



INTERSOL 2024 :

Sites industriels clés en main et aménagement du territoire: perspectives et regards croisés en droit de l'urbanisme et droit de l'environnement

26 mars 2024

Marion Delaigue – Avocate associée

Pauline Leddet-Troadec - Avocate associée

CONTEXTE

Le Gouvernement a développé une nouvelle stratégie de réindustrialisation de la France, en incitant à la création d'une nouvelle génération de sites industriels. Le nouveau dispositif « sites industriels clés mains » est un outil de cette politique publique.

- **2019** : lancement de la stratégie industrielle du Gouvernement : premier appel à projets sur 78 projets ciblés.
- **2021** : deuxième appel à projets avec 49 projets.

Sur les 127 projets identifiés, tous n'ont pas trouvé preneurs, en raison de critères de sélection trop larges.

- **2023** : Le Gouvernement annonce le 23 septembre un objectif de 50 nouveaux sites industriels clés en main

Pour aider les acteurs publics sur la stratégie à adopter, voir les 14 recommandations du rapport « Stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel » (Mission interministérielle auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué chargé de l'industrie, 25 juillet 2023)

SOMMAIRE

- 1. Présentation du dispositif**
- 2. Anticipation des procédures et sécurisation des projets**
- 3. Enjeux liés à la planification du territoire**

1. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

Définition :

- Un « site industriel clés en main » est un site immédiatement disponible, pouvant recevoir de nouvelles activités industrielles ou logistiques.
- L'idée principale est d'anticiper les procédures administratives (urbanisme, environnement) pour réduire les délais nécessaires à l'implantation du projet.

Objectifs :

- Réduction des délais ;
- Sécurisation des investisseurs industriels ;
- Fournir les utilités.

Volonté de convaincre les investisseurs en proposant des sites qui permettent de démarrer plus rapidement la construction d'un site industriel, tout en garantissant un haut niveau de protection de l'environnement.

ÉTAPE 1: Identification



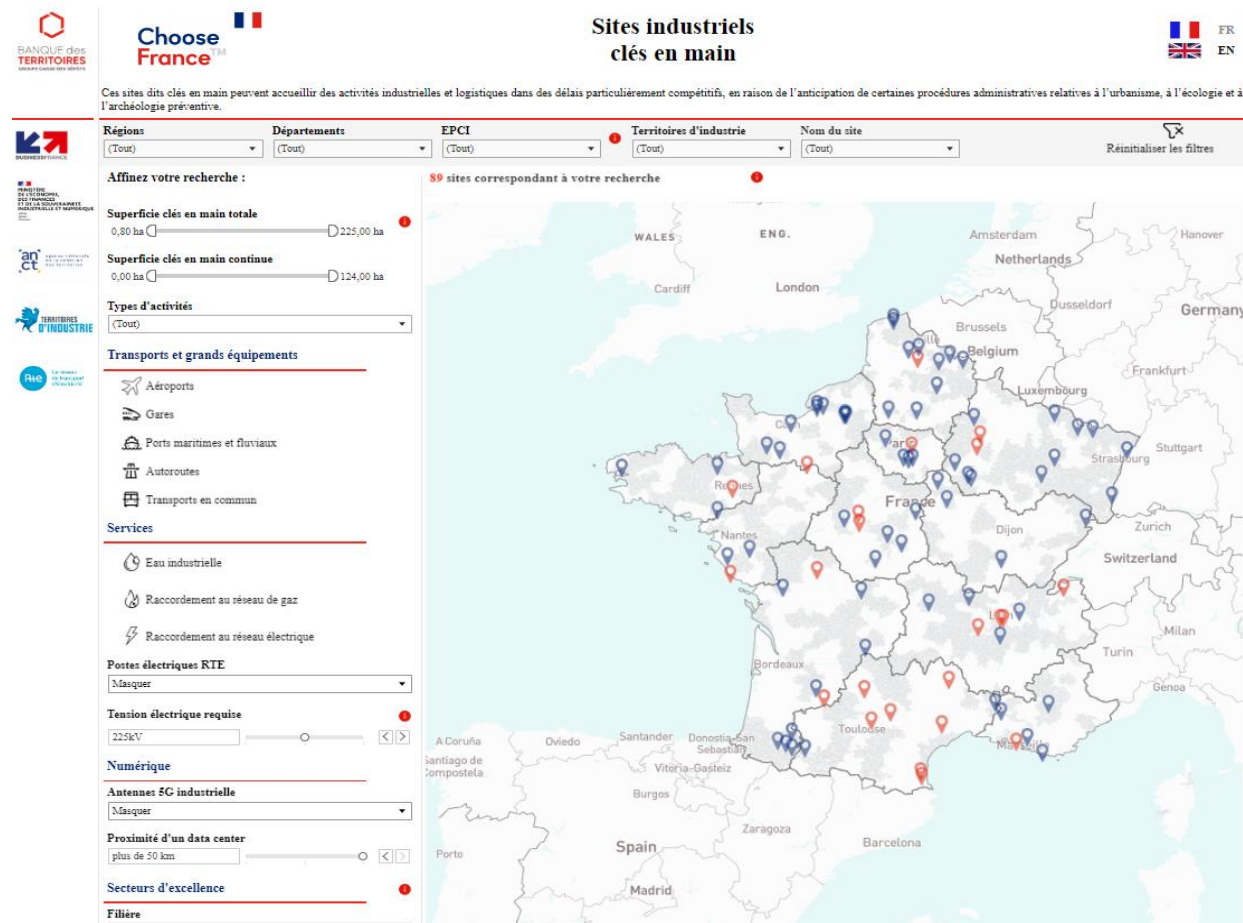
** Certains sites pourront faire l'objet d'études complémentaires afin de préciser l'opportunité économique du projet.*

Source : <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/actualites/50-sites-industriels-france-2030>

1. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

- Les sites industriels clés en main disposent d'un outil numérique dédié permettant aux investisseurs de localiser les sites immédiatement disponibles pour leur projet d'implantation en France
- Dataviz Sites Clés en Main* : ce module cartographique, en accès libre, propose une information détaillée sur le foncier industriel disponible, les services associés sur site (utilités, bâtiments...) et à proximité (grands équipements, instituts de recherche...)

→ Site internet **Invest in France** :
https://public.tableau.com/views/SCM_FR/Localisationdessitesclsenmain?:language=FR&:showAppBanner=false&:showVizHome=no&:toolbar=no&:showShareOptions=false



1. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

EXEMPLE DE FICHE D'UN SITE INDUSTRIEL CLÉS EN MAIN AVEC ÉTUDES RÉALISÉES

Grand Port Maritime de Dunkerque - Zone Grande Industrie (ZGI)

Bourbourg - Hauts-de-France

Activités industrielles

80,00 ha clés en main (dont 80,00 ha de superficie continue)



Contacts

BUSINESS FRANCE
ready-to-use-sites@businessfrance.fr
NORD FRANCE INVEST
my.project@nfinvest.fr

Commercialisateur

Grand Port Maritime de Dunkerque



Délais

Permis de construire : moins de 3 mois
Autorisations environnementales : entre 9 et 10 mois
Etudes déjà réalisées : faune-flore (passage d'un écologue pour constater l'absence de nouveaux enjeux). Eau. Espèces protégées





Propriété

Domaine privé du Grand Port Maritime de Dunkerque
Découpe : Possible à partir de 10 ha.
Découpe et forme à la demande du Grand Port Maritime de Dunkerque

1. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

EXEMPLE DE FICHE D'UN SITE INDUSTRIEL CLÉS EN MAIN SANS ÉTUDES RÉALISÉES

Usine 4,0
Cesson - Île-de-France
Activités industrielles
5,30 ha clés en main



Contacts

BUSINESS FRANCE
ready-to-use-sites@businessfrance.fr
Choose Paris Region
contact@chooseparisregion.org
ELCIMAI REALISATIONS promoteur ®

Commercialisateur

EPA Sénart
ELCIMAI REALISATIONS promoteur ®

Détails

Propriété

Publique

Services

Eau industrielle

Ecosystème

Talents:
Bassin d'emploi : 350 000 personnes et
20 000 étudiants



2. ANTICIPATION DES PROCÉDURES ET SÉCURISATION DES PROJETS

2. ANTICIPATION DES PROCÉDURES ET SÉCURISATION DES PROJETS

1 – RÉDUCTION DES DÉLAIS DE PROCÉDURE



Rappel : les délais d'implantation des projets en France sont longs et peuvent freiner de potentiels investisseurs.



Enjeu du dispositif : diviser par deux les délais d'implantation en passant de 17 mois à 9 mois.

Objectif : l'investisseur industriel ne doit avoir à gérer que la procédure de permis de construire et la procédure ICPE

Outils :

- Vérification de la faisabilité d'un projet industriel sur le terrain au vu des documents d'urbanisme (vérification de la conformité avec le PLU, OAP, etc...)
- Liste des études et procédures pouvant être anticipées :
 - o étude faune/flore
 - o dérogation espèces protégées pour la 1ère partie de l'aménagement du terrain
 - o archéologie préventive
 - o étude sur la pollution des sols
 - o étude de caractérisation des zones humides
 - o études géotechniques
 - o Autorisation loi sur l'eau
- Anticipation des besoins d'équipement publics

2. ANTICIPATION DES PROCÉDURES ET SÉCURISATION DES PROJETS

2 – SÉCURISATION DES PROJETS



Enjeu du dispositif : rassurer l'investisseur industriel

- Moins de procédures au stade du projet = moins d'autorisations à obtenir = risque contentieux plus faible
- Discussions avec les administrations (DREAL, communes et EPCI compétents, etc.) facilitées
- Acceptabilité locale plus forte – implication du public davantage en amont
- Pour les terrains pollués, meilleure connaissance de l'état des sols donc risque plus faible de découvrir une pollution inconnue qui ralentirait le projet
- Fourniture des utilités prévue (électricité notamment)

2. ANTICIPATION DES PROCÉDURES ET SÉCURISATION DES PROJETS

3 – POINTS DE VIGILANCE



Le dispositif présente de nombreux avantages mais attention à la réalité qui peut être variable selon les terrains.

Effectivité de la réduction des délais de procédure :

- Il peut toujours y avoir une mauvaise surprise, notamment sur les friches industrielles
- Facteur humain à ne pas négliger dans les administrations : moyens humains limités / changement de personne

Vigilance particulière sur le risque d'obsolescence des études, notamment faune/flore

- Risque de contentieux accru en cas d'études trop anciennes ; nécessité de mettre à jour les études de moins de 3 ans
- Projet de décret en consultation jusqu'au 6 avril 2024 : le texte prévoit que la durée de validité des inventaires faune-flore, réalisés dans le cadre d'une étude d'impact, d'une autorisation environnementale ou d'une demande de dérogation « espèces protégées », est de 4 ans au lieu de 3.
- Nécessaire que le site soit entretenu pendant tout le délai d'instruction pour éviter l'installation de nouvelles espèces

3. ENJEUX LIÉS A LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

3. ENJEUX LIÉS A LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

1 – NÉCESSITÉ DE PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Priorité du gouvernement sur la réindustrialisation de la France

Objectif à coordonner avec l'objectif ZAN :

- raréfaction du foncier
- concurrence des usages



La planification est donc l'intervention nécessaire de la puissance publique pour assurer la coexistence des deux objectifs et la fixation des priorités en donnant du cadre et de la visibilité aux opérateurs économiques.

Outils :

Apports de la loi Industrie Verte sur le développement industriel dans les documents de planification :

- **à l'échelle régionale au travers des SRADET** : ajout du « développement logistique et industriel » au nombre des objectifs que fixe le SRADET (art. L. 4251-1 CGCT) ;
- **à l'échelle intercommunale au travers des SCOT** : le projet d'aménagement stratégique (PAS), qui définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans, doit tenir compte de l'existence de friches, notamment en les réhabilitant pour utiliser de façon pertinente les terres disponibles

3. ENJEUX LIÉS A LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

2 – OPPORTUNITÉ DE VALORISATION DU FONCIER INDUSTRIEL

Dans le contexte de raréfaction du foncier, la nécessité de planifier le développement industriel et le dispositif Sites industriels « clés en main » sont des opportunités pour les collectivités qui ont du foncier industriel.

- Lien avec les **Territoires d'industrie** : Sur la phase 2023-2027, 183 Territoires d'industrie s'engagent en faveur de la réindustrialisation du pays. Les Territoires d'Industrie peuvent identifier des besoins spécifiques en termes d'infrastructures industrielles dans une région donnée. Les projets de développement soutenus par les Territoires d'Industrie peuvent inclure la création de sites industriels "clés en main".
- Le rôle important des collectivités territoriales aux côtés de l'Etat
- Augmentation de l'attractivité d'un territoire





Marion Delaigue

Associée

Droit public des affaires



Pauline Leddet-Troadec

Associée

Droit de l'environnement



164, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris FRANCE
Tél : + 33 1 56 59 74 74
www.latournerie-wolfrom.com

