

LA PHRASE

« *L'intelligence de nos villes sera proportionnelle à la capacité de connexion entre les informations* »

Hervé Adam,
Vinci énergies

PORTRAIT

André Laurent Michelson
Du Trésor à la Caisse

p. 12



LE CHIFFRE

3 %

de croissance du trafic aérien enregistrés en 2015 par ADP, malgré les attentats, selon Augustin de Romanet

SUR NOTRE SITE

CCI Paris Ile-de-France / RATP
Padam / ForCity / Ordif / RIVP
France urbaine / Epamarne
ForCity / Sysmic / Siredom
Grand Paris aménagement
Themacs / Caisse d'épargne
Hertel / Sous les fraises / Apur
Altarea Cogedim / Crocis
Caisse des dépôts / Medef / TVK
Linkcity Ile-de-France / Ogic
Impulse partners / Insee / CitizenM

lejournaldugrandparis.fr

Le journal du Grand Paris

ENTREPRISES / TERRITOIRES / INNOVATIONS / ATTRACTIVITÉ

SOMMAIRE

ENTREPRISES

ACTUALITÉS P. 2 À 4

« Inventons la métropole », mode d'emploi
Patrick Ollier vient d'écrire aux maires pour les inciter à participer au projet

Centre de bus de Lagny : une « cathédrale urbaine » exemplaire

Avec le Cargo, la French tech a son navire amiral

CRÉATEURS P. 5

Padam Minibus à la demande
Openergy Analyse énergétique
Sensewaves Consommation d'énergie

ÉVÈNEMENT P. 6-7

Benjamin Lecendrier, directeur de la cellule Grand Paris de Cemex
« Le temps du fleuve est différent de celui du camion »

JURIDIQUE P. 8

Réforme de l'urbanisme et simplification des destinations
De nouvelles normes concernent les relations entre le public et l'administration

TERRITOIRES

ACTUALITÉS P. 9 À 11

Un conseil de développement en juin pour la métropole

Réinventer la Seine : l'appel à projets lancé par Paris, Rouen et Le Havre

Un simulateur de projets de mobilité pour le corridor aéroportuaire

Le Grand Paris uni et mobilisé sur la Croisette

Il y a un moment français, un moment Grand Paris », affirmait récemment Laurent Vigier, PDG de CDC International Capital, à la tribune du 3^e Forum Grand Paris « Innover pour réussir » de PCE. Tout le démontre en effet. Et les politiques s'en saisissent, unis, loin des postures et des querelles stériles. A Tokyo, Anne Hidalgo et

Valérie Pécresse ont eu la bonne idée d'aller défendre de concert la destination francilienne, et de s'inspirer des bonnes pratiques nippones, qu'il s'agisse d'organisation d'événements (JO) ou de dédieselisation. Quelques jours plus tard, les deux élus inauguraient ensemble le Cargo, cet hyperincubateur du boulevard Macdonald qui confirme, en l'amplifiant, la vitalité insolente de la French tech française. « On a chacune nos visions, mais nous sommes toutes les deux dans le faire », résumait la maire de Paris. « Soyez mégalo, ne limitez pas vos ambitions », lâchait Valérie Pécresse, sous le regard de Xavier Niel (Free) et de Jacques-Antoine Granjon (Vente-privée). « On ne dit pas assez que son écosystème d'innovation place la région capitale devant Londres, en situation de rivaliser avec la Californie... », soulignait encore la maire de Paris.

Mardi prochain, sur la Croisette, un autre couple offrira aux investisseurs du monde entier l'image d'une classe politique réconciliée dans l'action : Emmanuel Macron et Patrick Ollier devraient annoncer ensemble, au Mipim, le lancement d'« Inventons la métropole » et des « Hubs du Grand Paris ». Soit un vaste concours d'architecture, à l'image de « Réinventer Paris » mais élargi aux frontières métropolitaines d'une part, et la

liste d'une dizaine de quartiers de gare du Grand Paris express, qui feront également l'objet d'un concours international d'autre part.

Avec la présence de Valérie Pécresse, d'Anne Hidalgo, de Jean-Louis Missika, du préfet Carencio, de Patrick Devedjian ou Pierre Bédier, aux côtés des grands aménageurs, Thierry Lajoie et Philippe Yvin en tête, le Grand Paris tiendra incontestablement la vedette cette année à Cannes.

Lundi, c'est à Rouen que sera annoncé le lancement de « Réinventer la Seine ». Là encore, il s'agira de soumettre une série d'emprises foncières, vierges ou occupées, à l'imagination de groupements réunissant promoteurs, architectes et constructeurs. Là encore, l'événement réunira des élus représentant leur territoire et agissant pour son développement. ■



ÉDITORIAL

par Jacques Paquier
rédacteur en chef

« Il y a un moment Grand Paris », affirme Laurent Vigier, PDG de CDC International Capital

Réforme de l'urbanisme et simplification des destinations

Ce mois de janvier 2016 a été marqué par l'entrée en vigueur de plusieurs normes juridiques qui sont venues ajouter à notre ordonnancement juridique un nouveau code, celui des relations entre le public et l'administration, ainsi que de nouvelles dispositions prenant place dans le code de l'urbanisme.

Aussi nombreuses que diverses, les modifications du code de l'urbanisme ont résulté de l'adoption d'un ensemble de textes distincts, dont chacun a poursuivi ses propres objectifs, plus ou moins structurels et conjoncturels : la réforme du livre I^{er} du code de l'urbanisme, par une ordonnance du 23 septembre 2015 et un décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, a cherché pour l'essentiel à améliorer la lisibilité du code de l'urbanisme dans une perspective de simplification du droit ; la refonte de la taxe pour la création de bureaux, par la loi du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, a tendu à assurer un meilleur développement du marché de l'immobilier d'entreprise francilien, tout en répondant aux importants besoins de financement de la Région ; l'augmentation d'un an de la durée de validité des autorisations d'urbanisme, par un décret du 5 janvier 2016, a visé à protéger le marché de la construction dans le contexte ambiant de frilosité des investissements. Simplification, développement et protection semblent donc pouvoir constituer les caractères principaux de la réforme du code de l'urbanisme de ce début d'année 2016.

La réforme des règles juridiques relatives à la destination des constructions s'inscrit pleinement dans ce cadre général, en visant à simplifier le contrôle des changements de destination, tout en conférant aux autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme une plus grande

souplesse dans la rédaction des règlements de zones de ce document d'urbanisme.

1 DIMINUTION DU NOMBRE DE DESTINATIONS ET CRÉATION DE SOUS-DESTINATIONS

Fixées à neuf par l'ancien article R. 123-9, antépénultième alinéa, du code de l'urbanisme, les catégories de destination des constructions sont désormais au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités de secteur secondaire ou tertiaire. De l'ancienne liste ne subsistent donc plus, dans le nouvel article R. 151-27 du code de l'urbanisme, que les deux catégories suivantes « exploitation agricole et forestière », et « habitation », auxquelles on peut ajouter la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » qui devrait correspondre, sous une dénomination bien plus claire, aux très énigmatiques « constructions et installations nécessaires aux activités de service public et d'intérêt collectif (Cinaspic) » de l'ancien code.

Ces nouvelles destinations sont plus englobantes que les anciennes. Mais leur découpage est cohérent et parfaitement adapté à l'objectif recherché, qui consiste à simplifier le contrôle des changements de destination, tout en laissant la possibilité, aux autorités compétentes pour approuver les plans locaux d'urbanisme, de différencier les règles d'ur-

banisme applicables à une même zone en fonction de sous-destinations plus précises.

La diminution du nombre de destinations se combine avec la création de 20 sous-destinations dont la liste est donnée à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. La définition et le contenu de ces 20 sous-destinations doivent être encore précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Même s'il est impossible de présager de la qualité du travail qui sera accompli par les services de ce ministère, il apparaît à ce stade de bonne méthode de prévoir une unification au niveau national de la définition des sous-destinations, car il est indéniable que l'énonciation des différentes sous-destinations éclaire la compréhension des destinations.

2 SIMPLIFICATION DU CONTRÔLE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Comme cela résulte du nouvel article R. 421-13 du code de l'urbanisme et des renvois qu'il opère aux articles R. 421-14 et R. 421-17 du même code, seuls les changements entre destinations de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme précité sont désormais soumis à autorisation d'urbanisme. Et, encore ne s'agit-il que d'absence d'opposition à déclaration préalable et non pas de permis de construire.

Les changements de destination de bâtiments existants sont donc simplifiés, car en plus de la réduction à cinq du nombre de destinations, ces des-

tinctions ont été définies de manière suffisamment cohérente pour dispenser de formalités d'urbanisme de nombreux projets, telles la transformation d'un commerce de détail en local artisanal ou encore la transformation d'un entrepôt en bureaux.

Un permis de construire reste cependant nécessaire en cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination ou d'un changement de sous-destination, alors même qu'il n'y aurait pas création de surface et qu'il ne s'agirait pas d'une opération de restauration immobilière. La transformation d'un centre des impôts en établissement d'enseignement, qui relèvent tous deux de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », serait par exemple soumise à permis de construire si elle s'accompagnait de tels travaux sur les structures ou la façade du bâtiment.

3 DIFFÉRENCIATION DES RÈGLES D'URBANISME

L'existence d'une liste de 20 sous-destinations offre aux auteurs des plans locaux d'urbanisme une indéniable souplesse de rédaction en leur permettant une plus grande différenciation des règles d'urbanisme, y compris au sein d'une même destination. C'est une réponse à un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014, « Groupe Patrice Pichet », n° 360850, qui avait consacré le caractère limitatif des anciennes destinations, en remettant clairement en cause la pratique de certains PLU innovants qui consistait à créer des règles spécifiques à des sous-catégories de destination ou à rassembler dans le cadre d'une sur-catégorie des destinations différentes.

Il est également intéressant de noter que l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme permet désormais clairement aux auteurs des plans locaux d'urbanisme d'imposer, au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, une mixité des destinations et sous-destinations. ■

LES AUTEURS

Xavier Lièvre

Notaire associé de l'étude 14 Pyramides

Hervé de Gaudemar

Professeur de droit public, consultant de l'étude 14 Pyramides