



Instruction des demandes d'agrément relatives aux entrepôts logistiques et aux locaux d'activités

Le constat et les enjeux d'aménagement du territoire

La concentration et la polarisation des sites logistiques constituent les caractéristiques essentielles de l'aménagement du territoire régional. Le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) identifie 11 territoires qui regroupent l'essentiel du parc des grands entrepôts logistiques. Ces grandes aires logistiques sont situées entre 5 et 40 km du centre de Paris et sont incluses pour une grande majorité dans l'unité urbaine de la capitale (cf. carte page 3).

En réponse au besoin de création de nouvelles surfaces économiques, un phénomène de périurbanisation, voire de « ruralisation », de l'implantation des entrepôts et locaux d'activités profitant des infrastructures et des disponibilités foncières s'est développé. À l'inverse, les surfaces d'entrepôts et de locaux d'activités ont largement décru à Paris et dans les départements de la petite couronne du fait de la pression foncière et de la concurrence avec les autres usages. Entre 1982 et 2012, la zone dense a ainsi perdu 30 hectares de foncier d'activités par an¹, déplacés vers des territoires plus éloignés du centre de l'agglomération

De même, plusieurs espaces logistiques disposant d'une desserte multimodale (ferrée ou fluviale) ont vu leurs fonctions muter vers d'autres usages, plus compétitifs. On observe souvent un manque de cohérence entre la localisation des infrastructures de transport et celle des zones d'activité logistique.

Ce phénomène de périurbanisation est source d'externalités négatives : mitage foncier, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), utilisation des infrastructures au-delà de leurs capacités, complexité du recours aux modes massifiés (fer, eau), congestion et pollution liées à la circulation de poids-lourds en espaces urbains denses...

A noter qu'en Île-de-France la consommation d'espaces NAF est induite à parts égales par l'activité et le logement, alors qu'au niveau national le logement est le principal déterminant de la consommation d'espaces NAF. La part de l'activité dans la consommation francilienne d'espaces NAF est ainsi près de 2 fois supérieure à la moyenne nationale (44 % sur 2009-2018 contre 25 % au niveau national²).

La demande de surfaces pour répondre aux besoins de l'économie francilienne a augmenté de façon importante ces dernières années dans les filières d'activités (industrie, BTP, déchets, hôtellerie-restauration, e-commerce, grande distribution et messagerie). Ces besoins ont par ailleurs été amplifiés par les conséquences de la crise sanitaire avec notamment le fort développement du commerce en ligne.

L'implantation des locaux d'activités économiques constitue un enjeu d'importance stratégique qui doit être traité par les intercommunalités dans le cadre de leur compétence en matière de développement économique et de planification urbaine. La problématique est contrastée suivant les territoires : en zone urbaine dense, la préservation voire le développement de certains secteurs d'activités est à rechercher, alors qu'en zone péri-urbaine ou rurale, sobriété et optimisation foncières sont les enjeux prioritaires.

¹ Source : mode d'occupation des sols, Institut Paris Région.

² Source : observatoire national de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2019.

Les objectifs à prendre en compte

Le SDRIF

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, reprend les principaux défis environnementaux relatifs aux entrepôts et locaux d'activités. Il établit de surcroît des orientations spécifiques qui ont pour certaines une portée réglementaire.

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles et la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant les entrepôts, le schéma pose la **définition d'une armature logistique en établissant une hiérarchie des pôles la constituant, allant du site d'enjeu territorial à l'enjeu métropolitain et à l'enjeu national**. La carte de destination générale des différentes parties du territoire identifie les différents sites à préserver pour maintenir les possibilités de report modal vers le fer et le fleuve. Le développement des sites multimodaux est à préférer lorsque cela est techniquement et économiquement possible, notamment pour certains types de biens, en intégrant la complémentarité pré et post acheminements routiers. L'étalement de l'activité logistique le long des axes routiers doit être évité.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021)

Afin d'atteindre l'objectif national de neutralité en matière d'artificialisation des sols (artificialisation nette des sols) en 2050, la loi définit désormais la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un **objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente, en précisant que cet objectif doit être appliqué de manière territorialisée et différenciée**.

Elle renforce ainsi la lutte contre l'artificialisation des sols dans les objectifs des collectivités, en particulier dans l'optique de mobiliser en priorité des locaux vacants, des friches et des espaces existants déjà urbanisés, et prévoit **la création des observatoires de l'habitat et du foncier** (analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et mise en place d'un inventaire des zones d'activités économiques).

La charte d'engagements réciproques entre l'État et les acteurs de l'immobilier logistique

Cette charte d'engagements a été signée conjointement par l'Etat et une trentaine d'acteurs de l'immobilier logistique de l'association AFILOG en juillet 2021.

Avec cette charte, les entreprises signataires « s'engagent à mettre en œuvre des actions ambitieuses, précises et quantifiables afin de proposer des entrepôts performants sur le plan environnemental, pertinents sur le plan économique, et qui soient à même de répondre aux besoins des territoires en termes d'immobilier logistique. » En parallèle, l'État accompagne leurs efforts en facilitant l'accueil et la bonne intégration de ces entrepôts dans les territoires.

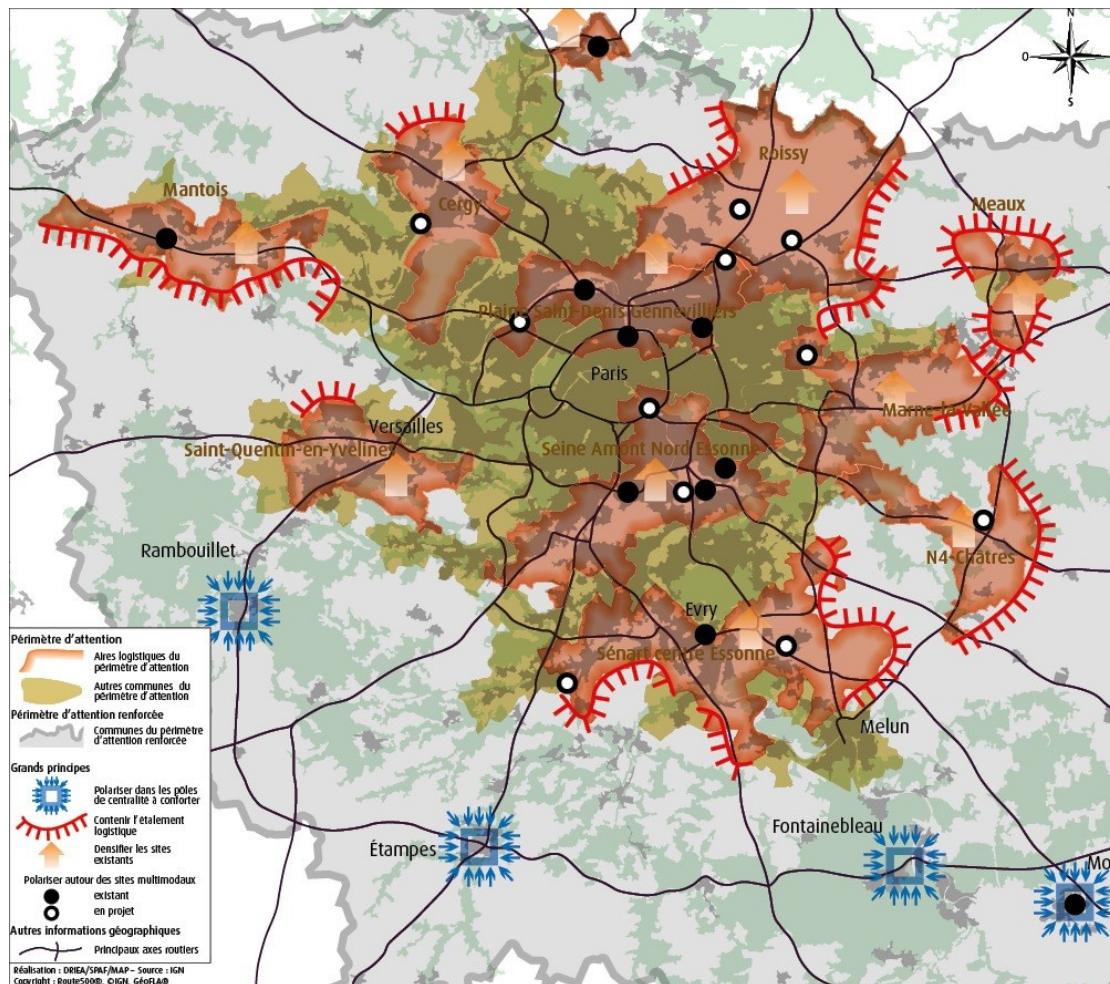
Cette charte prévoit notamment que les acteurs de l'immobilier logistique :

- s'engagent à ce que l'ensemble de leurs nouveaux projets immobiliers atteigne la **neutralité carbone d'ici 2040**, et à obtenir, pour l'ensemble des projets d'entrepôts dont le permis de construire sera déposé à compter du 1^{er} janvier 2022, une **certification environnementale** ;
- couvrent **50 % de leur surface de toiture avec des panneaux photovoltaïques** afin de contribuer aux objectifs de développement des énergies renouvelables;
- **privilégient l'installation d'entrepôts sur les friches existantes** plutôt que sur des terres non artificialisées afin d'apporter leur contribution à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Les critères d'instruction de l'État pour accompagner les projets d'entrepôts ou de locaux d'activités

En 2018, en concertation avec les représentants de l'immobilier logistique, l'Etat a défini des orientations générales en vue de clarifier les critères d'instruction des demandes d'agrément pour les projets d'entrepôts logistiques.

Carte des secteurs d'implantation privilégiés pour les entrepôts logistiques



Face au développement croissant des locaux d'activités observé ces dernières années en périphérie des zones urbaines, et à la volonté d'intégrer l'objectif du « zéro artificialisation net » (ZAN), il est apparu nécessaire d'actualiser ces orientations.

Polariser les développements autour des sites multimodaux

Les projets incluant le recours à une desserte par la voie d'eau et/ou par le fer sont agréés en priorité, afin de contribuer à la mise en œuvre du report modal promu par le SDRIF.

Une attention sera portée lors de l'instruction à ce que le développement des bâtiments n'obère aucunement les possibilités d'intermodalité (fer et eau notamment), même si elles ne sont pas utilisées par les activités développées à court terme.

Limiter l'artificialisation des sols

Afin de répondre aux objectifs du ZAN et aux engagements de la charte, les projets limitant l'artificialisation des sols sont à privilégier, notamment ceux :

- qui s'avèrent compacts et denses,
- favorisant la densification des entrepôts et locaux d'activités existants : afin d'optimiser l'utilisation du foncier urbanisé et la restructuration des locaux existants, la densification par démolition-reconstruction ou extension des entrepôts et locaux d'activités est promue sur l'ensemble du territoire régional, dans la limite des capacités des infrastructures (existantes ou projetées) et des services de transports ;

- **situés au sein de zones d'activités existantes prévoyant ce type d'installation**, et dont les lots sont adaptés à la taille de l'équipement, ou **réutilisant des friches** industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales dont le maillage viaire et le parcellaire sont adaptés à la taille de l'équipement...

Les opérations entraînant l'artificialisation de nouveaux espaces devront être justifiées, en explicitant notamment les points suivants :

- La justification du site d'implantation du projet incluant une présentation des alternatives non retenues, notamment au regard des possibilités de recyclage foncier et de la vacance de locaux à proximité du site.
- La réduction/limitation de l'impact dû à l'artificialisation des sols : densité du bâti, limitation des surfaces dédiées au stationnement (y compris par mutualisation avec d'autres activités ou logements sur site), utilisation de matériaux drainants, espaces et toitures végétalisées...

Pour les projets situés au sein d'un secteur d'activités déjà autorisé (ZAC, ZAE, permis d'aménager...), la prise en compte de l'enjeu de limitation de l'artificialisation à l'échelle de la zone d'activités sera à démontrer dans la demande d'agrément (mise en place d'observatoires, de stratégie foncière, de prescriptions environnementales ambitieuses). Devront notamment être précisés les éléments de cadrage du développement de la zone d'activités, la programmation et son état d'avancement, le respect des maillages viaires et des tissus parcellaires existants.

Assurer la qualité environnementale des projets

Dans le cadre de l'aménagement durable et équilibré des territoires, et de la charte d'engagements signée entre l'État et les acteurs de l'immobilier logistique, les projets devront inclure des mesures limitant leur impact environnemental : certification environnementale, préservation de la biodiversité, récupération des eaux pluviales, production et autoconsommation d'énergie renouvelable sur le site...

Appréier les équilibres territoriaux au regard des objectifs de production de logements

La **réalisation des objectifs de production de logements** du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 19 décembre 2017 sera examinée pour apprécier les équilibres territoriaux.

Une attention particulière sera portée à la situation des intercommunalités qui ne réaliseraient pas leur objectif de production de logements prévu au titre du SRHH.

Ressources disponibles sur internet :

- Guide pour la mise en œuvre de l'évitement, Commissariat général au développement durable, mai 2021
- Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols, Ministère de la transition écologique, 2021
- Portail de l'artificialisation des sols : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>

Champ d'application :

Les présentes orientations sont applicables à toutes les demandes d'agrément portant sur une opération à usage principal d'entrepôts ou de locaux d'activités, à compter du **1^{er} mars 2022**.

Ces orientations s'entendent sans préjudice des dispositions en vigueur relatives aux autres réglementations.