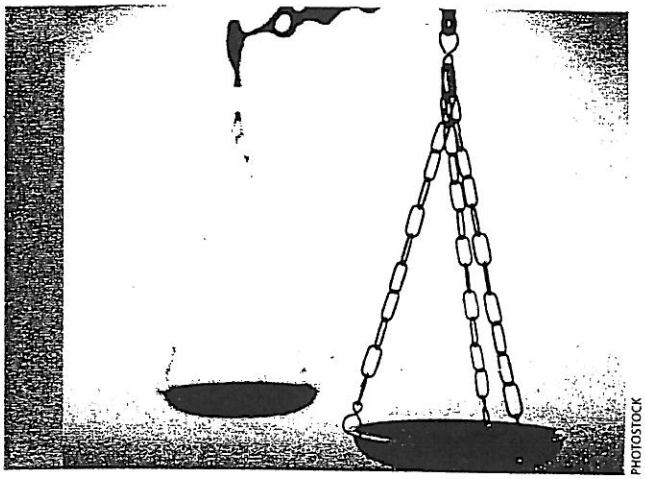
Entrepôts logistiques et réglementation sur les installations classées : quelques repères

Par Laurence de Palmas et Séverine Guilluy-Friant, avocats à la Cour, Baker & McKenzie
Laurence.de.palmas@bakernet.com et severine.guilluy@bakernet.com



PHOTOSTOCK

Les entrepôts étant eux aussi soumis aux réglementations en matière d'installations classées, il convient de prendre en compte cette « contrainte » dans le cadre de la construction, de l'acquisition, de la location et bien sur de l'exploitation d'entrepôts. Cette courte étude fait le point sur les différentes étapes à ne pas manquer.

Première étape - déterminer le régime applicable en matière d'installations classées

Les entrepôts couverts sont visés par la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous la rubrique n°1510 de la nomenclature. Celle-ci vise le « *stockage de matières, produits ou substances combustibles[1] en quantité supérieure à 500 tonnes, à l'exclusion des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant par ailleurs de la présente nomenclature[2], des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements relevant du public* ».

Selon le volume pouvant être stocké, les entrepôts doivent être autorisés par la Préfecture ou doivent seulement faire l'objet d'une déclaration :

- lorsque leur volume est supérieur ou égal à 50 000 m³, les entrepôts sont soumis à autorisation ;
- en revanche, seule une déclaration en Préfecture est nécessaire lorsque leur volume se situe entre 5 000 m³ et 50 000 m³.

Les entrepôts ayant un volume inférieur à 5 000 m³ ne sont, eux, pas considérés comme des installations classées.

Il n'existe pas de notion d'entrepôts distincts sur un même site : le volume d'entrepôts à prendre en compte est donc celui égal au volume total de tous les entrepôts situés sur un même site, qu'ils soient accolés les uns aux autres ou non et que les produits stockés soient identiques ou non, sous les réserves évoquées ci-dessus. Les entreprises logistiques exploitant sur un site multi-occupants doivent donc être sensibilisées à cette contrainte.

1 Le terme « combustible » doit être interprété au sens large, à savoir tout ce qui peut brûler (palettes et emballages compris).
2 Par exemple des produits toxiques.

Aures Conseil
Accompagnement de gestion de carrières

Deuxième étape – initier la procédure d'autorisation

L'autorisation d'exploiter une installation classée doit être demandée par l'exploitant à la Préfecture dans le ressort de laquelle l'installation doit s'implanter. L'autorisation est instruite par les services de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Le bail à conclure avec l'exploitant-futur locataire devra donc mettre à la charge de celui-ci l'obligation de faire les démarches nécessaires afin de respecter les règles en matière d'ICPE.

> ***« Lorsque le dossier est complet, il est soumis à enquête publique pendant deux mois. »***

D.R.

Les entrepôts ayant un volume inférieur à 5 000 m³ ne sont, eux, pas considérés comme des installations classées

Le dossier de demande d'autorisation doit comporter de nombreux renseignements sur l'exploitant (notamment ses capacités techniques et financières) et sur l'activité qu'il se propose d'exercer (notamment les matières stockées, de manière à ce que les dangers ou inconvénients de l'entrepôt puissent être appréciés par le Préfet). Divers plans détaillés des installations et du site doivent par ailleurs être fournis ainsi que la demande de permis de construire des entrepôts, le cas échéant. Les deux documents majeurs du dossier sont l'étude d'impact et l'étude de dangers, lesquels détaillent les inconvénients des installations pour l'environnement et fondent ensuite les prescriptions de l'autorisation d'exploiter. L'étude de dangers doit notamment contenir des dispositions en matière de prévention du risque incendie, parmi lesquelles des distances d'éloignement des entrepôts par rapport aux tiers.

Lorsque le dossier est complet, il est soumis à enquête publique pendant deux mois. Le Préfet accorde ensuite – ou pas – l'autorisation d'exploiter en indiquant les prescriptions que devra respecter l'installation.

Un délai compris entre 6 et 12 mois est généralement nécessaire pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter. Il est donc important pour un investisseur/constructeur de prévoir cette contrainte réglementaire dans son calendrier. Le dossier peut ensuite être complété, jusqu'à l'enquête publique.

> ***« De manière générale, il est toujours préférable d'impliquer la DRIRE en amont du projet, afin de connaître ses attentes et de gagner du temps ensuite en limitant le risque de demandes complémentaires qui ralentissent le traitement du dossier. »***

De manière générale, il est toujours préférable d'impliquer la DRIRE en amont du projet, afin de connaître ses attentes et de gagner du temps ensuite en limitant le risque de demandes complémentaires qui ralentissent le traitement du dossier. En cas de construction d'entrepôts « en blanc » et donc en l'absence d'exploitant identifié, le futur investisseur pourra ainsi prendre contact avec un responsable de la DRIRE locale afin de recueillir ses recommandations. Celles-ci pourront ainsi être prises en compte dans le cadre de la conception du projet et

Aures Conseil

Partenaire d'IMMOCARRIERES.com :
plus de 30 000 pages vues
et de 6000 visites uniques chaque mois

Nous sommes un cabinet de conseil intervenant sur différents domaines des Ressources Humaines : recrutement, évaluation de personnalité et d'aptitudes managériales, organisation et cohésion des équipes

AURES CONSEIL 140, avenue des Champs-Elysées – 75008 Paris - Tél. : 01 44 21 80 92 – Fax : 01 44 21 80 93
e-mail : contact@auresconseil.com - site : www.auresconseil.com

limiter les travaux supplémentaires requis par l'administration lors de l'instruction de l'autorisation par l'utilisateur final.

Si le délai d'obtention de l'autorisation apparaît trop long par rapport à la date prévue de mise en exploitation, il peut être envisagé de déposer une déclaration en Préfecture, laquelle peut permettre d'exploiter plus rapidement un entrepôt – mais en limitant les quantités stockées – en attendant l'obtention de l'autorisation.

Attention aux risques de recours contentieux

En droit des installations classées, les tiers disposent d'un délai de 4 ans pour faire un recours contre l'arrêté d'autorisation. Il est donc important de veiller à ce que l'installation ne présente pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage ou l'environnement, et de rester à l'écoute des associations de riverains ou de protection de l'environnement lorsqu'elles émettent des critiques contre l'entrepôt (par exemple, aménagement des horaires d'approvisionnement pour limiter le bruit des camions, amélioration du paysage par la plantation d'arbres sur des talus, etc.). Une présentation du projet au voisinage lors de sa conception permet de recueillir les avis des personnes concernées et de les intégrer, si possible, dans la réalisation de l'ouvrage.

« En droit des installations classées, les tiers disposent d'un délai de 4 ans pour faire un recours contre l'arrêté d'autorisation. »

Troisième étape – les règles à suivre en cours d'exploitation

Une fois l'autorisation d'exploiter accordée, elle est transmissible en cas de changement d'exploitant si celui-ci poursuit la même activité. Dans ce cas, le changement d'exploitant doit être déclaré à la Préfecture dans le mois suivant la prise en charge de l'installation. Il est en tout état de cause nécessaire d'informer la Préfecture et la DRIRE des changements opérés dans les matières stockées, afin que ces autorités puissent le cas échéant modifier l'autorisation d'exploiter en conséquence.

Pendant l'exploitation, tout accident ou incident doit immédiatement être déclaré à la DRIRE, sous peine d'amende. Lors de la cessation d'activité, l'exploitant doit remettre son site en état, c'est-à-dire le dépolluer le cas échéant. Il convient néanmoins de noter que les entrepôts logistiques dédiés au stockage ne devraient pas générer une activité très polluante. Le propriétaire d'une installation classée ne peut, en l'état actuel du droit, être destinataire d'un arrêté préfectoral de remise en état. Un projet de décret sur la remise en état des sites pollués pourrait cependant rendre le propriétaire responsable de la dépollution en cas d'insolvabilité de l'exploitant. Il convient donc d'être très prudent dans la rédaction des clauses des actes de vente et des contrats de bail, s'agissant des éventuels partages de responsabilité en la matière.

Quelques rappels en cas d'acquisition d'un entrepôt logistique déjà exploité

En cas d'acquisition d'un ou plusieurs entrepôts exploités, l'investisseur conduira un audit environnemental portant à la fois sur les aspects juridiques, environnementaux et techniques.

Le futur investisseur devra être particulièrement attentif aux points suivants :

- présence ou non de pollution,
- existence des permis d'exploitation et, le cas échéant, respect par l'exploitant des prescriptions imposées par le Préfet au titre de l'arrêté d'autorisation. En effet, même si les obligations reposent sur l'utilisateur, il convient de vérifier en amont que celui-ci ne risque pas la fermeture de son site pour non respect des normes réglementaires ;
- conformité des bâtiments avec les normes en matière de protection incendie (par exemple, les sprinklers doivent être situés à une certaine hauteur au dessus des racks d'entreposage). ■

Les missions des DRIRE en matière d'environnement

Dans le domaine de la protection de l'environnement, l'activité des DRIRE s'exerce pour le compte du ministère en charge de l'environnement, sous l'autorité des préfets de département. Les DRIRE ont pour mission principale de contrôler les activités industrielles susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement, ceci dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. L'inspection des installations classées exerce une mission de police environnementale auprès des établissements industriels. Cette mission de service public, définie par la loi, vise à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique. Les DRIRE sont chargées de la coordination, au niveau régional, de l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans leurs domaines de compétences, les DRIRE sont également chargées d'un rôle d'animation des acteurs de l'environnement.

Site DRIRE : www.drire.gouv.fr