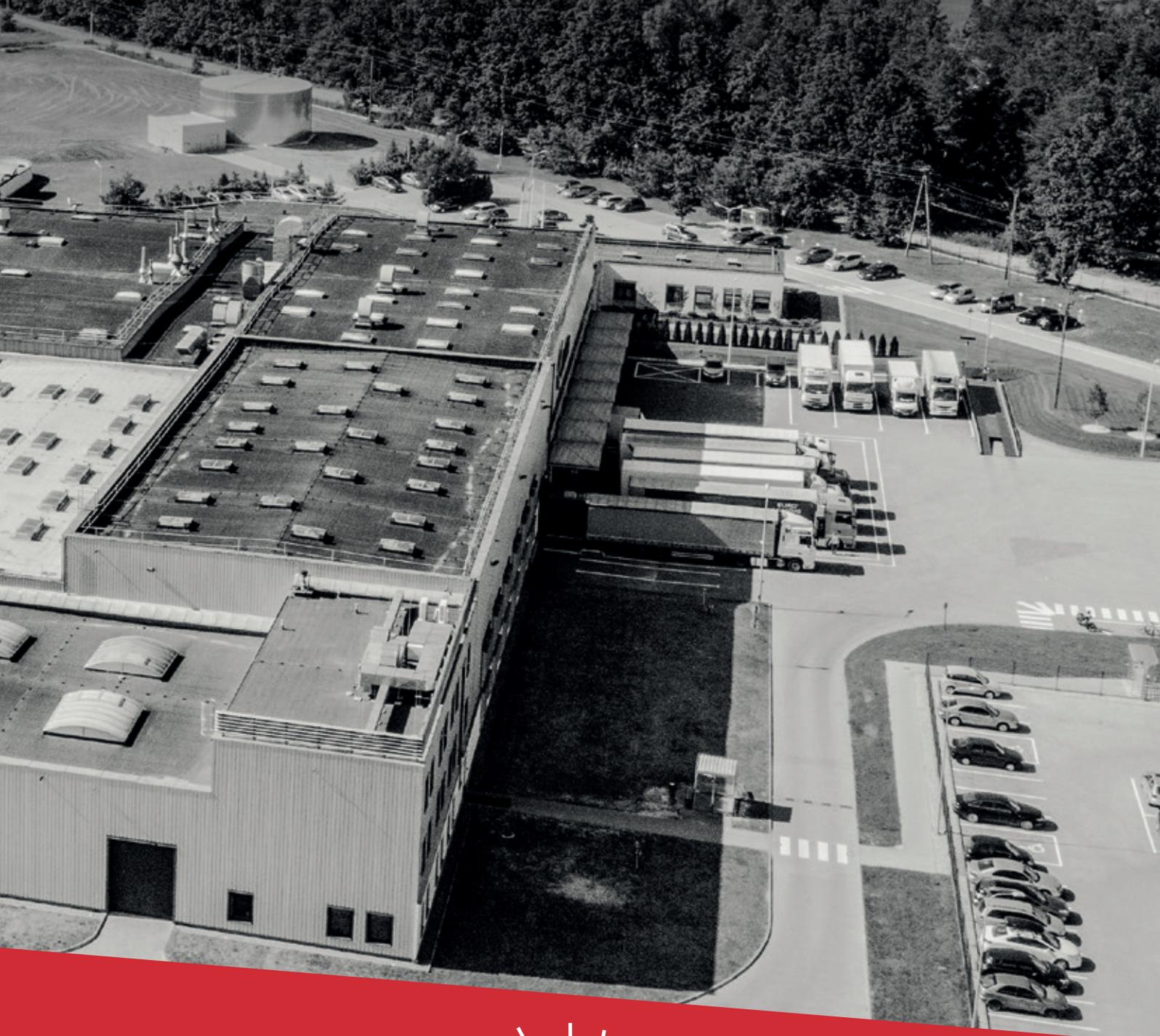


LOGISTIQUE




**L'ENTREPÔT LOGISTIQUE
ENTRE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT
& DROIT DE L'URBANISME**

SOM- MAIRE

ÉDITO AFILOG _____ 04

INTRODUCTION _____ 05

Les décisions ou avis préalables à recueillir _____ 06

Les réglementations spéciales _____ 07

 Synthèse des situations particulières
Outil by Angle Droit _____ 08

Focus sur les règles de droit privé _____ 09

En synthèse _____ 09

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE ET LA POLICE SPÉCIALE DE L'ENVIRONNEMENT _____ 10

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE ET LA POLICE DES ICPE _____ 11

Bref rappel sur la nomenclature des ICPE _____ 11

Les procédures ICPE _____ 11

L'existence de 3 procédures ICPE distinctes _____ 12

Les règles communes aux 3 procédures _____ 13

Focus sur l'AEU _____ 14

 Les étapes et les acteurs de la procédure
Outil by Angle Droit _____ 16

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE ET LA COMPENSATION AGRICOLE _____ 17

Préservation des terres agricoles _____ 17

Champ d'application de la compensation _____ 17

Contenu de l'étude préalable _____ 18

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE ET LA POLICE SPÉCIALE DE L'URBANISME _____ 19

 La hiérarchie des normes d'urbanisme
Outil by Angle Droit _____ 20

LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UN ENTREPÔT LOGISTIQUE _____ 21

Les pièces obligatoires du dossier de PC _____ 21

Les pièces complémentaires du dossier de PC _____ 21

Focus sur l'agrément préfectoral _____ 22

DÉLAIS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UN ENTREPÔT LOGISTIQUE _____ 24

Les délais à prendre en compte avant dépôt
du dossier PC _____ 24

Les délais d'instruction du dossier PC _____ 25

SYNTHÈSE SUR LES DÉLAIS D'OBTENTION DES AUTORISATIONS _____ 26

Dossier soumis à AEU _____ 26

Dossier non soumis à AEU _____ 27

GLOSSAIRE _____ 28

ABRÉVIATIONS _____ 29

VOYONS LE DROIT SOUS UN NOUVEL ANGLE _____ 30

ÉDITO Claude Samson, Président d'AFILOG

Depuis sa création, à l'heure où s'écrivaient il y a vingt ans les arrêtés ICPE parus en 2002, l'association Afilog a eu à cœur de faire évoluer les réglementations régissant la construction et l'exploitation des plateformes logistiques. Le dialogue tant avec les rédacteurs de ces réglementations (services ministériels), qu'avec le législateur n'a pas cessé depuis. Une nouvelle « manche » de discussions (et négociations !) vient de s'achever en ce mois de septembre 2020, date de parution des nouveaux textes dits « post LUBRIZOL ».

Les acteurs historiques de la conception, de la promotion, de l'investissement et les grands utilisateurs d'entrepôts sont familiers des contours réglementaires. Le sont probablement moins les parties prenantes qui s'intéressent à l'actif logistique depuis une période plus récente ; et ils sont nombreux car ces bâtiments sont à la fois un outil de travail très demandé par des utilisateurs, tous secteurs économiques confondus, et en même temps un outil financier

dont les performances attirent de plus en plus. Par ailleurs, les textes récents amènent aussi des bailleurs et opérateurs de plateformes logistiques de plus petite taille, le plus souvent relevant du régime déclaratif, à s'intéresser de plus près à leurs obligations.

Cet ouvrage répond à un véritable besoin, qui n'est pas nécessairement exprimé de façon consciente par les professionnels concernés, d'un regard global sur les procédures, délais et dispositions impactant un projet immobilier logistique. Il met très utilement en lumière l'articulation

entre les dispositions relevant du droit de l'urbanisme et celles relevant du droit de l'environnement.

Pour tous ces professionnels, l'ouvrage d'Angle Droit sera une base utile et robuste, qui deviendra, je n'en doute pas, un livre de chevet, à lire in extenso ou à consulter sur un sujet précis. Félicitations à l'équipe d'Angle Droit d'avoir fait ce formidable travail de synthèse !



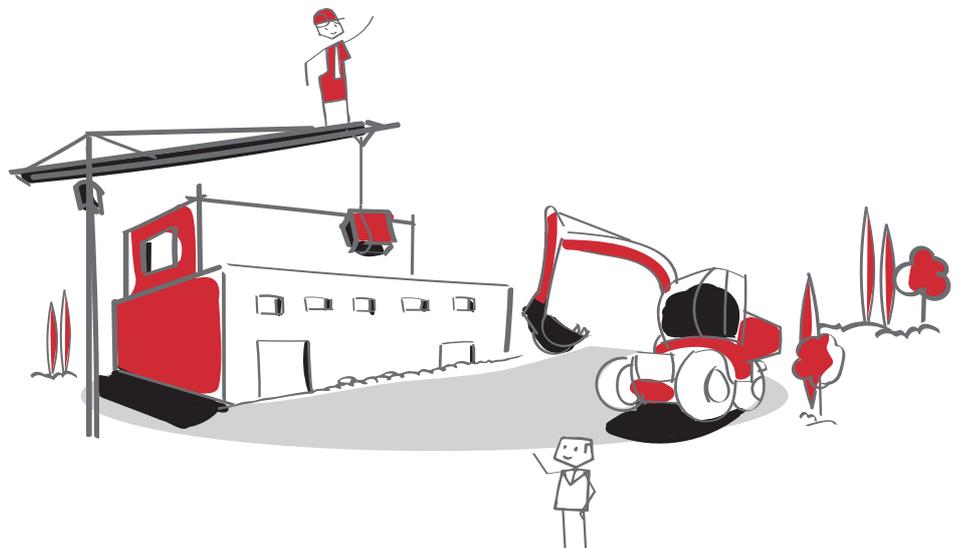


DE QUOI ON PARLE ?

- > La construction d'un EPL impose au promoteur de s'assurer :
 - de l'obtention des avis ou décisions préalables à la mise en oeuvre de son projet,
 - du respect de réglementations spéciales applicables en considération de la localisation du projet,
 - du respect, par son projet, de la police de l'urbanisme,
 - enfin, du respect, par son projet, de la police spéciale de l'environnement.



- > **L'entrepôt logistique**, à l'instar de tout bâtiment, est une **construction ayant une destination déterminée**, dans ce cas particulier, le **stockage de matériels et marchandises** en grande quantité, dans un lieu clos et couvert, édifée sur un **terrain géographiquement localisé**. L'accumulation de ces matériels et marchandises, dont certains peuvent présenter des risques (ex : pneumatiques, produits inflammables), impose le respect de contraintes liées notamment à la protection des personnes mais également de l'environnement (le sujet étant particulièrement d'actualité suite aux récentes affaires : LUBRISOL explosion du port de Beyrouth...).
- > Edifier un entrepôt logistique implique donc pour le promoteur de l'opération de s'interroger, en considération de la localisation du terrain d'assiette identifié pour recevoir le projet et eu égard aux contraintes propres à cette typologie d'immeuble, sur la faculté pour celui-ci de recevoir la construction d'un bâtiment de ce type, au regard de différentes réglementations impératives.
- > La liberté de construire et d'exploiter un entrepôt logistique est en effet restreinte par des règles de natures différentes. Celles-ci trouvent principalement leur source dans la législation ou la réglementation, et plus particulièrement dans des **polices administratives spéciales**, au nombre desquelles on peut notamment citer :
 - des règles communes à la mise en oeuvre de tout projet constructif, telles que notamment la **police de l'urbanisme** (compatibilité du projet avec le PLU et/ou le SCOT) ou les contraintes réglementaires liées à la localisation du projet (ex : loi Littoral, zone Natura 2000...) ou à la nécessité de recueillir des avis ou décisions préalables,
 - des règles spécifiques à la destination d'entreposage du bâtiment.
- > Ainsi, alors même que le projet satisfait aux règles fixées par la police de l'urbanisme ainsi qu'aux réglementations spécifiques et que les décisions ou avis nécessaires auraient été obtenus, la « **faisabilité administrative** » de la construction et de l'exploitation d'un entrepôt logistique ne serait pas acquise pour autant. En effet, l'ampleur de ce type de bâtiment et les activités qu'il accueille peuvent avoir une influence sur l'environnement. Une **évaluation environnementale**, prenant la forme d'une étude d'impact obligatoire ou au cas par cas, pourra dès lors être exigée, dans des cas et conditions précisément définis.
- > Par ailleurs, au-delà de l'impact de la construction, un risque est susceptible d'affecter l'environnement à raison de l'exploitation future de l'entrepôt logistique. Une réglementation a donc pour vocation d'encadrer ledit risque : la **police de l'environnement**, au travers de la législation spéciale pour la protection de l'environnement.



LES DÉCISIONS OU AVIS PRÉALABLES À RECUEILLIR

> À ce titre, devront être vérifiés soigneusement les points suivants en raison de **décisions ou avis administratifs spécifiques** à intervenir conditionnant la constructibilité effective du terrain au regard du projet envisagé :

- Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un parc national (11 en France) ? Dans cette hypothèse, la construction d'un entrepôt logistique nécessitera une autorisation spéciale de l'autorité administrative, étant précisé qu'une interdiction de ce type de construction peut être prévue par la réglementation du parc national et sa charte.
- Le terrain est-il situé dans le périmètre d'une réserve naturelle (299 en France) ? Une autorisation administrative est requise pour toute modification de leur état ou de leur aspect.
- Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un site inscrit (4000 en France) ? Un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, lequel apprécie habituellement de manière rigoureuse la situation au regard de l'atteinte qui pourrait être portée au site, est nécessaire pour entreprendre la construction d'un entrepôt logistique.
- Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un site classé (2700 en France) ? Des constructions peuvent être autorisées par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril l'intégrité du site. Là encore, le projet est apprécié avec rigueur par l'ABF.
- Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ? : Ces périmètres portent sur des quartiers à préserver en raison de leur intérêt patrimonial. Ils sont essentiellement susceptibles de concerner la logistique urbaine. La délivrance des autorisations d'urbanisme se fait sur avis conforme de l'ABF.
- Le terrain est-il situé aux abords (rayon de 500 mètres) d'un monument historique ? : La délivrance d'une autorisation d'urbanisme est conditionnée à l'avis conforme de l'ABF.
- Le terrain est-il situé en ILE DE FRANCE ? : A l'exception des bâtiments devant être implantés dans des cantons listés à l'article R 510-6 du Code de l'urbanisme ou ayant une surface de plancher inférieure à 5000 m², un **agrément préfectoral** fixant la surface maximale de plancher autorisée doit être obtenu pour pouvoir édifier un entrepôt logistique.
- Le terrain est-il en état boisé ? : Cet état suppose que les arbres et arbustes couvrent au moins 10% de la surface du terrain. Une **autorisation de défrichement** délivrée par le Préfet est nécessaire dans le cas d'un terrain ayant une superficie minimale comprise entre 0.5 et 4 ha selon arrêté préfectoral.

“ BON À SAVOIR

La plupart des décisions ou avis administratifs spécifiques doivent être obtenus préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, comme constituant une pièce obligatoire du dossier de demande. Leur obtention, si le dossier n'a pas été suffisamment préparé en amont, peut donc considérablement allonger les délais d'instruction de la demande de permis.

“ POUR ALLER + LOIN

Cf. tableau de synthèse en pages 26 et 27.

LES RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES

- > La constructibilité du terrain d'assiette du projet peut également être limitée non par la nécessité d'obtention d'une décision ou d'un avis administratif mais par une **réglementation particulière** prise en compte pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- > Ainsi l'initiateur d'un projet de construction d'un entrepôt logistique devra s'interroger sur les points suivants :
 - Une **interdiction relevant du droit privé** affecte-t-elle le terrain ?
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un parc naturel régional (51 en France) ? Si tel est le cas, les restrictions aux constructions contenues dans la charte du parc seront reprises par les documents locaux d'urbanisme.
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000 (1753 en France) ? L'institution de ces sites ayant vocation à protéger la faune et la flore ou, spécifiquement, les oiseaux n'interdit pas directement la construction d'un entrepôt logistique mais soumet le projet à une évaluation de ses incidences environnementales si d'aventure il entre dans le champ de la liste nationale ou départementale. Il est fréquent que les listes départementales soumettent à évaluation les constructions excédant 1.000 m², donc la quasi-totalité des projets d'entrepôts logistiques.
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un arrêté préfectoral de protection d'un biotope (670 en France) ? Un tel arrêté peut interdire certains travaux dans ce périmètre et donc la construction d'un entrepôt logistique.
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ? : Les règlements de ces PPR peuvent instituer des inconstructibilités. Le cas est fréquent en ce qui concerne la prévention des inondations.
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'une directive paysagère ? : Le règlement d'une telle directive, et donc les inconstructibilités éventuelles qu'il prévoit, est opposable au travers des autorisations d'urbanisme, aux constructions envisagées.
 - Le terrain est-il situé dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ? : D'objets divers, ces servitudes, dont la liste est annexée aux documents locaux d'urbanisme, sont susceptibles d'affecter la constructibilité d'un terrain à l'image de celle prohibant toute construction à proximité immédiate d'une canalisation de transport de gaz.



“ EN BREF

- > Ces réglementations spéciales visent, soit à protéger certains secteurs ou écosystèmes en raison de leur particularité (sites inscrits, site Natura 2000...), soit à protéger les personnes contre l'exposition à certaines catégories de risques (sismicité, inondation, passage de conduites de gaz...).

SYNTHÈSE DES SITUATIONS PARTICULIÈRES



	LE TERRAIN EST-IL :	RÉPONSE APPORTÉE À LA QUESTION	CONSÉQUENCE D'UNE RÉPONSE POSITIVE
DÉCISIONS ET AVIS PRÉALABLES À RECUEILLIR	Situé dans le périmètre d'un parc national ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Autorisation spéciale de l'autorité administrative en fonction de la réglementation du parc national et de sa charte
	Situé dans le périmètre d'une réserve naturelle ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Autorisation administrative nécessaire
	Situé dans le périmètre d'un site inscrit ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Avis de l'ABF, qui statue en considération de l'atteinte qui pourrait être portée au site
	Situé dans le périmètre d'un site classé ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Autorisation du préfet après avis de l'ABF
	Situé dans le périmètre d'un PSMV ou d'une AVAP ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Avis conforme de l'ABF
	Situé aux abords d'un monument historique (rayon de 500 m) ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Avis conforme de l'ABF
	Situé en Île-de-France ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Agrément préfectoral à obtenir
	En état boisé ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Autorisation de défrichement à obtenir
RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES	Concerné par une interdiction relevant du droit privé ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Le terrain peut alors être inconstructible, en tout ou en partie
	Situé dans le périmètre d'un parc régional ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	La charte du parc peut restreindre les constructions
	Dans le périmètre d'un site NATURA 2000 ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Le projet sera soumis à une évaluation de ses incidences environnementales
	Dans le périmètre d'un arrêté préfectoral de protection d'un biotope ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	L'arrêté peut interdire certains travaux ou constructions dans le périmètre concerné
	Dans le périmètre d'un PPRN ou PPRT ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Les règlements peuvent instituer des inconstructibilités (exemple : <i>risque inondation</i>)
	Dans le périmètre d'une directive paysagère ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Le règlement de la directive peut prescrire des inconstructibilités
	Dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ?	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI	Ces servitudes sont susceptibles d'affecter la construction d'un terrain (exemple : <i>interdiction de construction à proximité d'une canalisation de transport de gaz</i>)



FOCUS SUR LES RÈGLES DE DROIT PRIVÉ

- > Comme indiqué, des actes ou règles de droit privé peuvent interdire la construction d'un terrain.
- > Ces actes peuvent résulter de servitudes conventionnelles (dites servitudes établies par le fait de l'homme), qu'il sera relativement aisé de retrouver par la consultation des actes publiés auprès du Service de la Publicité Foncière. Certaines de ces servitudes peuvent rendre inconstructible tout ou partie d'un terrain (servitude de *non aedificandi*, servitude de passage...).
- > Ces interdictions peuvent également relever de régimes ne résultant pas d'un titre, mais de la situation naturelle des lieux ou de l'usage qui est ou a été fait d'un terrain. Il en est ainsi :
 - Des servitudes créées par possession (prescriptions acquisitives)
 - Des servitudes par destination du père de famille
 - De régimes spécifiques, tels les chemins d'exploitation (article L. 162-1 C.rural)

NB : Il est recommandé de procéder à une analyse minutieuse des titres, de remonter ceux-ci afin de déterminer la date à laquelle le terrain a été divisé mais également de procéder à une visite des lieux afin de visualiser la configuration matérielle des lieux et identifier ainsi les risques potentiels.

EN SYNTHÈSE

RÈGLES SPÉCIALES LE CAS ÉCHÉANT :

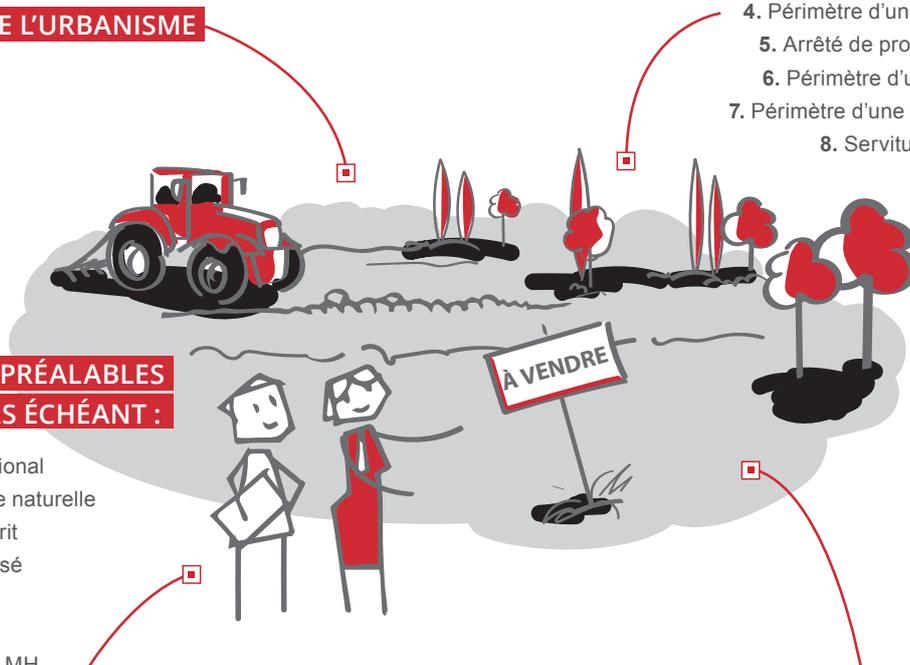
1. Servitude de droit privé (légale ou conventionnelle)
2. Chemin d'exploitation
3. Périmètre d'un parc naturel
4. Périmètre d'un site NATURA 2000
5. Arrêté de protection d'un biotope
6. Périmètre d'une PPRN ou PPRT
7. Périmètre d'une directive paysagère
8. Servitude d'utilité publique

POLICE SPÉCIALE DE L'URBANISME

AVIS ET DÉCISIONS PRÉALABLES À RECUEILLIR LE CAS ÉCHÉANT :

1. Périmètre d'un parc national
2. Périmètre d'une réserve naturelle
3. Périmètre d'un site inscrit
4. Périmètre d'un site classé
5. Périmètre d'un PSMV
6. Périmètre d'une AVAP
7. Terrain aux abords d'un MH
8. Agrément préfectoral en IDF
9. Autorisation de défrichement
10. Autorisation loi sur l'eau

POLICE SPÉCIALE DE L'ENVIRONNEMENT





LES SOURCES :

- Articles L. 181-1 et L. 181-2 du Code de l'environnement
- Article L. 512-7 du Code de l'environnement
- Articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 du Code rural
- Décrets n°2006-678 du 8 juin 2006 et n°210-367 du 13 avril 2010
- Arrêté du 11 avril 2017

L'entrepôt logistique ET LA POLICE SPÉCIALE DE L'ENVIRONNEMENT

“ CHIFFRES CLÉS EN 2016

4055 EPL de plus de 5.000 m²
Répartition : 2998 < 20.000 m²

840 compris entre 20.000
et 50.000 m²
217 > 50.000 m²

6% classés CEVESO

1220 EPL de plus de 5.000 m²
disposant d'au moins une cellule froid

Un entrepôt logistique, comme beaucoup d'autres constructions à raison des activités qu'elles accueillent, peut générer, par la nature et la quantité des produits stockés des risques d'incendie et de pollution impactant l'environnement.

Le droit organise une maîtrise de ces risques, dits technologiques, au travers de la **police des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, laquelle trouve à s'appliquer à la quasi-totalité des entrepôts logistiques.

Les textes réglementaires relatifs aux **ICPE** encadrent la conception, l'utilisation et la fin d'exploitation des entrepôts.

À la réglementation ICPE se rajoutent des contraintes liées à la consommation des terres agricoles et aux compensations correspondantes.

Enfin, des textes relatifs à la préservation de la faune et de la flore ainsi qu'à la **prévention des risques sur des périmètres spécifiques (PPRT)** s'ajoutent à l'ensemble de cette réglementation. Ces textes ont été précédemment évoqués dans le cadre des avis et décisions préalables et de la réglementation spéciale (pages 06-07).

“ BON À SAVOIR

Les ICPE sont régies par
le Code de l'environnement.



“ EN BREF

> Droit de l'environnement
en matière d'entrepôt



Contrôle administratif préalable à la construction
+ Compensation agricole éventuelle
+ Police spéciale des ICPE pendant l'exploitation

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE & LA POLICE DES ICPE

BREF RAPPEL SUR LA NOMENCLATURE DES ICPE

- > La nomenclature des ICPE comporte essentiellement trois **rubriques** susceptibles de concerner un entrepôt logistique standard.
- > Il s'agit, d'abord et à titre principal, de la **rubrique 15-10**, laquelle intéresse les « *Entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 t) à l'exclusion des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant par ailleurs de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts frigorifiques* ».
- > Vient, ensuite, la **rubrique 15-11**, concernant les « *Entrepôts frigorifiques, à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant par ailleurs de la présente nomenclature* ».
- > Se trouve, enfin, la **rubrique 15-30** relative aux « *Papier, cartons, matériaux combustibles analogues y compris les produits finis conditionnés (dépôt de) à l'exception des établissements recevant du public* ».

LES PROCÉDURES ICPE

La procédure permettant l'exploitation d'une ICPE comprend trois **procédures** distinctes conditionnant l'accès à une activité de stockage dans un entrepôt logistique, dès lors que ce stockage concerne des produits entrant dans l'une des rubriques précitées :



LA PROCÉDURE
D'AUTORISATION



LA PROCÉDURE
D'ENREGISTREMENT



LA PROCÉDURE
DE DÉCLARATION

Le type de procédure devant être respecté (autorisation, enregistrement ou déclaration) dépend du volume de stockage envisagé dans l'entrepôt :

	 Autorisation	 Enregistrement	 Déclaration
Rubrique 15-10	Volume > 300 000 m ³	Volume compris entre 50 000 et 300 000 m ³	Volume compris entre 5 000 et 50 000 m ³
Rubrique 15-11	Volume > 150 000 m ³	Volume compris entre 50 000 et 150 000 m ³	Volume compris entre 5 000 et 50 000 m ³
Rubrique 15-30	Volume > 50 000 m ³	Volume compris entre 20 000 et 50 000 m ³	Volume compris entre 1 000 et 50 000 m ³

L'EXISTENCE DE 3 PROCÉDURES ICPE DISTINCTES

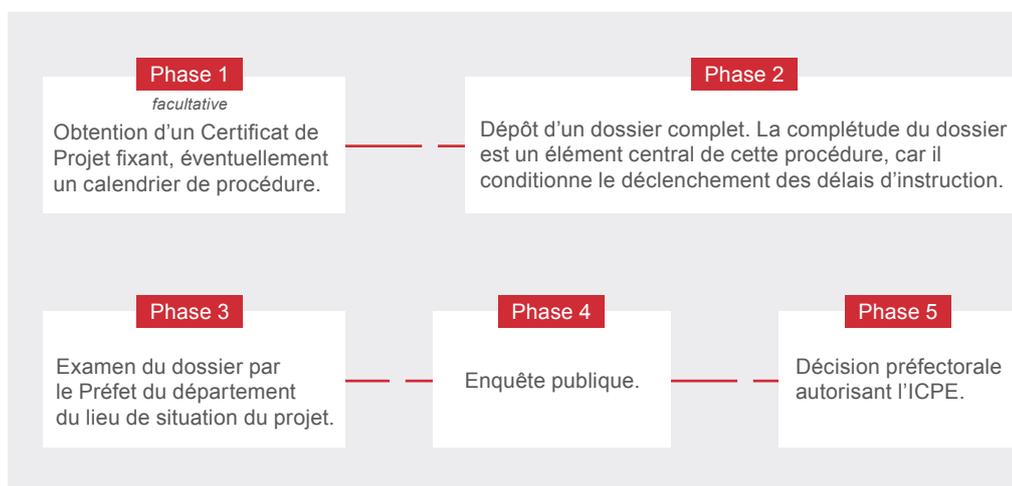
“ POUR APPROFONDIR

Focus sur l'AEU sur la double-page suivante.

LA PROCÉDURE D'AUTORISATION



- > La procédure d'autorisation est la plus contraignante.
- > Elle est désormais (et depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017) incluse dans l'**autorisation environnementale unique (AEU)**, laquelle rassemble plusieurs autorisations dispensées par l'Etat, et notamment :
 - **autorisations requises au titre de la loi sur l'eau,**
 - **autorisations requises au titre de la réglementation des ICPE,**
 - **autorisation de travaux en réserve naturelle nationale,**
 - **autorisation de travaux en site classé,**
 - **autorisation de défrichement...**
- > Elle compte cinq phases :



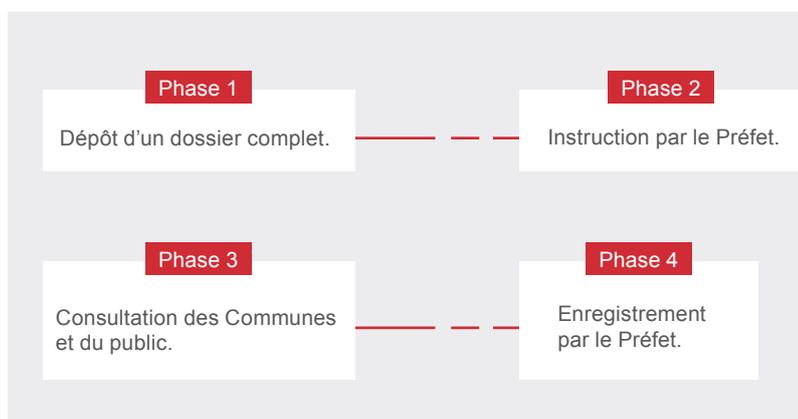
“ BON À SAVOIR

En pratique, entre 12 et 18 mois sont nécessaires pour obtenir une autorisation environnementale (9 mois minimum).

LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT



- > La procédure d'enregistrement est en réalité, une procédure d'autorisation simplifiée ne comportant que quatre phases :



“ BON À SAVOIR

La durée minimale pour un enregistrement est de 5 mois.

> Il existe une possibilité pour le Préfet de **décider que la demande d'enregistrement sera instruite selon les règles de la procédure d'autorisation** :

- Si au regard de la localisation du projet, la sensibilité environnementale du milieu le justifie,
- Si le cumul des incidences du projet avec celles d'autres projets IOTA situés dans cette zone le justifie,
- Si l'aménagement des prescriptions générales applicables à l'installation sollicité par l'exploitant le justifie.

> Dans ce cas, le préfet notifie sa décision motivée au demandeur, en l'invitant à déposer le dossier correspondant.

LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION



> Cette procédure ne nécessite pas l'obtention d'une décision administrative (régime simplement déclaratif).

> La procédure de déclaration ne comprend que deux phases :

Phase 1

Dépôt d'un dossier complet de déclaration.

Phase 2

Délivrance immédiate d'un récépissé du dépôt du dossier par le Préfet.

LES RÈGLES COMMUNES AUX 3 PROCÉDURES

- > Il est important de noter, d'une part, que l'activité ne peut pas être entreprise tant que la procédure *ad hoc* n'a pas été conduite à son terme et, d'autre part, qu'ensuite de l'obtention de l'autorisation, de l'enregistrement ou du récépissé de déclaration l'exercice effectif de l'activité donne lieu à des **contrôles périodiques**.
- > Il est, également, à relever qu'en pratique, bien que les polices ICPE et de l'urbanisme soient indépendantes l'une de l'autre, les autorisations de construire ne sont délivrées qu'après que soit établie la régularité de l'exploitation au regard de la réglementation ICPE au travers de l'obtention de l'autorisation, de l'enregistrement ou du récépissé de déclaration.
- > Ce d'autant plus que l'autorisation environnementale et l'autorisation d'urbanisme délivrées pour le même projet tiendront compte de façon réciproque des prescriptions établies par les autorisations administratives compétentes respectives (articles R. 181-43 du code de l'environnement et R. 111-26 du code de l'urbanisme).



 **FOCUS SUR L'AEU**

- > Entrée en vigueur le 1^{er} mars 2017, la procédure d'autorisation environnementale unique a pour but de rassembler plusieurs autorisations dispensées par l'Etat qui relèvent du domaine de l'environnement, de façon à :
- **simplifier les procédures tout en maintenant une protection environnementale,**
 - **intégrer plusieurs enjeux environnementaux pour un même projet,**
 - **accroître la lisibilité ainsi que la stabilité juridique pour le porteur de projet,**
 - **anticiper la constitution du dossier de demande d'autorisation,**
 - **réduire les délais d'instruction.**
- > Là où plusieurs procédures devaient être appliquées auparavant, une seule existe désormais, dès lors que le projet est soumis à autorisation environnementale. En revanche, pour tout projet non soumis à AEU, chacune des autorisations devra être obtenue selon la procédure qui lui est spécifique.
- > La procédure d'AEU regroupe au sein de la même procédure les autorisations requises au titre de la loi sur l'eau, celles requises au titre de la réglementation sur les ICPE, ainsi que diverses procédures :
- **au titre du code de l'environnement :** autorisation de travaux en réserve naturelle nationale, autorisation de travaux en site classé, dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, agrément pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés, agrément des installations de traitement des déchets, déclaration au titre de la loi sur l'eau, enregistrement et déclaration d'une ICPE, autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre,
 - **au titre du code forestier :** autorisation de défrichement, autorisation d'exploitation souterraine de gypse dans une forêt de protection,
 - **au titre du code de l'énergie :** autorisation d'exploiter des installations de production d'électricité,
 - **au titre du code des transports, du code de la défense et du code du patrimoine :** autorisation pour l'établissement d'éoliennes.
- > L'AEU est exigée pour tous les projets suivants :
- Projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (**projets IOTA**) selon la nomenclature visée à l'article 214-1 du Code de l'environnement : pour faire simple, il s'agit de tout projet d'installation, ouvrage, travaux ou activités (IOTA) ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques, si les conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques ;
 - Projets soumis à autorisation au titre de la réglementation relative aux ICPE (**projets ICPE**) ;
 - Projets soumis à évaluation environnementale sans toutefois relever d'un régime d'autorisation réglementaire (**autorisation dite supplétive**) : tout projet soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une autorisation portant les mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC) afin de prendre en compte les incidences notables sur l'environnement qui ont été mises à jour grâce au processus d'évaluation environnementale. Ainsi, si un projet est soumis à évaluation environnementale sans faire l'objet d'une autorisation (projets IOTA ou ICPE), il sera nécessaire de créer une autorisation supplétive sous la forme d'une autorisation environnementale pour éviter, réduire ou compenser les incidences notables sur l'environnement révélées par le processus d'évaluation environnementale.
- > Quel que soit le type de projet, l'AEU n'est pas exigée :
- Pour les projets présentant un caractère temporaire ;
 - Pour les projets relevant du ministre chargé de la défense ou soumis à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
 - Pour les projets IOTA implantés ou exercés dans le périmètre d'une installation nucléaire de base ou intéressant la défense mais non nécessaire à son fonctionnement.

L'AEU regroupe les autorisations à obtenir au titre de la police de l'environnement et certaines autorisations préalables nécessaires au projet.

AVIS ET DÉCISIONS PRÉALABLES À RECUEILLIR LE CAS ÉCHÉANT :

1. Périmètre d'un parc national
2. Périmètre d'une réserve naturelle
3. Périmètre d'un site inscrit
4. Périmètre d'un site classé
5. Périmètre d'un PSMV
6. Périmètre d'une AVAP
7. Terrain aux abords d'un MH
8. Agrément préfectoral en IDF
9. Autorisation de défrichement
10. Autorisation loi sur l'eau

POLICE SPÉCIALE DE L'ENVIRONNEMENT

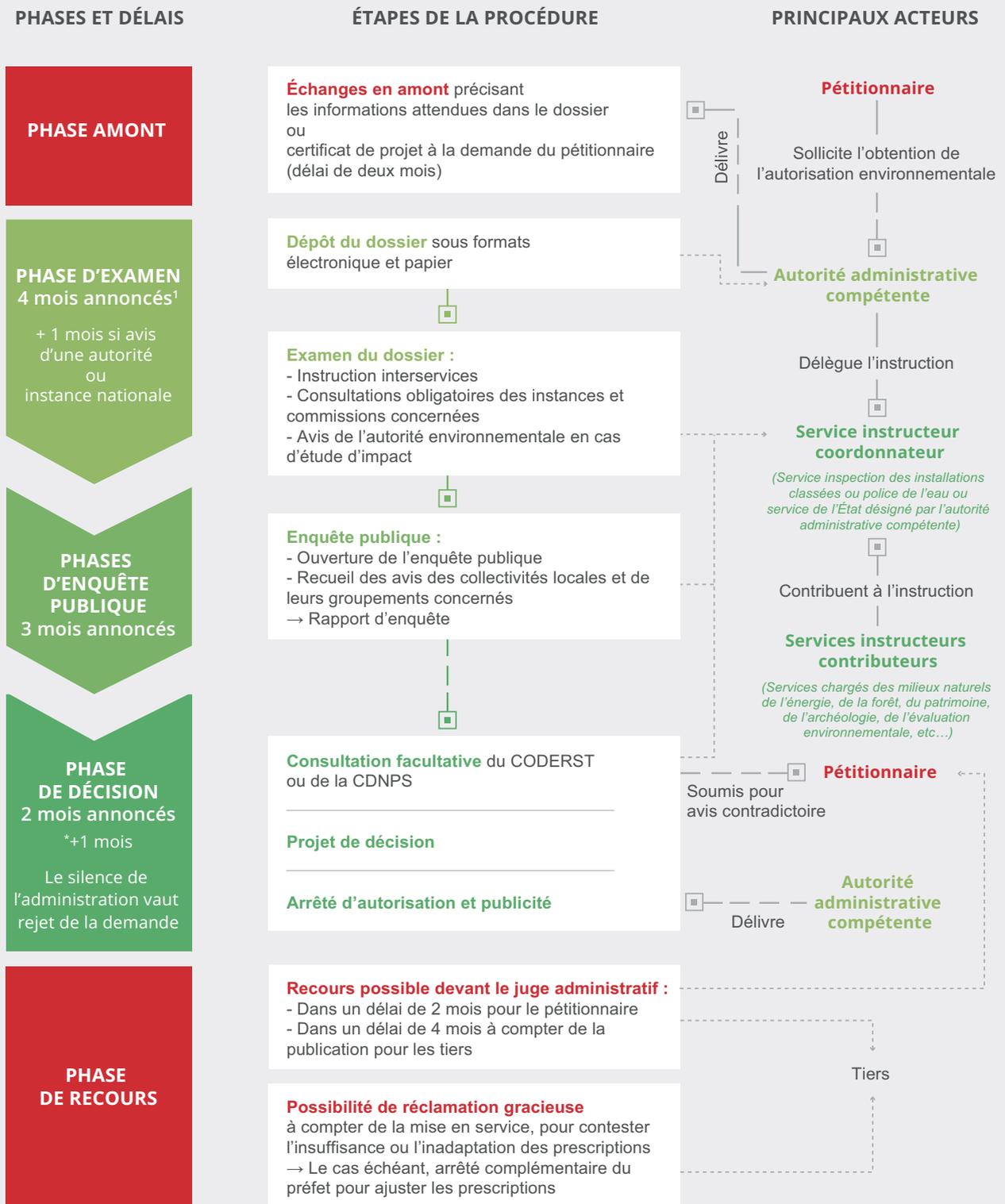
RÈGLES SPÉCIALES LE CAS ÉCHÉANT :

1. Servitude de droit privé (légale ou conventionnelle)
2. Chemin d'exploitation
3. Périmètre d'un parc naturel
4. Périmètre d'un site NATURA 2000
5. Arrêté de protection d'un biotope
6. Périmètre d'une PPRN ou PPRT
7. Périmètre d'une directive paysagère
8. Servitude d'utilité publique

POLICE SPÉCIALE DE L'URBANISME



LES ÉTAPES ET LES ACTEURS DE LA PROCÉDURE


OUTIL BY


¹ Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés : délai suspendu en cas de demande de compléments : possibilité de rejet de la demande si dossier irrecevable ou incomplet : possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet.

L'ENTREPÔT LOGISTIQUE ET LA COMPENSATION AGRICOLE

PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

“ EN CHIFFRES

*9,3% du territoire
métropolitain artificialisé
+
55.000 ha/an environ.*

“ À NOTER

Le présent book est rédigé alors que le gouvernement réfléchit à la mise en place d'un principe de zéro artificialisation nette (ZAN) qui pourrait fortement impacter la filière logistique. La prudence est donc de mise.

“ EN CHIFFRES

*La surface prélevée est
≥ 5 HECTARES*

- > L'importance économique de l'agriculture a conduit le législateur à adopter des règles protectrices des espaces agricoles.
- > Cette législation se traduit, de *lege lata*, au travers des documents locaux d'urbanisme, à une prohibition des constructions d'entrepôts logistiques en zones agricoles ou, de *lege ferenda*, à une interdiction de l'extension de l'artificialisation des sols.
- > Mais, préférablement à la prohibition pure et simple de la construction d'entrepôts logistiques sur des terrains agricoles, le législateur, dans la recherche d'un équilibre entre des activités économiques et une préservation de l'environnement rural, a mis en place un mécanisme de « compensation agricole ».
- > Ce mécanisme permet tout à la fois la construction d'entrepôts logistiques en dehors des espaces très urbanisés au bénéfice d'un coût du foncier limité et l'apport d'une contrepartie immédiate au profit de l'agriculture.

CHAMP D'APPLICATION DE LA COMPENSATION

- > Relèvent de la compensation agricole les projets d'entrepôt logistique satisfaisant aux **conditions cumulatives suivantes** :
 - Le **projet est soumis à une étude d'impact systématique**.
En d'autres termes :
 - soit l'activité devant être exercée relève de la procédure d'autorisation environnementale au titre de la réglementation sur les ICPE,
 - soit le projet développe une surface de plancher supérieure ou égale à 40.000 m² OU est réalisé sur un terrain d'une superficie supérieure à 10 hectares.
 - **L'emprise du terrain est située soit en zone agricole, forestière ou naturelle du PLU et a été affectée durant 5 ans à une activité agricole, soit en zone AU du PLU et affectée durant 3 ans à une activité agricole.**
 - **La surface prélevée est supérieure ou égale à cinq hectares**, sauf si un seuil différent (qui peut être compris entre 1 et 10 hectares) est fixé par arrêté préfectoral.
- > Dès lors que le projet entre dans le champ d'application de la compensation agricole, le maître d'ouvrage doit réaliser une **ÉTUDE PRÉALABLE** afin de décrire le projet ainsi que son impact sur l'économie agricole du territoire considéré et de proposer des mesures compensatoires.

CONTENU DE L'ÉTUDE PRÉALABLE

1

UNE DESCRIPTION DU PROJET ET LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNÉ

Le périmètre étudié doit présenter l'ensemble des paramètres et dynamiques de l'économie agricole concernée.

3

L'ÉTUDE DES EFFETS POSITIFS ET NÉGATIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Il s'agit ici de faire un bilan socio-économique des filières agricoles (impact sur l'emploi, évaluation financière globale des impacts, effets cumulés avec d'autres projets connus).

2

UNE ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Il s'agit ici d'une approche de la filière agricole locale (informations sur la production agricole primaire, sur la première transformation, sur la commercialisation par les exploitants).

4

LES MESURES ENVISAGÉES ET RETENUES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS NOTABLES DU PROJET

L'étude établit que les mesures ont été correctement étudiées, indique le cas échéant les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire, qui pourraient résulter des procédures d'aménagement foncier.

5

LES MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGÉES POUR CONSOLIDER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Cette phase indique le coût et les modalités de mise en oeuvre de ces mesures.

- > Lorsque la réalisation d'un projet est fractionnée dans le temps, l'étude préalable apprécie l'impact de la totalité du projet.
- > L'étude préalable est transmise au Préfet lequel, dans les 2 mois de sa saisine, la communique pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers.
- > Le Préfet notifie au maître d'ouvrage un avis motivé sur les mesures compensatoires dans les quatre mois de sa saisine.
- > La typologie des mesures compensatoires n'est pas expressément fixée par la réglementation. Ainsi, toute solution peut être envisagée pour autant qu'elle soit cohérente relativement à l'objet de la compensation agricole.
- > De manière pratique, il y a lieu de considérer que seront retenues les solutions mettant en oeuvre une compensation en surface ou en valeur.



LES SOURCES :

- Articles L. 421-1 à L. 427-2 du Code de l'urbanisme
- Articles R 420-1 à R.427-6 du Code de l'urbanisme
- Articles R. 431-1 à R. 434-2 du Code de l'urbanisme
- Articles L. 510-1 et suivants et R. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme

L'entrepôt logistique ET LA POLICE SPÉCIALE DE L'URBANISME

La police de l'urbanisme a pour objet, au travers de règles s'imposant aux propriétaires fonciers, d'organiser l'affectation de l'espace et son aménagement. En termes triviaux, cette police définit pour un terrain déterminé ce que l'on peut construire dessus, à supposer qu'elle autorise une construction.

Les règles qu'elle fixe ne sont pas uniformes pour l'ensemble du territoire français. La localisation du terrain d'assiette du projet selon qu'elle sera en zone montagneuse, littorale ou à proximité d'un aéroport conduira à déroger au droit commun de l'urbanisme.

De même, selon sa commune d'implantation, un projet pourra être soumis soit à des règles locales prévues par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou une Carte Communale** soit aux règles nationales fixées par le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**.

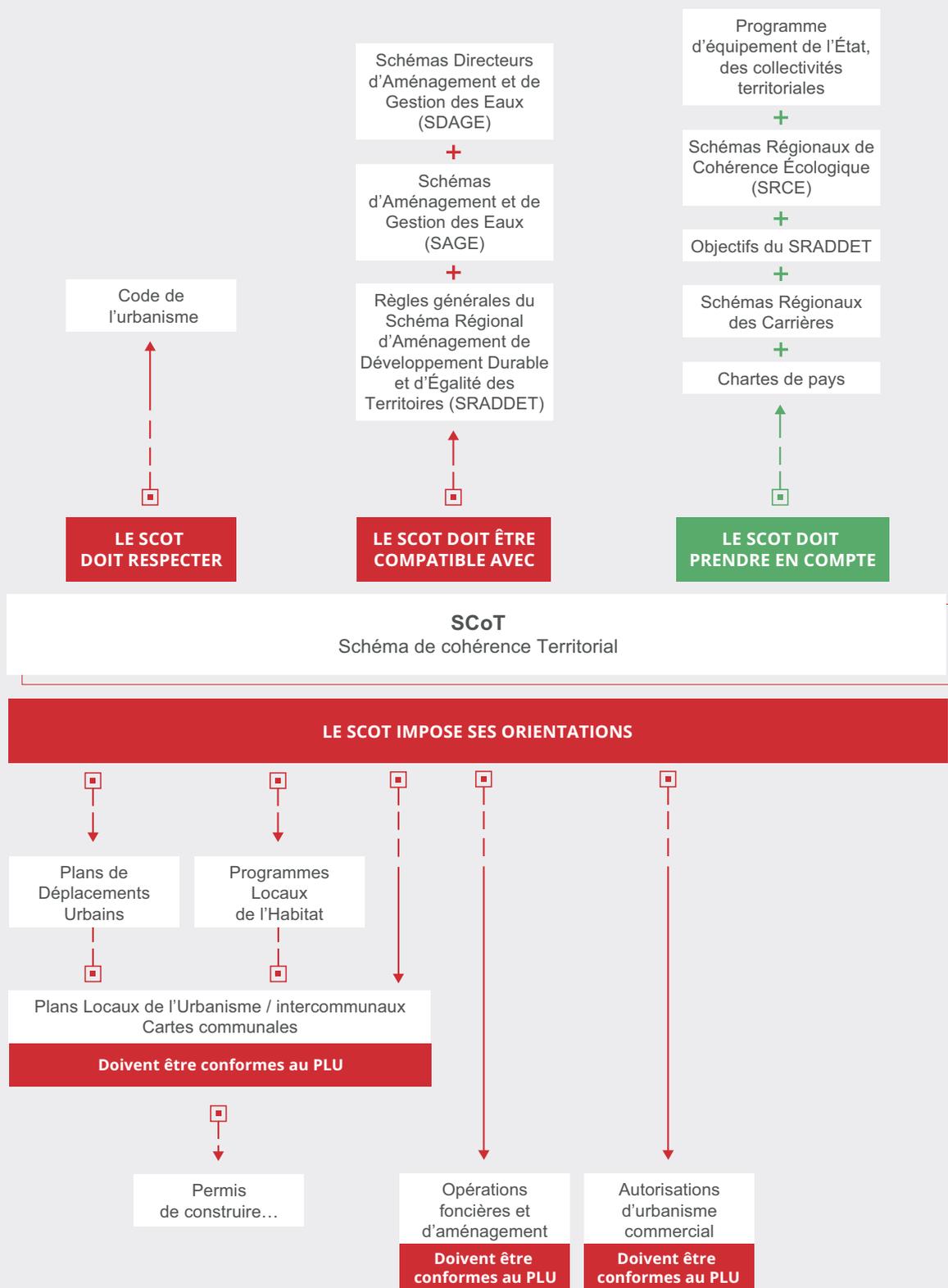
Déterminer les règles d'urbanisme applicables à un projet ne saurait donc se réduire à la consultation du code du même nom.

Une étude spécifique devra être engagée au cas par cas pour identifier les dispositions applicables, étant entendu qu'à supposer les règles locales enfin découvertes, celles-ci devront être compatibles avec des textes d'un niveau supérieur, à l'image du **Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**. Dans le cas contraire, en dépit de leur conformité au PLU, les autorisations individuelles obtenues, tel qu'un permis d'aménager, seront susceptibles d'être annulées par les Juridictions administratives.

LA HIÉRARCHIE DES NORMES D'URBANISME



OUTIL BY



LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UN ENTREPÔT LOGISTIQUE

LES PIÈCES OBLIGATOIRES DU DOSSIER DE PC

☑ PLAN DE SITUATION

Ce plan doit permettre au service instructeur de localiser précisément le terrain d'assiette du projet sur le territoire communal.

☑ NOTICE ARCHITECTURALE

Il s'agit très certainement de la pièce la plus importante du dossier, celle à laquelle le pétitionnaire doit être le plus attentif. Elle contient une description littérale du projet avec mention de l'existant, des volumes envisagés, des matériaux devant être employés, du traitement des abords et des espaces verts, des emplacements de stationnement...

☑ PLAN DE MASSE

Là encore, il s'agit d'une pièce dont l'établissement nécessite d'être soigné. Ce plan doit, notamment, être coté dans les trois dimensions et figurer les raccordements aux réseaux ainsi que les éventuelles servitudes.

☑ PLANS DE FAÇADES ET DE TOITURE

☑ PLAN DE COUPE

Il doit faire apparaître le tracé du terrain naturel. Ceci est d'autant plus nécessaire que le niveau du terrain naturel est, fréquemment dans la réglementation, la référence pour déterminer la hauteur des bâtiments.

☑ DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET

Alors même que le Code de l'urbanisme ne l'exige pas, l'établissement de deux documents (insertion proche et lointain) est apprécié par les services instructeurs.

☑ DOCUMENTS GRAPHIQUES SITUANT LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN

La fourniture de photographies permet de satisfaire à l'exigence de documents graphiques.

LES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU DOSSIER DE PC

⊕ ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Cette étude n'est exigée que dans les conditions précédemment décrites.

⊕ DOSSIER D'ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR UN SITE NATURA 2000

Là encore, le dossier n'est exigé que si les conditions antérieurement décrites sont remplies.

⊕ ÉTUDE DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

Une telle étude doit être fournie dans l'hypothèse où le projet porte sur une surface de plancher (SPD) supérieure ou égale à 70.000 m² ou sur l'aménagement de parcelles de 7 hectares ou plus ET est situé dans une agglomération de plus de 100.000 habitants.

⊕ AGRÉMENT PRÉFECTORAL

Cet agrément est exigé dans les conditions ci-après décrites :

- > **Lettre du Préfet indiquant que le dossier de défrichement est complet.**
- > **Justification de la déclaration ou de la demande d'enregistrement si le projet est une ICPE soumise à l'un de ces régimes.**
- > **Attestation d'un BET certifié si la construction de l'entrepôt se situe sur un sol pollué.** Une consultation de la base de données BASOL permettra de déterminer si le site est pollué.

Cette liste de pièces complémentaires correspond aux situations les plus fréquemment rencontrées en matière d'entrepôts logistiques. Pour autant, elle ne saurait être exhaustive.

D'autres situations, telles que la construction dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou sur une dépendance du domaine public nécessiteront la production de nouvelles pièces complémentaires.



FOCUS SUR L'AGRÉMENT PRÉFECTORAL

- > Pour la région Ile-de-France a été mise en place une procédure d'agrément préalable au dépôt du permis de construire pour la construction, la réhabilitation ou l'extension de locaux à usage industriel, professionnel, administratif, technique, scientifique ou d'enseignement.
- > Cet agrément est délivré par le Préfet de Région.
- > Il s'agit d'une autorisation personnelle à déposer une demande de permis de construire, préalable au dépôt de cette demande.
- > La demande est instruite par la DRIEA, laquelle vérifie la conformité du projet au SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).
- > Sur le plan géographique, et afin de clarifier la compatibilité des développements logistiques avec les objectifs et les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), l'État a défini des **périmètres d'attention** et **périmètres d'attention renforcée**, dans lesquels les projets seront regardés en détail.
- > En dehors de ces périmètres, aucun agrément ne pourra être délivré pour la construction d'entrepôts logistiques et ce afin de :
 - Polariser les développements autour des sites multimodaux.
 - Favoriser la densification des entrepôts existants.
 - Contenir l'étalement le long des axes routiers.
 - Apprécier les équilibres territoriaux au regard des objectifs de production de logements.

“ EN BREF

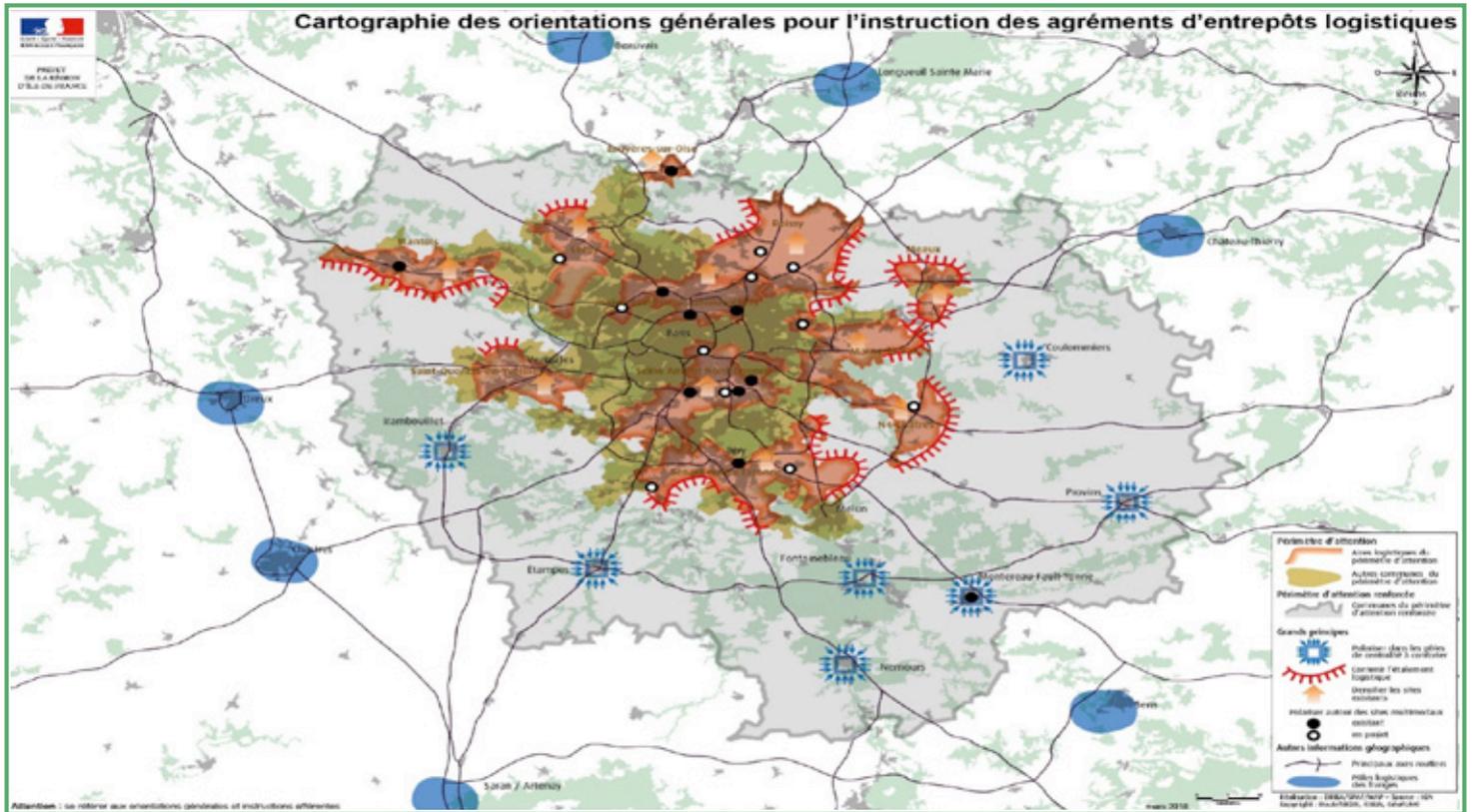
> La Préfecture de la Région Ile-de-France a défini **11 aires logistiques franciliennes** d'implantation privilégiées d'aires logistiques :

- BRUYERE-SUR-OISE • CERGY • MANTOIS • MARNE-LA-VALLÉE • MEAUX • CHATRES
- PLAINE SAINT-DENIS • GENNEVILLIERS • ROISSY • SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
- SEINE AMONT NORD ESSONNE • SENART CENTRE ESSONNE



Elle identifie également certaines communes incluses dans le périmètre d'attention ainsi que des unités urbaines identifiées comme « pôle de centralité à conforter ».

Pour aller plus loin sur le sujet : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html>



**POUR CONSULTER LA CARTE
ET ALLER PLUS LOIN, CONSULTER
LA FICHE REPÈRE ÉDITÉE
PAR LA DRIEA ILE-DE-FRANCE
À L'ADRESSE SUIVANTE :**

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_repere_entrepots_oct_2018.pdf

DÉLAIS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UN ENTREPÔT LOGISTIQUE

- > La prise en compte des délais d'instruction de la demande de permis de construire est d'importance dans la conduite d'un projet constructif d'entrepôt logistique.
 - D'une part, ces délais permettent d'anticiper l'agenda d'engagement des travaux.
 - D'autre part, la durée de l'instruction peut voir la réglementation applicable évoluer, étant précisé que les dispositions applicables au projet sont celles en vigueur non au jour du dépôt de la demande mais à la date de la délivrance, ou du refus, du permis de construire.
- > À ces délais d'instruction, il convient d'ajouter ceux nécessaires à l'obtention de certaines pièces participant à la complétude du dossier de demande de permis de construire.

LES DÉLAIS À PRENDRE EN COMPTE AVANT DÉPÔT DU DOSSIER PC



ÉTUDE D'IMPACT AU CAS PAR CAS

35 jours à compter du dépôt du dossier d'étude d'impact complet. Naturellement, s'il est ordonné une étude d'impact, le temps de réalisation de celle-ci viendra s'ajouter au 35 jours.



DÉFRICHEMENT

La réglementation ne fixe pas de délai spécifique pour délivrer la lettre du Préfet de complétude du dossier. La pratique démontre cependant, une certaine célérité de l'administration.



AGRÉMENT IDF

Le délai maximum de délivrance de l'agrément est de 3 mois à compter de la réception de la demande, éventuellement prolongé de 3 mois si un complément d'instruction est demandé par le Préfet.

LES DÉLAIS D'INSTRUCTION DU DOSSIER PC

- > Le point de départ et le délai de droit commun pour l'instruction d'une demande de permis de construire sont fixes et, en ce qui concerne le second, relativement bref. Cependant le délai initial peut, selon les cas de figure, être prolongé et porté jusqu'à 10 mois.
- > **Point de départ du délai d'instruction** : date de remise d'un dossier complet en mairie.
- > **Délai d'instruction de droit commun** : 3 mois
- > Délais supplémentaires :
 - 1 mois **en plus** du délai de 3 mois dans les cas suivants : le projet est situé aux abords (rayon de 500 mètres) d'un MH, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou est soumis à l'avis de le CDPENAF (cette hypothèse se rencontre, notamment, en matière de compensation agricole),
 - 2 mois **en plus** du délai de 3 mois dans les cas suivants : lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale, lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre de l'agriculture en raison du risque d'atteinte à une Appellation d'Origine par le projet, lorsqu'il y a lieu à dérogation aux règles locales d'éloignement des bâtiments agricoles déjà existants ou lorsque le projet est soumis à une évaluation environnementale (étude d'impact) exemptée d'enquête publique. Il s'agit des études d'impact au cas par cas. Dans ce cas une participation du public par voie électronique est prescrite.
 - 5 mois **se substituant** au délai de 3 mois de droit commun dans les cas suivants : le terrain est situé dans le coeur d'un parc national, le projet modifie l'état ou l'aspect d'une réserve naturelle, le terrain d'assiette du projet est boisé et nécessite une reconnaissance de son état ou lorsque les travaux, en raison de leur nature ou de leur localisation, sont soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre en charge de l'aviation civile.
 - 7 mois **se substituant** au délai de 3 mois de droit commun dans le cas d'un projet nécessitant une autorisation de défrichement soumise à enquête publique.
 - 8 mois **se substituant** au délai de 3 mois de droit commun si le terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre d'un site classé ou en instance de classement.
 - 10 mois **se substituant** au délai de 3 mois de droit commun lorsque les travaux, en raison de leur nature ou de leur localisation, sont soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre en charge de l'aviation civile et que le projet relève du régime des autorisations au titre de la police environnementale des ICPE.
- > **Prolongation exceptionnelle du délai de droit commun** : le délai d'instruction de droit commun de trois mois peut, en certaines circonstances, être exceptionnellement prolongé. Tel est le cas si :
 - Le Préfet décide de prolonger de trois mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement. Le délai d'instruction de la demande de permis de construire sera prolongé d'autant.
 - Le projet nécessite, en raison de sa localisation dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, l'accord de l'ABF et que celui-ci fait l'objet d'un recours devant le Préfet de région par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Le délai d'instruction est alors prolongé de deux mois.
 - Le projet est situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 abritant un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaire faisant l'objet d'une protection renforcée et porte atteinte audit site. L'avis de Commission Européenne est un préalable à la délivrance de l'autorisation. Le délai d'instruction est suspendu jusqu'à la date de notification de cet avis.
 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire décide d'une concertation préalable à la diligence du maître d'ouvrage pour un projet soumis à évaluation environnementale. Dans cette hypothèse, le délai d'instruction est suspendu jusqu'à la publication du bilan de cette concertation.

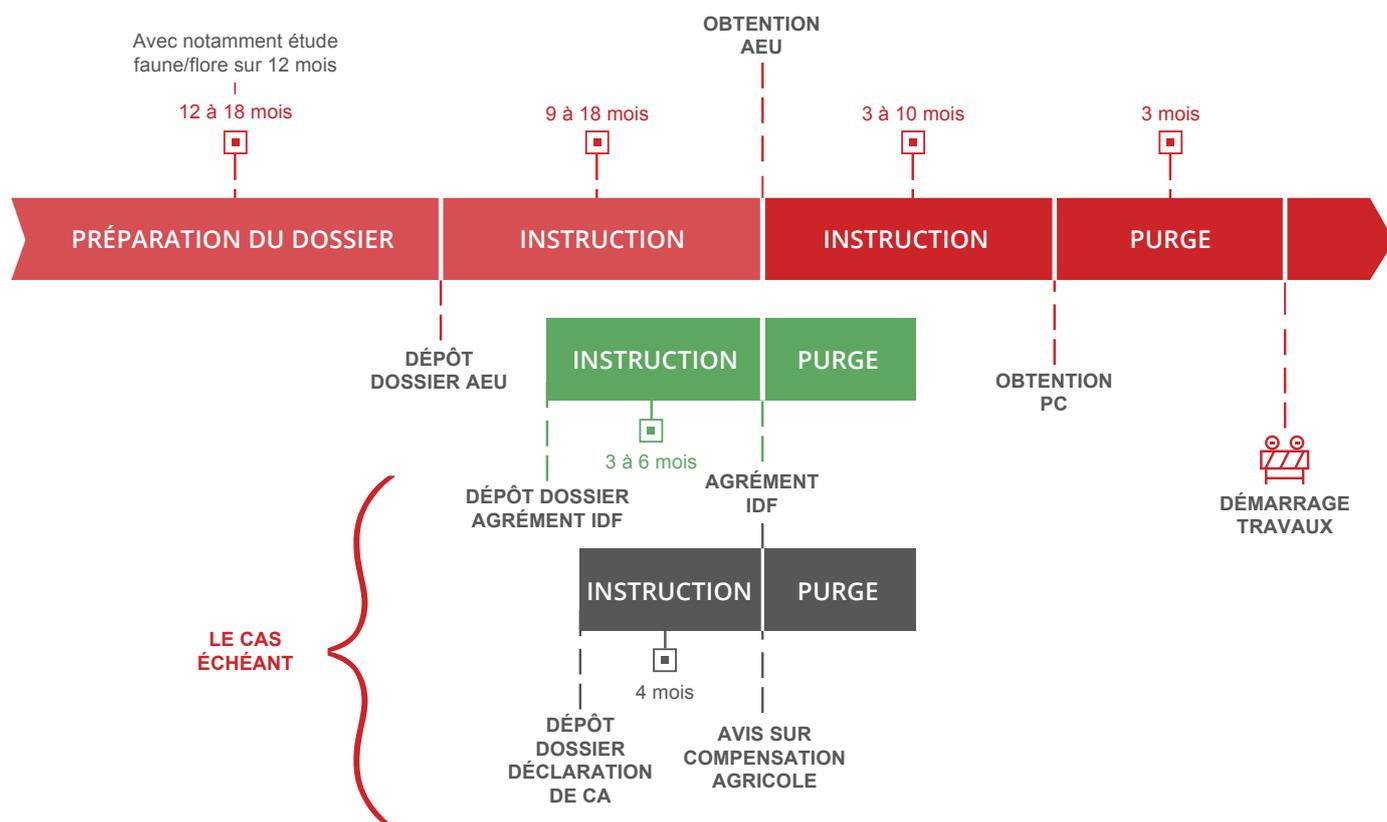


“ EN BREF

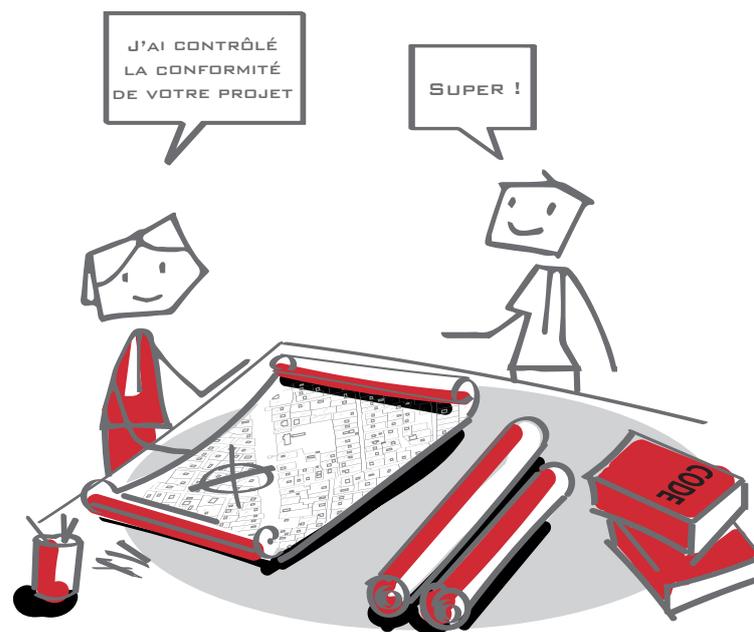
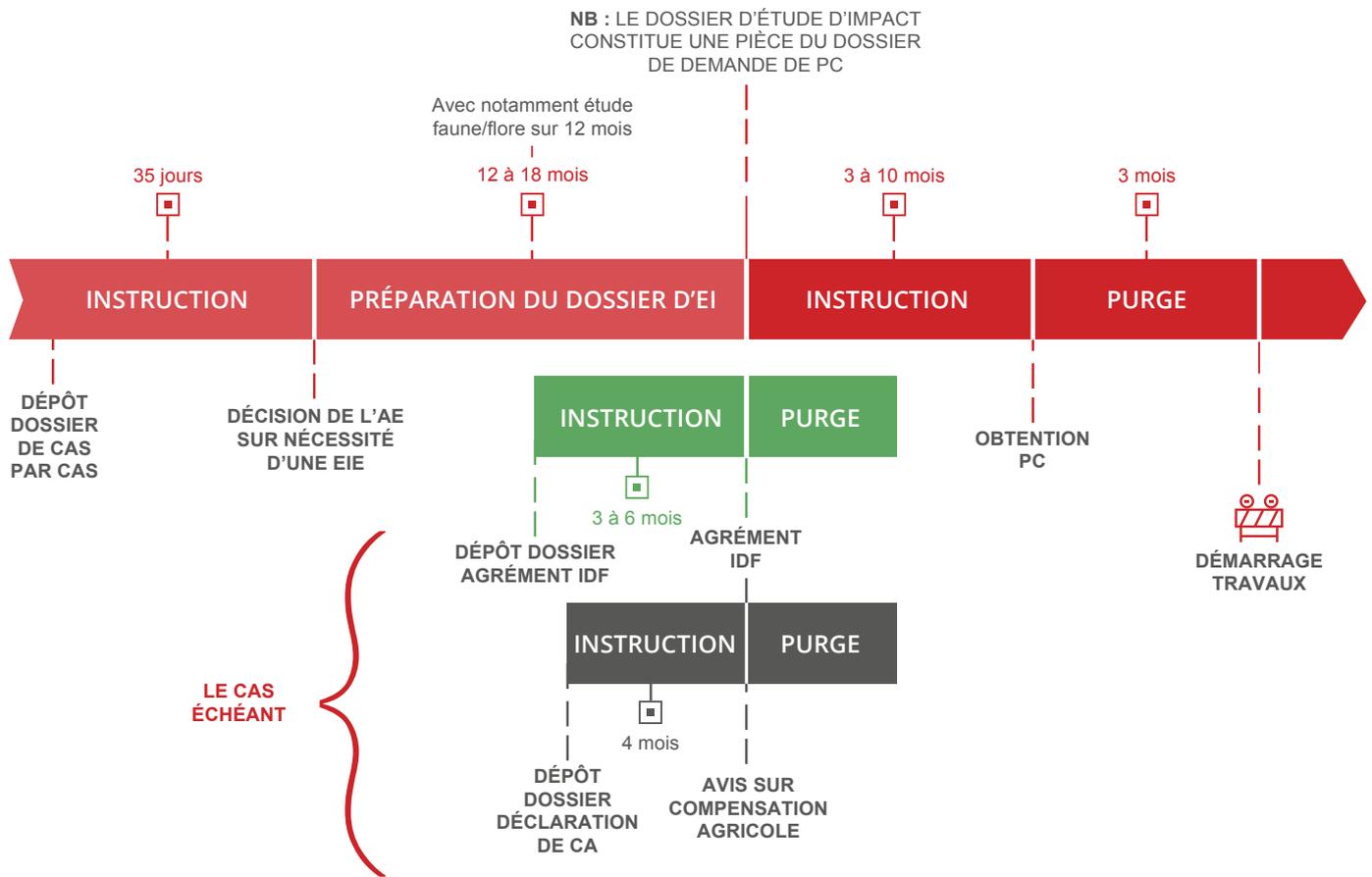
> Pour une synthèse des délais d'instruction, rendez-vous en page suivante !

Synthèse SUR LES DÉLAIS D'OBTENTION DES AUTORISATIONS

DOSSIER SOUMIS À AEU



DOSSIER NON SOUMIS À AEU



ABRÉVIATIONS

AEU

Autorisation
Environnementale
Unique

CA

Compensation
Agricole

CDNPS

Commission
Départementale
de la Nature,
des Paysages et
des Sites

CNPN

Conseil
National de la
Protection de la
Nature

CODERST

Conseil
Départemental de
l'Environnement
et des Risques
Sanitaires et
Technologiques

EIE

Étude
d'Impact
Environnementale

EPL

Entrepôt ou
Plateforme
Logistique

ICPE

Installation
Classée pour la
Protection de
l'Environnement

IOTA

Installations,
Ouvrages,
Travaux ou
Activités

PC

Permis de
Construire

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme

PPRN

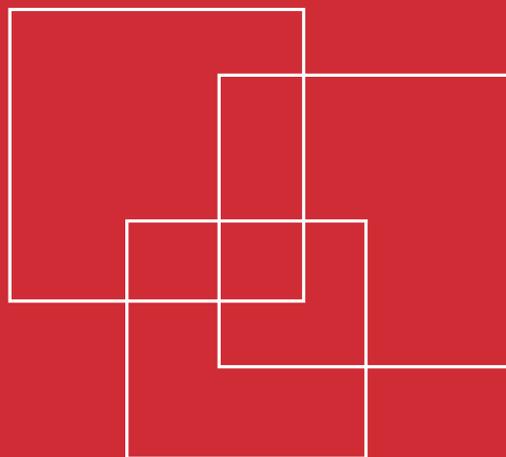
Plan de
Prévention des
Risques
Naturels

PPRT

Plan de
Prévention des
Risques
Technologiques

RNU

Règlement
National
d'Urbanisme



SCOT

Schéma de
Cohérence
Territorial

SDAGE

Schéma
Directeur
d'Aménagement
et de Gestion des
Eaux

SDRIF

Schéma
Directeur
de la Région
Ile-de-France

SRADDET

Schéma
Régional
d'Aménagement et
de Développement
Durable et
d'Égalité des
Territoires

VOYONS LE DROIT SOUS UN NOUVEL ANGLE

Créé en janvier 2016 par son associée fondateur, Marie SACCHET, passionnée d'immobilier d'entreprise, le cabinet ANGLE DROIT met à disposition de ses clients, depuis maintenant près de 5 ans, toute son expertise et son expérience acquise au fil des années, dans le monde de l'entreprise ainsi que dans le milieu du notariat et de l'avocature.

Le cabinet s'est spécialisé, au fil des années, au profit d'une clientèle d'institutionnels, dont nombre d'entre eux évolue sur le marché de l'immobilier logistique (logistique urbaine mais également plateformes logistiques).

Les évolutions récentes et importantes, marquées par une complexification et un certain empilement des réglementations applicables à l'immobilier logistique rendaient, pour le cabinet ANGLE DROIT, incontournable la rédaction d'un vade-mecum afin d'attirer l'attention des professionnels de ce secteur sur les procédures, délais et dispositions impactant un projet immobilier logistique.

Cet ouvrage est le premier d'une série que le cabinet entend consacrer à l'immobilier logistique.

Le présent document ne prétend pas à l'exhaustivité mais simplement à attirer l'attention des professionnels sur le volume important de la réglementation tenant tant aux polices d'urbanisme qu'environnementale à laquelle est soumise l'édification d'un entrepôt logistique.

Le cabinet ANGLE DROIT continuera de placer le conseil au cœur de ses préoccupations et reste, à ce titre, à votre écoute et à votre disposition pour vous apporter toutes informations complémentaires.

NOS COMPÉTENCES

☑ DROIT IMMOBILIER

- > Baux commerciaux,
- > Urbanisme,
- > **Construction**,
- > Droits des biens,
- > **Transaction**,
- > Promotion immobilière.

☑ DROIT DES AFFAIRES

- > Droit **commercial**,
- > Droit des **sociétés**,
- > Procédures collectives,
- > **Cession de fonds** de commerce et de droit au bail,
- > Création et transmission d'entreprises.

NOTRE ÉQUIPE



☑ MARIE SACCHET

“Urbanisme et construction sont ses terrains de prédilection. Sa préférence pour les résolutions amiables, acquise dans sa précédente vie de juriste d'entreprise, est sa philosophie.”  Marie Sacchet



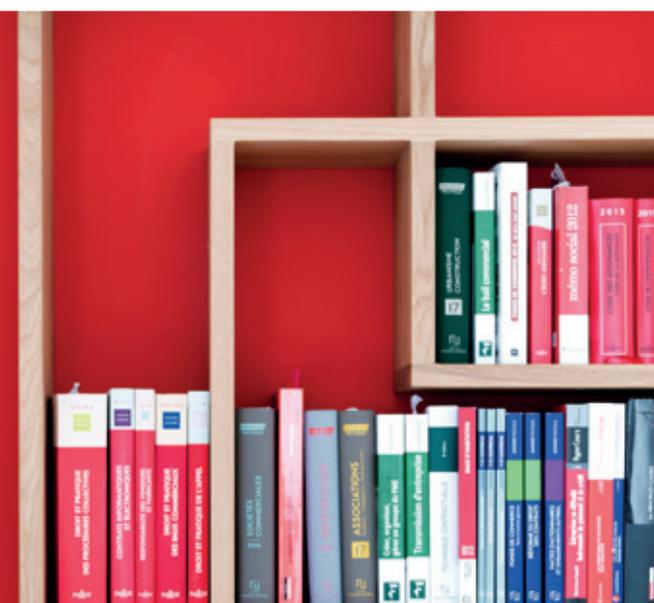
☑ JULIA MARTINEZ

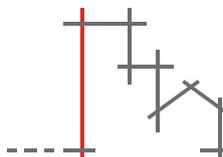
“Rédaction d'actes et stratégies sociétaires définissent, avec la maîtrise du droit immobilier, le champ de son expertise.”  Julia Martinez



☑ CHRISTOPHE THELCIDE

“Sa passion pour les contentieux, qu'ils soient civils ou administratifs, est pour lui un fer de lance le conduisant à allier la rigueur du juriste avec la finesse du rhéteur.”





ANGLE DROIT
CABINET D'AVOCATS

8 boulevard Saint Michel
84 000 AVIGNON
T. 04 84 51 04 78
F. 04 84 51 04 79



www.cabinet-angle-droit.fr
marie.sacchet@cabinet-angle-droit.fr

 @cabinetangle droit
 Marie Sacchet
 Julia Martinez