



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

VOLUME 1 PRESENTATION DU DEMANDEUR ET ACTIVITES CLASSEES



JB DEVELOPPEMENT

ZA de la Reine Blanche
60149 Saint-Crépin-Ibouwillers

Affaire 18-007-V4/AH/1809

SOMMAIRE

I.	Présentation du demandeur	8
1.	Identité du demandeur	8
2.	Localisation du site et activité	9
3.	Situation réglementaire	12
a.	Situation réglementaire du site existant	12
b.	Situation réglementaire du site à venir	12
II.	Objet de la demande	15
1.	Objet de la demande.....	15
2.	Description et Volume de l'activité	15
a.	Description de l'activité	15
b.	Organisation du stockage.....	17
c.	Rubriques de la nomenclature concernées	18
III.	Raisons motivant le projet	20
1.	Economiques	20
2.	Géographiques	20
IV.	Capacités techniques et financières	20
1.	Capacités techniques.....	20
2.	Capacités financières.....	21

Préambule

TEXTES DE PORTEE GENERALE

- Code de l'Environnement
- Livre II, titre I - Eau et milieux aquatiques – Articles L 211 – 1, 4, 9, 10, L213 – 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, L 214-13 (ancienne Loi n° 64.1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre la pollution).
- Livre I, titre II – Information et participation des citoyens – Articles – L 122-1 à L 122-3 (ancienne Loi n° 76.629 du 10 mai 1976 relative à la protection de la nature).
- Livre I, titre II – Information et participation des citoyens Articles – L123 – 1 à L123 – 16 (ancienne Loi n°83.630 du 12 mai 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement).
- Décret n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi précédente.
- Livre II, titre I – Eau et milieux aquatiques – Articles L 142-2, L210-1, L211-1, 2, 3, 5, 6, 7, L212-1 à 7, L213-3 à 4, L231-9, L214 – 15 à 16, L216-1 à 13, L217-1, L562-8 (ancienne Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau).
- Livre II, titre II – Air et atmosphère – Articles L124-4, L220-1 à 2, L221-1 à 6, L222-1 à 7, L223-1 à 2, L224-1, 2, 4, L225-1, 2, L226-1 à 11, L228-1 à 2 (ancienne Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation de l'énergie).
- Livre V, titre IV – Déchets – Articles L124-11, L541-1 à 11, L541-13 à 20, L541-22 à 37, L541-40 à 50 (ancienne Loi n°75-633 du 15 mai 1975 modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux).
- Livre III, titre V – Paysage – L350-1, Livre IV, titre premier – Protection de la faune et la flore- L411-5 (ancienne Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée sur la protection et la mise en valeur des paysages).

TEXTES RELATIFS A LA LEGISLATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

- Code de l'Environnement – Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances – Titre I : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n°76.663 du 19 mai 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et du titre premier de la loi n°64.1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, codifié à l'article R512-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Décret n°55.378 du 20 Mai 1953 modifié, et tableau annexé constituant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Décret n°93.742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- Arrêté du 23 janvier 1997 – relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Décret n°2002.540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets.
- Circulaire du 5 mai 2001 relative à l'entreposage de produits en fin de vie provenant d'installations classées.
- Arrêté du 15 janvier 2008 relatif à la protection contre la foudre de certaines installations classées
- Décret n°2010-368 du 13 avril 2010 portant diverses dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et fixant la procédure d'enregistrement applicable à certaines de ces installations
- Circulaire du 15 avril 2010 relative à la mise en application du décret n°2010-368 du 13 avril 2010

PROCEDURE D'ENREGISTREMENT

En application du décret n°2010-368 du 13 avril 2010, portant création du statut d'Enregistrement au sein de la nomenclature des Installations Classées, le Code de l'Environnement s'est trouvé modifié.

Le statut d'Enregistrement est un statut récent de la réglementation des ICPE, venant s'intercaler entre la Déclaration et l'Autorisation.

Les différences principales avec le statut d'Autorisation portent sur :

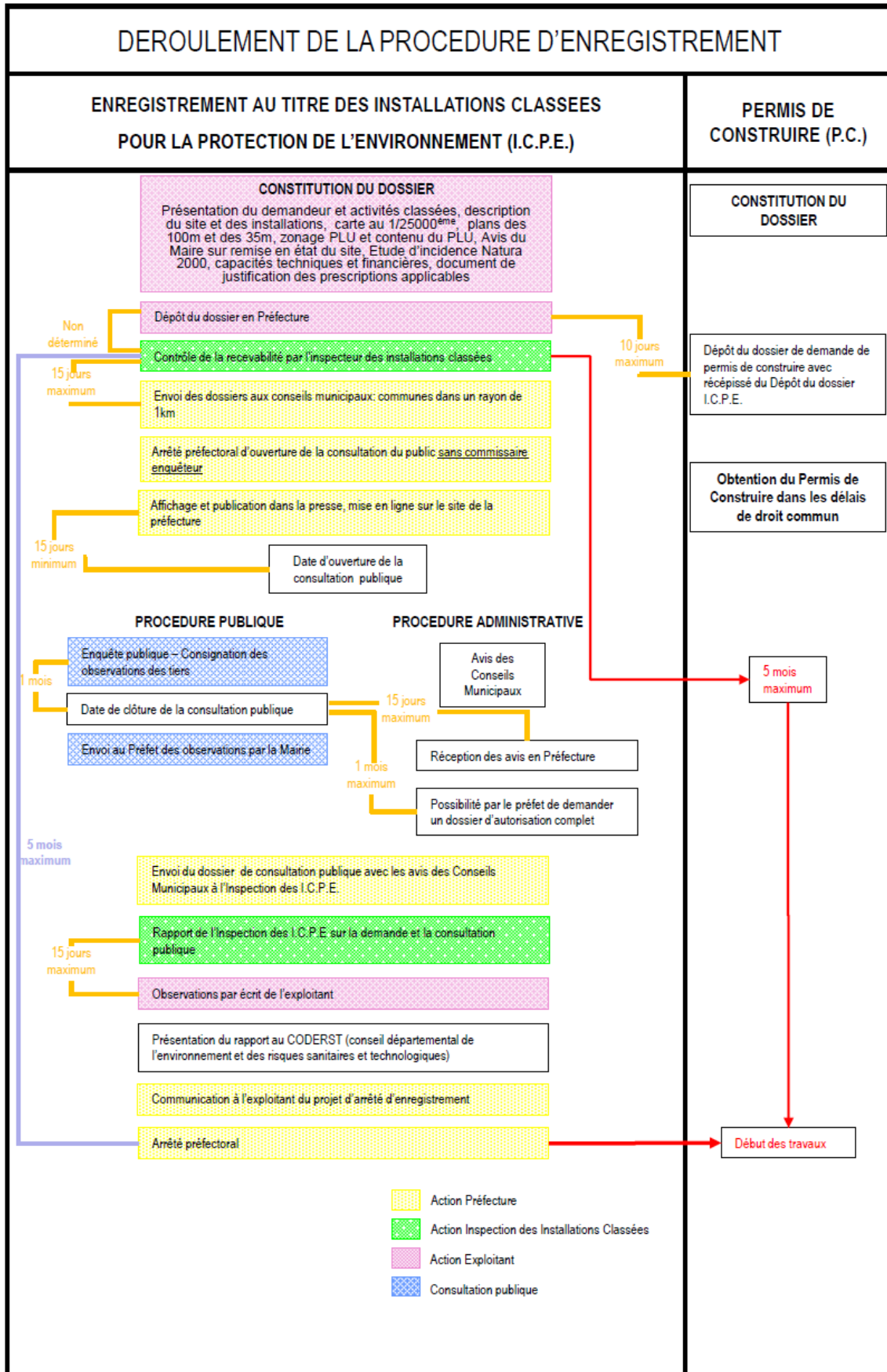
- La suppression de l'étude de dangers et d'impact.
- Le respect du guide technique édité pour chaque rubrique concernée.
- Les délais d'instruction plus courts.
- La suppression de l'enquête publique sous sa forme actuelle.

Dès réception en Préfecture, le dossier de demande d'Enregistrement est transmis à l'inspection des installations classées, qui vérifie s'il est complet et le cas échéant propose au préfet de le faire compléter. Une fois le dossier déclaré recevable par l'inspection des installations classées, la Préfecture s'engage à faire paraître l'arrêté préfectoral 5 mois après. Les travaux peuvent alors démarrer à ce moment.

En l'absence de mesures particulières et comme prévu à l'article R.512-46-18, la procédure d'enregistrement permet de réduire à 5 mois le délai d'instruction du dossier par rapport à une demande d'autorisation.

En ce qui concerne la consultation du public dans le cadre de la procédure, une fois le dossier d'Enregistrement réputé complet, elle se déroule comme suit :

- Avis au public affiché ou rendu public au moins deux semaines avant le début de la consultation par affichage en Mairie de chacune des communes concernées, mise en ligne sur le site Internet de la Préfecture concernée et publication dans deux journaux diffusés dans les départements concernés.
- Le public est ensuite consulté par la mise en ligne de la demande d'enregistrement (identité du demandeur, localisation et description du projet) sur le site Internet de la Préfecture et par la mise à disposition de la version papier du dossier d'enregistrement complet en mairie de la commune d'implantation du projet pendant 4 semaines.
- Le public fait part de ses observations sur un registre dédié ouvert à cet effet à la mairie ou les adresse au Préfet par lettre ou, le cas échéant, par voie électronique avant la fin du délai de consultation du public.
- Le projet est également soumis à une délibération en conseil municipal.
- L'ensemble des informations recueillies fait l'objet d'un rapport de synthèse préparé par l'inspection des installations classées.



En l'absence de mesures particulières, l'enregistrement peut alors être prononcé par le Préfet par arrêté d'enregistrement, sans autre procédure.

En cas d'aménagement des prescriptions générales, suite à la sollicitation du demandeur dans son dossier (sous réserve que le préfet considère que cette modification de prescriptions n'est pas substantielle en référence à l'article R. 512-33) ou sur proposition de l'inspection des installations classées, ou en cas d'avis défavorable au dossier d'enregistrement, le rapport de synthèse et les propositions de l'inspection sont présentés à l'avis du CODERST après échange avec l'exploitant, conformément à l'article R.512-46-17.

La décision peut ensuite être prononcée par le Préfet (arrêté d'enregistrement ou de refus). Les mesures de publicité de l'arrêté sont similaires à celles pratiquées pour les arrêtés d'autorisation, avec notamment publication sur Internet.

Le régime de l'Enregistrement prévoit également la possibilité pour le Préfet de faire basculer l'instruction du dossier vers un dossier d'autorisation. Cela peut être le cas selon la sensibilité du milieu naturel, l'urbanisation autour de la zone d'implantation, ou bien encore la demande d'aménagements importants des prescriptions du texte applicable. Ce basculement d'une procédure à l'autre peut intervenir jusqu'à 30 jours après la consultation du public.

PROJET

I. Présentation du demandeur

1. Identité du demandeur

La présente demande est portée par la société JB DEVELOPPEMENT et concerne la construction d'une plateforme logistique.

Raison Sociale :

- JB DEVELOPPEMENT

Adresse du siège :

- 53 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS

Adresse du projet :

- ZA de la Reine Blanche 60149 Saint-Crépin-Ibouwillers

N° Siret :

- 81260636600027

Code APE :

- 6831 Z (Agences immobilières)

Forme juridique :

- Société par actions simplifiée à associé unique

Signataire de la demande :

- Jean-Baptiste REROLLE - Président

2. Localisation du site et activité

Le site JBD sera implanté dans la zone d'activité de la Reine Blanche à cheval sur les communes de Saint-Crépin-Ibouwillers et Lormaison (60).



Cartographie IGN du site 1 /25000ème. Source : Géoportail

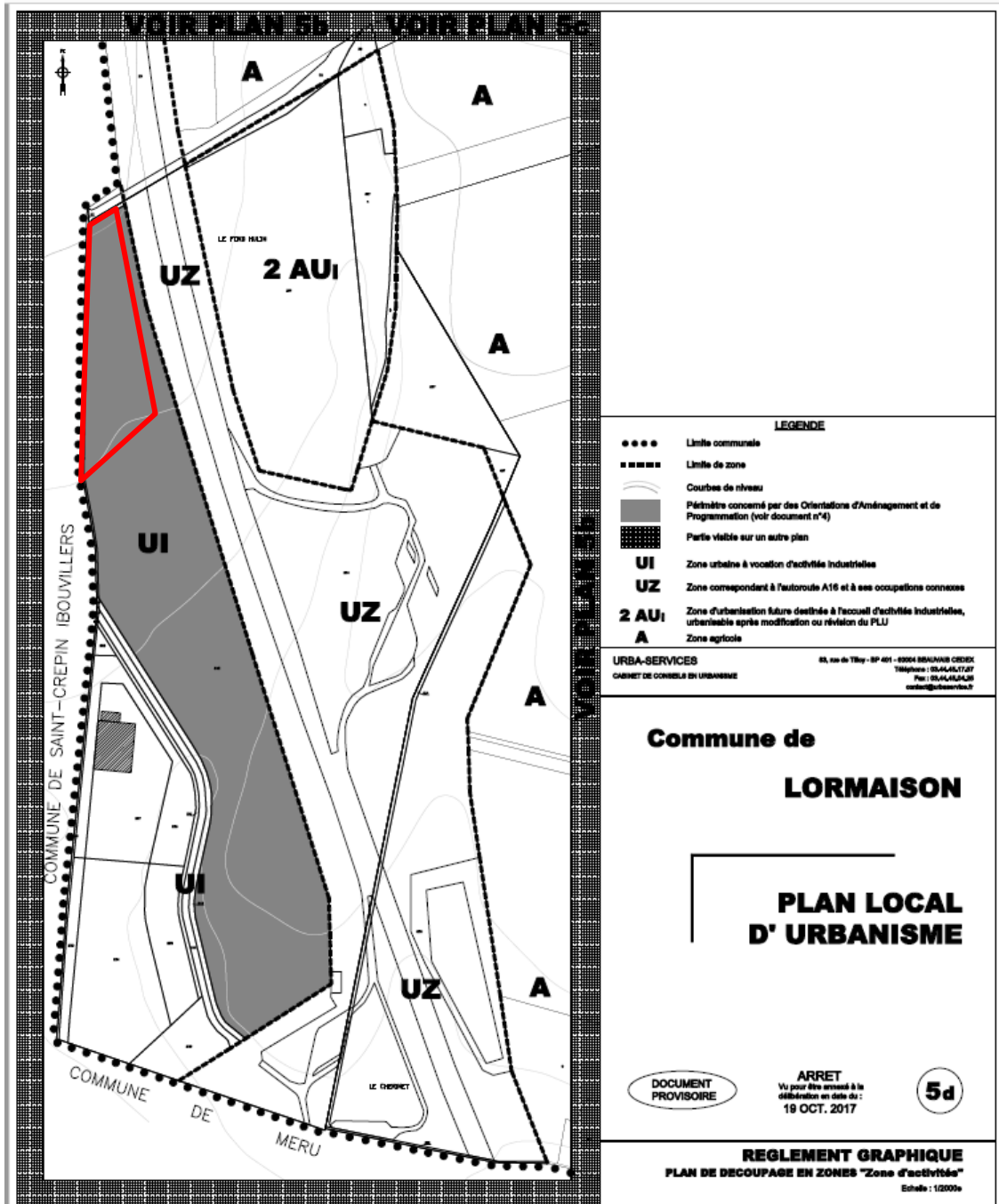
Le site sera accessible par la rue longeant la limite de propriété ouest du site. Il y aura un accès pour les véhicules légers et un deuxième pour les poids lourds.

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont : n° 20, 36, 21P, 53P ET 49P en zone ZA et 251, 213, 250 et 245p en zone YO.


L'emprise totale du site est de 48 900 m².

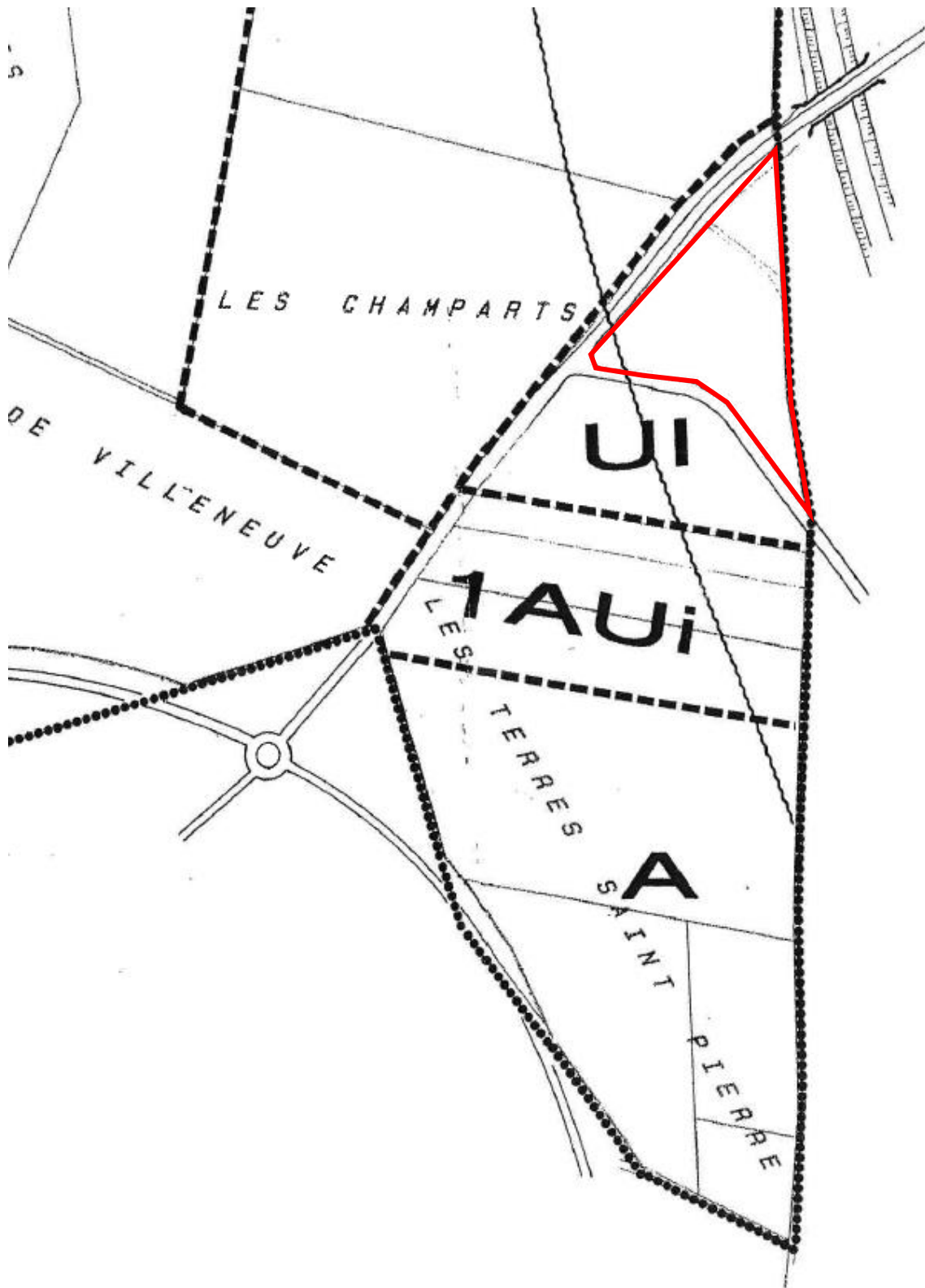
La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Lormaison dispose d'un PLU nouvellement approuvé (fin septembre). Le site JBD est en zone UI (Zone d'activités industrielles et artisanales) pour les deux communes.

Le projet est en tout point conforme au PLU.



Règlement graphique – Lormaison

 Site JBD



Règlement graphique – Saint-Crépin-Ibouwillers

 Site JBD

3. Situation réglementaire

a. Situation réglementaire du site existant

Le site ne dispose d'aucun historique réglementaire.

b. Situation réglementaire du site à venir

L'objectif du présent rapport est de permettre la réalisation du site et donc son enregistrement vis-à-vis de la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les rubriques soumises à Enregistrement pour le site à venir seront :

- La rubrique 1510 relative aux entrepôts couverts de stockage de matières combustibles,
- La rubrique 1530 relative aux dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues,
- La rubrique 1532 relative au stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues
- La rubrique 2662, liée au stockage de matières plastiques,
- Les rubriques 2663 liées aux stockages de matières plastiques sous forme alvéolaire et dont 50% de la masse totale est du plastique.

Les quantités indiquées ci-dessous correspondent aux valeurs maximales attendues pour chacune des rubriques mais elles ne sont en aucun cas cumulables entre elles.

- Rubrique 1510.2

Les entrepôts couverts dans lesquels sont stockés des matières, produits ou substances combustibles en mélange présenteront un volume d'entrepôt de 246 600 m³.

L'installation sera soumise au régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume d'entrepôts compris entre 50 000 m³ et 300 000 m³).

- Rubrique 1530.2

Le stockage sera au maximum de 43 200 m³ de matériaux de type, papier et cartons, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.

L'installation sera soumise au régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 1530.2 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 20 000 m³ et 50 000 m³).

- Rubrique 1532.2

Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m³ de bois relevant de la rubrique 1532.3, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.

L'installation sera soumise au régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 1530.2 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 20 000 m³ et 50 000 m³).

- Rubrique 2662.2

La capacité de stockage de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs) sera de 39 000 m³.

L'installation sera soumise au régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 2662.2 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 1 000 et 40 000 m³).

- Rubrique 2663.1.b

La capacité de stockage de pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères à l'état alvéolaire ou expansé sera de 43 200 m³.

L'installation sera soumise au régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 2663.1.b de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 2 000 et 45 000 m³).

- Rubrique 2663.2.b

La capacité de stockage de pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères autres sera de 43 200 m³.

L'installation sera soumise au régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2663.2.b de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 20 000 et 80 000 m³).

Le texte applicable au projet est le suivant :

- Arrêtés du 11 avril 2017 relatifs aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les rubriques soumises à Déclaration pour le site à venir seront :

- Rubrique 1511.3

Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m³ de matières réfrigérées relevant de la rubrique 1511.3, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.

L'installation sera soumise au régime de la Déclaration au titre de la rubrique 1511.3 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 5 000 m³ et 50 000 m³).

- Rubrique 2925

La puissance de charge maximale sera de 200kW.

L'installation sera soumise au régime de la Déclaration au titre de la rubrique 1511.3 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (volume compris entre 5 000 m³ et 50 000 m³).

Les textes applicables au projet sont les suivants :

- Arrêté du 27/03/14 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées soumises à déclaration sous la rubrique n° 1511 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement
- Arrêté du 29/05/00 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 " accumulateurs (ateliers de charge d)' "

PROJET

II. Objet de la demande

1. Objet de la demande

L'objet de la demande est d'établir, en application de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la demande d'Enregistrement du site, conformément aux articles R512 et suivants du Code de l'Environnement.

2. Description et Volume de l'activité

a. Description de l'activité

Le site JBD est actuellement occupé par des terrains agricoles.

Le site est conçu pour accueillir les installations suivantes :

- 3 cellules de stockage de 6 000 m² unitaire maximum
- des locaux techniques
- des bureaux et locaux sociaux

Le stockage se fera sur racks sur 6 niveaux au maximum et selon la taille des palettes. La hauteur maximum de stockage sera de 12,2 mètres.



Exemple de stockage sur racks

Selon ce type de stockage optimisé, la capacité de stockage de chaque cellule est estimée à 9 000 emplacements palettes au maximum.

La réception des marchandises se fait par camions et semi-remorques qui peuvent accéder au bâtiment par des portes de quai adaptées équipées d'autodocks en façade ouest du bâtiment. Les portes de quai seront au nombre de :

- 6 en cellule 1 plus une porte sectionnelle accessible au moyen d'une rampe large de 4 mètres et présentant une pente faible
- 6 en cellule 2,
- 6 en cellule 3

soit 18 portes de quai et 1 porte sectionnelle

Les marchandises seront déchargées des camions et transportées vers les zones de stockage après contrôle et enregistrement. Elles seront stockées sur les emplacements palettes dédiés. A l'intérieur du bâtiment, les marchandises transiteront sur palette, au moyen de chariots ou transpalettes électriques.

➤ Historique de la société

JBD Expertise, société spécialisée en création d'entrepôts logistiques pour des utilisateurs ou des investisseurs, a été fondée par son dirigeant Jean-Baptiste Rerolle en 2015. L'entreprise réalise l'ensemble des démarches d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la création d'entrepôt (urbanisme et environnement).

La société possède en interne – à travers ses ingénieurs – une expérience de plus de 2 500 000 m² construits en plus de 100 réalisations. Elle est composée d'une équipe de 6 personnes organisée et professionnelle ayant une culture efficace du management de projet et maîtrisant l'ensemble de la chaîne de création d'un entrepôt (de l'initiation à la livraison) sur tous ses domaines : juridique, réglementaire, marché et technique. Pour les compétences techniques spécialisées, la société fait intervenir des partenaires spécialisés.

Les produits stockés sont emballés dans des cartons, caisses, films plastiques, big bags et stockés en racks ou en masse.

Il s'agit de produits combustibles uniquement entreposés à température ambiante dans un bâtiment logistique dit sec. La liste de matières suivante non exhaustive relate quelques exemples de familles de produits susceptibles d'être présentes sur la plateforme :

- **Produits de grande consommation,**
- **Matériels mécaniques,**
- **Matériels électroniques,**
- **Pièces de process,**
- **Matières plastiques,**
- **Mobiliers.**

Il est également possible que l'entrepôt puisse accueillir des matières réfrigérées en froid positif ou en froid négatif. Dans cette éventualité, le site sera conforme à l'arrêté type déclaratif.

b. Organisation du stockage

Il s'agit d'un bâtiment industriel sans sous-sol, en bardage métallique, sur une surface de plancher de l'ordre de 19 340 m². Il comporte 18 quais niveleurs et 1 quai de plain-pied de chargement/déchargement et 3 accès de plain-pied.

Les caractéristiques du bâtiment sont les suivantes :

- longueur maximum : 99.84 m,
- largeur maximum : 60 m,
- hauteur maximum : 14.19 m à l'acrotère,
- dalle béton,
- charpente et structure béton de résistance au feu 60 minutes,
- façade en bardage métallique double peau partiellement en écran thermique,
- toiture de classe de résistance au feu broofT3.

Le bâtiment est constitué de 3 cellules compartimentées (séparées par des murs coupe-feu) d'une superficie comprise entre 5 828 m² et 5 972 m².

- Hauteur de stockage : la hauteur maximale de stockage est de 12.20 m.
- Volume total de l'entrepôt : 246 600 m³.
- Mode de stockage : Stockage en racks

Les dimensions des palettes sont en moyenne de 1.20x0.80x2m

Les produits combustibles classés (1510, 2662, 2633.1 et 2663.2) peuvent être stockés dans l'ensemble des 3 cellules de l'entrepôt.

Les 3 cellules sont recoupées par des murs coupe-feu 2h REI120. Le dépassement des murs coupe-feu sera de 1 m au droit des franchissements et 0.5 m sur les pignons.

c. Rubriques de la nomenclature concernées

Les quantités indiquées ci-dessous représentent les valeurs maximales pour chacune des rubriques, qui ne pourront se cumuler dans la globalité dans les conditions de fonctionnement prévues.

Rubrique	Rayon d'affichage	Régime nomenclature des IC	Désignation de l'activité	Capacité réelle maximale
1510.2	SO	E	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts en quantité supérieure à 500 t 2. Le volume de l'entrepôt étant supérieur ou égal à 50 000 m ³ , mais inférieur à 300 000 m ³	Stockage de matières combustibles en mélange à hauteur de 18 000t, dans un entrepôt couvert de 246 600m ³ .
1530.2	SO	E	Dépôts, papiers, cartons ou matériaux analogues 2. Supérieur à 20 000 m ³ mais inférieur ou égal à 50 000 m ³	Stockage au maximum de 43 200 m ³ de matériaux de type, papier et cartons, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.
1532.2	SO	E	Dépôts de bois ou matériaux analogues 3. Supérieur à 20 000 m ³ mais inférieur ou égal à 50 000 m ³	Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m ³ de bois relevant de la rubrique 1532.3, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.
2662.2	SO	E	Stockage de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs) 2. Supérieur ou égal à 1 000 m ³ mais inférieur à 40 000 m ³	Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 39 000 m ³ de matières plastiques relevant de cette rubrique, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.
2663.1.b	SO	E	Pneumatiques et produits dont au moins 50% de la masse unitaire totale est composée de polymères (stockage de) 1. A l'état alvéolaire ou expansé, le volume susceptible d'être stocké étant : b) Supérieur ou égal à 2 000 m ³ mais inférieur à 45 000 m ³	Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m ³ de matières plastiques relevant de la rubrique 2663.1, dans le cas d'un stockage dédié dans les six cellules.
2663.2.b	SO	E	Pneumatiques et produits dont au moins 50% de la masse unitaire totale est composée de polymères (stockage de) 2. Dans les autres cas et pour les pneumatiques le volume susceptible d'être stocké étant : b) compris entre 20 000 et 80 000 m ³	Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m ³ de matières plastiques relevant de la rubrique 2663.2, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.
1511.3	SO	D	Entrepôts frigorifiques, à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant, par ailleurs, de la présente nomenclature. Le volume susceptible d'être stocké étant :	Le volume maximum susceptible d'être présent sur le site est de 43 200 m ³ de matières réfrigérées relevant de la rubrique 1511.3, dans le cas d'un stockage dédié dans les trois cellules.

			3. Supérieur ou égal à 5 000 m3 mais inférieur à 50 000 m3.	
2925	SO	D	Ateliers de charges d'accumulateurs	La puissance de charge maximale sera de 200kW
2910	SO	NC	Installations de combustion La puissance étant inférieure à 2 MW	Chaudière d'une puissance inférieure à 2MW.
4802	SO	NC	2. Emploi dans des équipements clos en exploitation. a) Equipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg	La charge de fluide frigorigène sera strictement inférieure à 300kg.

PROJET

III. Raisons motivant le projet

1. Economiques

Comme pour toute société, l'objectif principal reste le bon développement de l'ensemble des activités tout en apportant satisfaction aux clients, ce qui conduit ainsi au développement économique de la structure.

Cet outil de plateforme permet :

- D'assurer le développement du groupe sur l'ensemble de ses marchés,
- De maintenir l'excellente qualité de service clients,
- D'améliorer la massification des livraisons,
- D'apporter des conditions de travail encore meilleures et poursuivre la professionnalisation du groupe dans les activités de la logistique.

2. Géographiques

Cette plateforme est située à 20 km au sud de Beauvais. Le choix géographique répond :

- À la contrainte de flux tendus en logistique,
- À la proximité des clients potentiels.

IV. Capacités techniques et financières

1. Capacités techniques

Conception

Le métier de la société JB Développement est d'agir comme expert de l'immobilier logistique pour identifier des fonciers, réaliser la conception et le montage d'un projet immobilier logistique, obtenir les autorisations administratives nécessaires puis faire réaliser le projet.

JB Développement maîtrise les trois phases de la création d'un entrepôt :

- La phase de faisabilité du projet : maîtrise du terrain, urbanisation éventuelle, analyse technique du sol et sous-sol, préparation du terrain à accueillir le projet (archéologie, dévoiements de réseau, travaux d'aménagement, etc.) ;
- La phase de montage technique, administratif et contractuel du projet : mise au point du descriptif et des plans du projet, préparation des dossiers et obtention des autorisations administratives, préparation des DCE et consultation des entreprises, mise au point des contrats afférents au programme (achat du terrain, bail éventuel, contrats de travaux, contrats des prestataires), préparation des branchements et raccordements aux réseaux publics, etc. ;
- La phase de réalisation du projet : préparation et surveillance de l'exécution des travaux, mise au point puis monitoring du respect des engagements contractuels et de l'estimation du budget et du délai, préparation de la réception, réception puis mise à disposition de l'immeuble aux opérationnels, pilotage de la levée des réserves.

La société possède en interne - à travers ses ingénieurs - une expérience de plus de 2 500 000 m² construits en plus de 100 réalisations. Elle est composée d'une équipe organisée et professionnelle ayant une culture efficace du management de projet et maîtrisant l'ensemble de la chaîne de création d'un entrepôt (de l'initiation à la livraison) sur tous ses domaines : juridique, réglementaire, marché et technique. Pour les compétences techniques spécialisées, JB DEVELOPPEMENT fait intervenir des partenaires spécialisés.

Pour mener le présent projet, JB DEVELOPPEMENT s'est appuyée sur des partenaires disposant d'une grande expertise dans le domaine logistique :

- AFA Architectes : cabinet d'architectes travaillant depuis plus de 30 ans sur des projets logistiques sur tout le territoire national,
- INGEA spécialisé dans la réglementation ICPE

Exploitation

Le bâtiment sera exploité par un acteur majeur de l'économie française ayant besoin de surfaces de stockage pour gérer sa logistique localement.

JB DEVELOPPEMENT s'assurera que le futur utilisateur dispose bien des capacités techniques à exploiter l'installation. Pour cela, il sera demandé et vérifié :

- Les moyens humains, l'organigramme, les compétences et expériences du personnel du futur utilisateur,
- La désignation d'une personne référente en ICPE,
- La description du parc technique des moyens de manutention prévus,
- Les consignes d'exploitation et de sécurité que proposera le futur utilisateur.

2. Capacités financières

L'arrêté préfectoral sera transféré puis porté par l'exploitant du bâtiment. Celui-ci sera un acteur national reconnu du domaine de la logistique avec des capacités financières solides. Les obligations liées au classement ICPE seront alors portées directement par l'exploitant utilisateur du bâtiment, sans intermédiaire.

Pour sa part, JB DEVELOPPEMENT a terminé son premier exercice, de juillet 2015 à décembre 2016, avec un chiffre d'affaires de 1 296 883 € et un résultat courant de 983 821 €.

En conclusion la société JB DEVELOPPEMENT présente toutes les capacités techniques et financières pour mener à bien le projet de construction du site en entrepôt de stockage ainsi que son exploitation.