



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

APPEL À PROPOSITIONS

« Sites industriels clés en main »

FICHE TECHNIQUE :
QU'EST-CE QU'UN SITE
INDUSTRIEL CLÉS EN
MAIN ?

Décembre 2020

Qu'est-ce qu'un site industriel clés en main ?

Un site propice à l'implantation d'activités industrielles

Un site industriel clés en main est un site, d'une taille minimale d'1 ha, pouvant recevoir des activités industrielles (dont activités de R & D associées) ou logistiques relevant, sauf exception, de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et pour lesquels les procédures relatives à l'urbanisme, l'archéologie préventive et l'environnement ont été anticipées afin de permettre l'instruction des autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle usine dans des délais fiables et maîtrisés.

Des terrains nus et bâtis immédiatement disponibles

Les zones sélectionnées proposent une disponibilité immédiate à la vente ou à la location. Les travaux d'aménagement (viabilisation, accès, réseaux, etc.), et le cas échéant de dépollution, ont été réalisés.

Des procédures et études anticipées

- Urbanisme

L'activité industrielle est compatible avec l'ensemble des schémas et documents d'urbanisme (SCOT, PLU, etc.); en particulier, le PLU prévoit pour les zones concernées les destinations « industrie » et/ou « entrepôt ».

Une demande de permis de construire peut être déposée immédiatement par le porteur de projet et une autorisation obtenue dans les 5 mois après le dépôt.

- Archéologie préventive

Les éventuelles opérations préalables requises au titre de l'archéologie préventive (diagnostic archéologique éventuel, le cas échéant fouilles préventives) ont été réalisées.

Les sites ont été déclarés libérés de la contrainte archéologique par l'Etat (direction régionale des affaires culturelles).

- Environnement

Afin qu'un site puisse être qualifié de « clés en main », les caractéristiques de son environnement doivent être bien connues, afin d'éviter le risque de voir apparaître en phase d'instruction d'une autorisation une difficulté qui n'aurait pas été préalablement identifiée.

Cela suppose de disposer d'éléments de référence, au travers des études environnementales disponibles sur la zone, et le cas échéant actualisées : étude d'impact réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone ou de l'installation d'une ICPE à proximité, inventaire faune flore, étude de caractérisation des zones humides, études des incidences sur les sites Natura 2000, études sur la pollution des sols... Le cas échéant, la définition des éventuelles mesures compensatoires (biodiversité, zones humides, etc.) nécessaires devra avoir été anticipée.

La capacité du milieu à supporter de nouveaux prélèvements d'eau et/ou rejets aqueux pour des usages industriels devra par ailleurs être garantie.

Dans le cas d'anciens sites industriels, les éventuelles pollutions de sol présentes devront être suffisamment caractérisées pour ne pas freiner l'implantation de nouvelles activités.

L'objectif global est de pouvoir envisager l'instruction d'un dossier d'autorisation environnementale dans de bonnes conditions de visibilité et de maîtrise des délais et notamment sans avoir à refaire un état des lieux complet de l'environnement du site.

En pratique, l'appel à propositions cible des sites permettant la délivrance du permis de construire en moins de 5 mois et l'obtention d'une autorisation environnementale dans un délai de 9 à 10 mois, voire inférieur, sous réserve de la qualité initiale du dossier présenté par le porteur de projet et de sa réactivité dans son dialogue avec les services de l'Etat.

Un environnement territorial attractif

Les sites industriels clés en main s'inscrivent dans un environnement attractif en termes d'accessibilité, d'écosystème territorial, etc. Une attention particulière est apportée à la diversité des réseaux disponibles sur le site, aux possibilités de mutualisation, ainsi qu'aux services proposés aux entreprises et aux salariés.

Une organisation est en outre mise en place par la collectivité ou l'opérateur en charge du site pour accompagner les entreprises prospects dans leur implantation.

Ces différentes composantes s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie globale d'attractivité, formalisée au travers des documents de programmation / planification (stratégie de développement économique, schéma d'accueil des entreprises, exposé des motifs d'un document d'urbanisme (SCOT/PLU/PLUi) comportant un volet économique, etc.).

Les éléments suivants sont notamment pris en compte :

- Accessibilité et aménagements (pour les personnes et les marchandises) :
 - principaux accès route / fer / aérien / voie d'eau
 - possibilités de transport multimodal
- Réseaux disponibles sur le site :
 - disponibilité des réseaux d'eau et d'assainissement
 - caractéristiques des réseaux d'électricité et de gaz
 - raccordement en fibre optique
- Possibilités de mutualisation / services proposés :
 - possibilités de mutualisation d'intrants et services industriels
 - équipements et services à destination des entreprises et salariés
 - démarche éventuelle de certification / labellisation environnementale
- Ecosystème du site et de son territoire
 - principales caractéristiques du bassin d'emploi
 - atouts du territoire en matière de recherche / formation / innovation
 - environnement économique
- Accompagnement des entreprises prospects
 - organisation définie pour accompagner le porteur de projet dans son implantation
 - dispositions pour faciliter les recrutements / formations / mobilités

Projet concernant une friche nue ou bâtie, destinée à être requalifiée en site d'accueil d'activités économiques

Par extension, les sites « clés en main » comprennent également des sites *brownfield* (bâti(s) en reconversion, disponibles et/ou foncier nu), pouvant être proposés à des investisseurs pour répondre à un besoin croissant à la fois des investisseurs internationaux de pouvoir s'installer rapidement dans des sites attractifs avec des infrastructures et des services existants et des entreprises locales, dans une logique de parcours résidentiel. Ce volet nouveau contribue à l'objectif gouvernemental de lutte contre l'artificialisation des sols. Les sites « clés en main » assis sur des friches doivent ainsi répondre aux mêmes critères d'éligibilité et de sélection que les autres sites : anticipation des procédures, attractivité économique.

Les projets en phase d'études et/ou en phase travaux concernant des friches polluées peuvent opportunément être orientés vers l'appel à projets de l'Ademe relatif à la reconversion de friches industrielles polluées issues de sites ICPE ou miniers.

Les projets nécessitant une aide pour financer le déficit d'opération peuvent également élarger au fonds de recyclage du foncier, porté par le ministère de la Transition écologique.