



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

APPEL À PROPOSITIONS

« Sites industriels clés en main »

ANNEXE

Décembre 2020

Annexe – liste des questions posées dans le formulaire de proposition

Les réponses à l'appel à propositions « Sites industriels clés en main » doivent être complétées directement en ligne, sur la plateforme de dépôt des dossiers *Démarches simplifiées*. Ne procéder qu'à une seule saisie par site (même en cas de lots distincts).

Renseignements administratifs et identification du site proposé

Identité de la personne renseignant le formulaire :

- Nom
- Courriel
- Téléphone

Désignation de l'entité qui commercialise le site :

- Nom de l'entité
- Type d'organisme : *EPCI / Syndicat mixte / Structure d'aménagement ou opérateur foncier (SEM, EPF, EPA, SPL, EPL...)/ Conseil départemental / CCI / Grand Port Maritime / Opérateur privé / Autre*
- Site Internet
- Contact opérationnel :
 - o Nom
 - o Service
 - o Fonction
 - o Courriel
 - o Téléphone

Nom, localisation et description du site proposé :

- Plaquette de présentation du site [*document à téléverser*]
- Nom du site proposé
- Localisation :
 - o Région
 - o Département
 - o Commune
 - o Adresse détaillée
 - o Localisation (lien Google Maps)
- Localisation en Territoire d'industrie :
 - o Le site est-il localisé au sein d'un Territoire d'industrie ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez lequel
 - o Zonage d'aménagement du territoire : *Zone d'Aide à Finalité Régionale (AFR) / Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) / Le site est-il situé en Quartier Politique de la Ville (QPV) [cases à cocher]*

Surfaces disponibles :

- Plan de localisation permettant d'identifier l'emprise du site et la superficie disponible [*document à téléverser et/ou dessin sur carte*]
- Quel est le délai de disponibilité du foncier / immobilier à la vente ou à la location ?

Appel à propositions « Sites industriels clés en main » – Annexe

- Surface totale disponible et immédiatement commercialisable [*valeur exprimée en hectares (ha)*]
- Taille maximale de la plus grande parcelle possible d'un seul tenant [*valeur exprimée en hectares (ha)*]
- Précisions détaillées sur les modalités envisageables de découpe (taille de parcelle minimale, contraintes éventuelles, etc.)
- Hauteur maximale autorisée par les règles d'urbanisme [*valeur exprimée en mètres (m)*]
- Indiquez les éventuelles servitudes réduisant la constructibilité du site
- Prix du m²

Maîtrise foncière :

- L'organisme à l'origine de la présente proposition est-il propriétaire du foncier ? : *Oui / Non / En partie (expliquer, notamment si portage par un EPF, un aménageur...)*
 - o Précisez le cas échéant

Anticipation des procédures et études administratives – vérification du caractère « clés en main »

Le présent appel à propositions « sites industriels clés en main » 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.

Urbanisme :

- Le site proposé est-il inclus dans le périmètre d'une zone ayant fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, en quelle année la procédure de ZAC a-t-elle été conduite ?
 - o En cas de réponse négative, précisez si le site a fait l'objet d'une autre procédure d'aménagement
- Indiquez si l'implantation d'une activité industrielle ou logistique sur le site est compatible avec les documents d'urbanisme (SCOT, PLU/PLUi, zonages, règlements, etc.), en précisant la date de dernière modification de ces documents, ainsi que les projets de révision le cas échéant
- Quelles sont les destinations / sous-destinations du site au sens du code de l'urbanisme (cf. article R151-28 du code de l'urbanisme) ? : *Industrie / Entrepôt / Bureau / Artisanat, commerce, services / Autre(s) – préciser dans la case « Observations » ci-dessous*
- Le dépôt par le porteur de projet d'une demande de permis de construire peut-il être effectué de manière immédiate ?
- Autres observations éventuelles concernant l'anticipation des procédures d'urbanisme

Archéologie préventive :

- Détaillez les opérations réalisées au titre de l'archéologie préventive (diagnostic archéologique éventuel, fouilles préventives le cas échéant, etc.)
- Le site a-t-il été déclaré libéré de la contrainte archéologique par l'Etat (direction régionale des affaires culturelles) ? : *Oui / Non*
- Reste-t-il des opérations d'archéologie préventive à réaliser ? Précisez si possible les délais de réalisation.
- Dans le cas où le site n'est pas totalement libéré des contraintes archéologiques (diagnostic restant à effectuer sur une partie de la zone, fouilles prescrites mais pas encore réalisées, zones contraintes, etc.), joindre un plan ou croquis [*document à téléverser*]
- Autres observations éventuelles concernant l'anticipation des procédures d'archéologie préventive

Procédures et études environnementales :

- Décrivez précisément les enjeux environnementaux connus sur le site ou dans la zone considérée : zone déjà artificialisée / naturelle, biodiversité, défrichement à prévoir, présence de zones humides, écosystèmes remarquables ou classés, présence éventuelle de pollutions des sols, etc.
Pour la pollution des sols, préciser la compatibilité des usages et si l'ancien exploitant était en conformité avec la réglementation pour la remise en état ; sinon, préciser si une démarche « tiers demandeur » est envisagée.
- Indiquez, de manière précise et exhaustive, les différentes études environnementales disponibles (ou le cas échéant en cours de réalisation) sur la zone :
 - étude d'impact (réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone ou de l'installation d'une ICPE à proximité) ?
 - étude de caractérisation des zones humides ?
 - étude des incidences sur les sites Natura 2000 ?
 - étude hydraulique ?
 - études sur la pollution des sols ? etc.
 - etc.Pour chaque étude, précisez son année de réalisation ainsi que la date de dernière actualisation (ou délai d'obtention si l'étude est en cours).
- Disposez-vous d'un inventaire faune-flore du site / de la zone ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez son périmètre (inventaire « 4 saisons » ou partiel, etc.), sa date de réalisation initiale ainsi que sa date de dernière actualisation
- Ces études ont-elles mis en évidence la nécessité de mesures compensatoires (biodiversité, zones humides, etc.) : *Oui / Non / Ne sait pas*
 - o Si oui, précisez lesquelles ainsi que les éventuelles dispositions prises pour anticiper ces mesures compensatoires. Précisez notamment, le cas échéant, les dispositions prises s'agissant de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de ces mesures compensatoires.
- Accueil d'activités industrielles ICPE sur le site :
 - o Le site est-il adapté à l'accueil d'activités industrielles (dont activités de R&D associées) ou logistiques relevant de la réglementation des Installations

Appel à propositions « Sites industriels clés en main » – Annexe

Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : *Oui / Oui avec réserves / Non*

- Précisez les éventuelles réserves
- En particulier, le site est-il en mesure d'accueillir des installations Seveso ? : *Oui / Non / Ne sait pas*
- Dans le cas d'une zone d'activité / zone industrielle, des ICPE sont-elles déjà présentes sur la zone ? : *Oui / Non / Non concerné*
 - Si oui, précisez lesquelles, et si possible leurs classements (autorisation, enregistrement, déclaration) et dates d'autorisation
- Le site se situe-t-il dans / à proximité d'une zone visée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ?
- Existe-t-il des contraintes au niveau des prélèvements et/ou des rejets en eaux sur la zone ?
- Autres observations éventuelles concernant l'anticipation des procédures et études environnementales

Coordination avec les services de l'Etat :

- Existe-t-il une organisation ou des pratiques de travail avec les services déconcentrés de l'Etat (en direct ou par l'intermédiaire de l'agence régionale de développement) pour le suivi en « mode projet » du processus d'autorisation d'une nouvelle implantation industrielle ou l'établissement d'un rétro-planning concerté des autorisations ?
- Le cas échéant, donnez des exemples récents de dossiers ICPE ayant donné lieu à un travail conjoint avec les services de l'Etat

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.

Seuls sont éligibles à ce volet *brownfield* du présent appel à propositions, les sites :

- faisant l'objet d'un projet de requalification au programme défini et à visée économique (en totalité ou partiellement) ;
- et s'inscrivant dans des friches industrielles ou des sites en cessation d'activité (dont les recours contre les anciens responsables pour la remise en état ont été épuisés, ou dans le cadre du dispositif « tiers demandeur »).

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.

Si votre proposition ne concerne pas un site *brownfield*, vous pouvez passer directement à la section 4.

Nature de la friche :

- Le site est-il recensé en tant que friche au niveau local (observatoire local piloté par la collectivité ou autre partenaire comme l'agence d'urbanisme, l'EPF local ou d'Etat) ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, communiquez si possible le lien vers la fiche de la friche ou vers l'observatoire local
- Quelle est la nature de la friche ? : *Urbaine / Industrielle ou minière / Militaire / Portuaire/aéroportuaire/routière/ferroviaire / Administrative ou hospitalière / Commerciale / Autre*
 - o Dans le cas d'une friche industrielle, précisez les activités économiques précédemment installées sur le site
- Précisez les caractéristiques de la friche en termes de bâti : bâti ou terrain nu et surface respective
- Quelle est la situation administrative de la friche ? Le cas échéant, précisez l'état d'avancement des recours contre les anciens responsables pour la remise en état du site, ainsi que le recours éventuel au dispositif « tiers demandeur »
- Précisez les études et travaux (démolition, dépollution, nouveaux travaux d'aménagement, etc.) déjà réalisés en vue de la réhabilitation de la friche
- Le projet (sur ce site uniquement ou sur un périmètre plus vaste incluant ce site) a-t-il bénéficié de subventions / cofinancements / soutiens en ingénierie ou en travaux pour sa valorisation (CPER, études avec participation de la Banque des Territoires, EPF, AMI du Conseil Régional, ADEME...) ?

Maîtrise foncière

- Le porteur du projet est-il propriétaire du foncier ? : *Oui / Non / En partie (expliquer)*
 - o Précisez le cas échéant
- Si non, quelles sont les procédures de maîtrise foncière prévues ? *A l'amiable / Par expropriation / Par préemption / Par des outils de portage foncier / Par un tiers [cases à cocher]*
 - o Précisez le cas échéant
- A quelle échéance la maîtrise foncière sera-t-elle réalisée ?
- Dans le cas d'une procédure DUP, précisez les délais
- Dans le cas de friches anciennement polluées, les plans de gestion et de conception de travaux ont-ils été réalisés (pour un même usage ou un usage différent) ?
- Précisions éventuelles sur la propriété immobilière, dans le cas d'une friche bâtie

Projet économique :

- Décrivez le projet de requalification à vocation économique (types d'activités projetées / surfaces, filières économiques spécifiques à conforter...)

Offre de services globale du site – mise en avant de l'attractivité territoriale

Stratégie globale d'attractivité :

- A fournir obligatoirement : tout document, donnant à voir l'inscription du site ou de la friche requalifiée dans la stratégie locale économique, foncière et immobilière (par exemple : schéma d'accueil des entreprises, diagnostic ou projet de territoire ou stratégie de développement économique disponible ou en cours de lancement, le volet économique de l'exposé des motifs d'un document d'urbanisme (SCOT/PLU/PLUi), etc.) [*document à téléverser*]

Accessibilité et aménagements :

- Indiquez les principales autoroutes à proximité du site ; précisez la distance en km de l'accès autoroutier le plus proche
- Indiquez le ou les aéroport(s) desservant le territoire, en précisant leur temps d'accès
- Indiquez le ou les gare(s) SNCF / TGV située(s) à proximité du site, en précisant leur temps d'accès
- Mentionnez le cas échéant la proximité de zone portuaire ou de voie fluviale (quai de transbordement public existant ou à créer)
- Outre les accès routiers, quels sont les éventuels branchements complémentaires disponibles sur le site pour le transport de marchandises ? : *Transport ferroviaire (embranchement) / Transport fluvial (quai) / Transport maritime (quai) [cases à cocher]*
- Commentez les éventuelles facilités offertes par le site en termes de transport multimodal de marchandises
- Le site est-il desservi par les transports en commun ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez
- Récapitulez les principaux atouts du site en termes de situation et d'accessibilité

Principaux réseaux disponibles sur le site :

- Disponibilité d'un réseau d'eau industrielle : *Oui / Non*
- Raccordement au réseau d'assainissement : *Collectif / Autonome*
- Electricité :
 - o Le site dispose-t-il des raccordements électriques suivants ? : *Haute Tension (63 kV et +) / Moyenne Tension (20 kV) [cases à cocher]*
 - o Un raccordement direct au réseau RTE est-il possible ?
 - o Précisions complémentaires sur les réseaux d'électricité disponibles sur le site, et leur capacité totale et résiduelle
- Gaz :
 - o Le site permet-il l'accès au réseau de gaz ?
 - o Un raccordement direct au réseau GRTgaz est-il possible ?
 - o Précisions complémentaires sur les réseaux de gaz disponibles sur le site
- Un accès Internet en fibre optique est-il disponible sur le site ? : *Oui / Non*
 - o En cas de réponse négative, précisez les mesures prises pour équiper le site d'un accès Internet Très Haut Débit, ainsi que les échéances associées

Possibilités de mutualisation d'intrants et services industriels

- Indiquez la disponibilité éventuelle sur le site d'intrants industriels (chaleur, vapeur, gaz industriels, substances chimiques de base, etc.)
- Si des services mutualisés « industriels » (analyses environnementales, gestion des risques, sécurité incendie, énergies et utilités, etc.) sont disponibles sur le site, indiquez lesquels

Ecosystème du site et de son territoire¹

- Donnez les principales caractéristiques du bassin d'emploi
- Quels sont les atouts du territoire dans les domaines formation / recherche / innovation (présence d'instituts de formation, de laboratoires de recherche, de pôles de compétitivité, etc.) ?
- Décrivez l'environnement économique du site (partenaires potentiels, etc.)
- Indiquez les principales filières industrielles présentes sur le territoire
- Indiquez si des possibilités de maîtrise foncière existent à proximité du site candidat pour répondre aux demandes d'extension ou d'implantation de sous-traitants

Destination du site :

- Le site est-il inscrit au sein d'un parc d'activités économiques ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, le parc d'activités a-t-il une dominante sectorielle (industrielle, services, logistique) ?
- Précisez les types d'activités industrielles susceptibles d'être accueillies sur le site, en appui de la stratégie de développement économique du territoire
- Une orientation thématique / filière spécifique a-t-elle été donnée au site ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez laquelle
- L'implantation d'activités logistiques est-elle possible sur le site, conformément aux orientations stratégiques du territoire et à ses besoins ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez les caractéristiques des activités logistiques susceptibles d'être installées ainsi que l'emprise potentiellement dédiée à la logistique (ensemble du site, nombre d'hectares, etc.)

Services proposés aux entreprises et aux salariés²

- Décrivez les équipements et services présents dans l'environnement du site à destination :
 - o des entreprises (solutions logistiques mutualisés, espaces mutualisés de coworking/tiers lieux, plan de déplacement des entreprises...)
 - o des salariés (crèches inter-entreprises, restauration collective des entreprises...)

¹ L'Agence de développement de votre région peut vous aider à renseigner cette section Vous pouvez aussi consulter l'Observatoire des territoires, animé par l'ANCT : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

² L'étude menée en 2018 par le Cerema et l'AdCF mentionne les services supports utilement mis à disposition : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/sites-activite-economique-immobilier-entreprise>

Démarche environnementale :

- Le site fait-il l'objet d'une démarche de certification / labellisation environnementale ? : *Oui / Non*
 - o Si oui, précisez laquelle

Accompagnement des entreprises prospects :

- Indiquez les actions mises en œuvre pour assurer la promotion du site
- Détaillez l'organisation mise en place pour accompagner les prospects dans leur recherche de site et leur implantation
- Décrivez les principales aides publiques mobilisables dans le cadre de l'accompagnement d'un projet d'implantation industrielle
- Précisez les ressources et/ou dispositifs mobilisables pour faciliter les recrutements / formations
- Précisez les autres services d'accompagnement mis en place

Observations diverses

- Précisez ici tout élément complémentaire que vous souhaitez porter à notre connaissance dans le cadre de l'analyse de votre proposition