibles est soumis, lorsqu'il est visé par la réglementation ICPE, à des **contraintes techniques et organisationnelles strictes** destinées à assurer la maîtrise des effets sur l'environnement et ce tant dans le cadre du fonctionnement normal de l'installation qu'en cas de sinistre.

Compte tenu des procédures administratives instaurées par la réglementation ICPE, ces contraintes sont définies en amont de la construction de l'installation et donc de son exploitation. De ce fait, **elles seront intégrées dès la conception de l'entrepôt.**

Ce principe permet de garantir dès le début de l'exploitation de l'entrepôt, la présence et la mise en œuvre de dispositions techniques et organisationnelles destinées à limiter efficacement les effets sur l'environnement.

D'autre part, les textes applicables aux entrepôts soumis à déclaration (Arrêtés préfectoraux pris sur la base d'arrêtés type ou arrêté de prescriptions générales) ou à autorisation (Arrêté d'autorisation d'exploiter, Arrêtés ministériels spécifiques [exemple : Arrêté du 5 août 2002]) fixent des prescriptions destinées à encadrer le fonctionnement de l'installation et à assurer la surveillance de ces éventuels effets (mesures des rejets, ...).

A ce stade, il convient de souligner qu'en complément des prescriptions définies dans les textes cités ci-dessus, **la réglementation ICPE prévoit également des obligations spécifiques pour certains événements** susceptibles d'affecter l'installation ou de survenir dans le cadre de son exploitation, et ce notamment dans les cas suivants :

- **Extension ou modification de l'installation,**
- **Changement d'exploitant,**
- **Incident ou accident sur l'installation,**
- **Cessation d'activité.**

Lorsque l'une de ces situations intervient, le principe retenu par la réglementation ICPE est une **obligation d'information de l'administration par l'exploitant.**

Cette information de l'administration doit systématiquement être réalisée **préalablement à l'occurrence de la situation.**

La seule exception à ce principe est naturellement le cas d'un incident/accident survenant sur l'installation où compte tenu du caractère intrinsèquement imprévisible de l'événement, l'information doit être donnée **dans les meilleurs délais après l'événement.**

Le non respect de ces dispositions est dans tous les cas passible, au minimum, de peines d'amende.

Enfin, il faut souligner que le contrôle et la surveillance en cours d'exploitation des installations classées font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des différents textes applicables aux installations au titre de la réglementation ICPE.

En effet, outre les inspections programmées ou inopinées des installations effectuées par l'Inspection des Installations Classées, la réglementation ICPE peut imposer à l'exploitant de réaliser périodiquement, en cours d'exploitation, des contrôles, des mesures, des analyses sur ses équipements, installations, ou rejets, ....

Les résultats de ces contrôles et mesures doivent être tenus à la disposition de l'Inspection des Installations Classées ou dans certains cas lui être transmis.