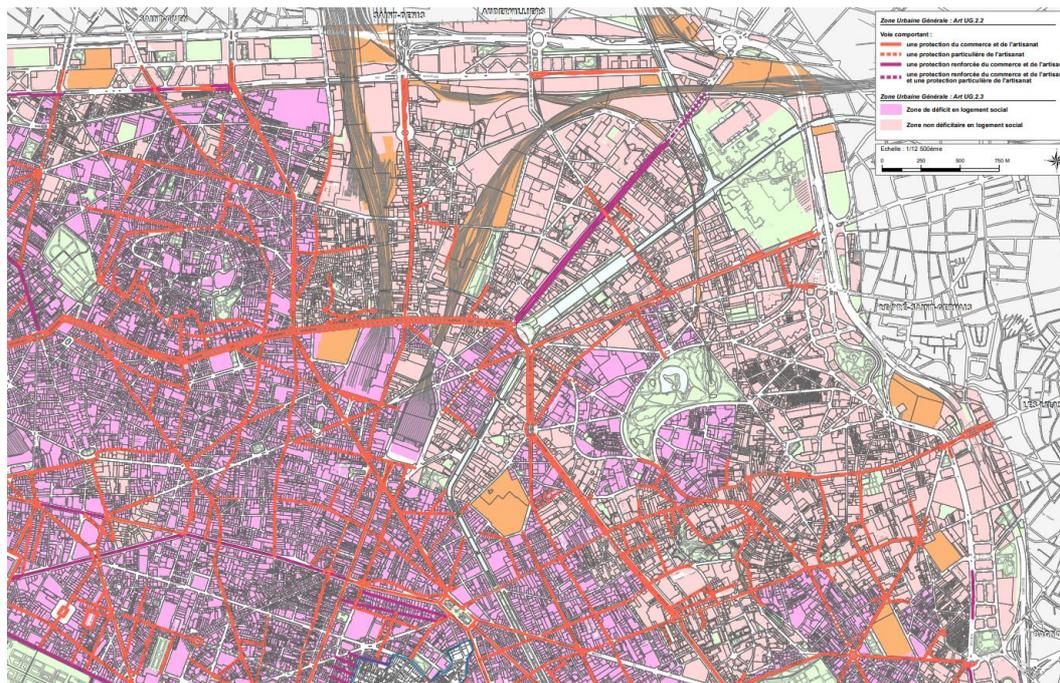


La protection du commerce et de l'artisanat dans le PLU parisien

DIVERSITE ECONOMIQUE – MIXITE FONCTIONNELLE



Fiche d'identité

Localisation : Paris

Dates : Depuis 2001 et révision du PLU en 2016

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris

Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris

Synthèse

L'action en quelques lignes

Depuis 2001, la Ville de Paris mène une politique volontariste pour protéger le commerce de proximité et l'artisanat. Dans un contexte de profondes mutations économiques et de forte pression foncière, la protection de ces activités est essentielle pour garantir la diversité économique et l'animation de la vie urbaine. Elle s'appuie notamment sur leur protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme révisé en 2006.

Cette politique vise d'une part à lutter contre l'éviction des activités commerciales et productives de la zone dense, et d'autre part à protéger, dynamiser ou diversifier le commerce et l'artisanat.

Modes d'applications

- Dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le PLU de la Ville de Paris fait référence à la diversité commerciale et cible expressément les activités commerciales et artisanales à maintenir et à développer par des hauteurs sous plafond compatibles avec les commerces aux rez-de-chaussée des immeubles neufs ou la garantie d'un équipement commercial de base pour les quartiers.
- Plusieurs dispositifs visant à protéger le commerce et l'artisanat en zone dense sont prévus dans le Règlement du PLU :
 - **Des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat stricts obligent les locaux en rez-de-chaussée à conserver la destination de certaines activités exclusivement.** Le règlement distingue trois niveaux de restriction :
 - Protection simple : locaux réservés au commerce ou à l'artisanat si transformation de surfaces.
 - Protection renforcée : protection simple doublée d'une obligation, en cas de reconstruction ou réhabilitation lourde, de produire des rez-de-chaussée de commerce d'artisanat (à l'exception des halls d'accès aux immeubles).
 - Protection spécifique de l'artisanat : une activité artisanale ne peut être remplacée que par une activité artisanale, et un commerce peut être transformé soit pour conserver l'activité commerciale, soit pour implanter de l'artisanat.
 - **La transformation de surfaces d'artisanat ou d'industrie, sur les sites de protection définis, en une destination autre que l'artisanat ou l'industrie est interdite** ; en cas de reconstruction, la proportion des surfaces d'artisanat ou d'industrie dans la surface de plancher totale ne peut être inférieure à la proportion initiale.
 - **Dans les sites de protection des grands magasins**, la proportion dans la surface de plancher totale de la surface de plancher destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.
- Lancé en 2017 le dispositif « Paris Commerces » consiste à simplifier et faciliter l'installation des entrepreneurs et en particulier des commerçants et artisans de proximité, s'appuie sur :
 - **Le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Paris Commerces** réunit l'activité de commercialisation des pieds d'immeubles des bailleurs sociaux au sein d'une direction unique. Ce GIE agit en complément de l'activité de la SEMAEST sur le parc social de la Ville et dans l'ensemble du territoire parisien.
 - **Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale**, porté par la SEMAEST pour agir sur le parc privé et dans 12 périmètres particulièrement touchés par la mono-activité et la vacance commerciale. Pour ce dispositif, la Ville de Paris alloue un budget de 37 millions d'euros.

Inscription de l'action dans un réseau d'acteurs

La coopération avec les bailleurs sociaux pour la mobilisation de leurs pieds d'immeubles et de leurs espaces sous-utilisés (comme certains parkings) permet de favoriser l'installation de locaux commerciaux et artisanaux. Dans le cadre du dispositif Paris Commerces, une structure de coopération inter-bailleurs a été créée pour la commercialisation d'environ 6 700 locaux. La constitution de ce type de coopération au sein des différents territoires et leur mise en réseau constitueraient un levier important en faveur du commerce et de l'artisanat.

L'implication des habitants dans le développement de modes de commercialité adaptés aux besoins locaux est un autre axe de travail pour la Ville de Paris. La mise en œuvre d'actions dédiées pourraient notamment prendre appui sur la SEMAEST et Paris&Co.

Retour d'expérience et reproductibilité de l'action

A l'origine de la réflexion sur la protection du commerce et de l'artisanat dans le PLU de Paris, il était question de protéger les voies commerciales emblématiques de la Ville (les rues commerçantes, les Grands Magasins) et l'identité de certains quartiers au passé artisanal. Il s'agissait également de préserver des conditions acceptables permettant la reprise de locaux d'activités par des jeunes artisans et commerçants. La Ville de Paris continue d'appliquer cette règle permise au titre de l'article R-123.9 du code de l'urbanisme dans ses dispositions applicables alors (*ante* 28 décembre 2015). Ces dispositions continuent à s'appliquer dans un contexte juridique qui a évolué pour les PLU révisés ou élaborés après le 28 décembre 2015.

Le commerce étant particulièrement stable à Paris, à la fois dans les rues protégées et dans les rues non-protégées, il apparaît difficile de mesurer objectivement les résultats de cette règle. Pour autant, à l'heure où nombreuses villes font face à un phénomène de dévitalisation commerciale et à l'éviction des activités productives des centralités, la protection des activités commerciales et artisanales dans le règlement de PLU(i) constitue une bonne pratique de planification, transposable à d'autres territoires de la Métropole.

Inscrire ce type de dispositions règlementaires dans le PLU(i) est un message politique puissant, qui donne une orientation aux acteurs locaux et participe à la stabilité économique d'une ville. Mais il est nécessaire d'adapter ce dispositif au contexte local pour ne pas "empêcher" des évolutions souhaitables ou nécessaires. S'il peut apparaître utile voire nécessaire de protéger le commerce et certaines formes de diversité économiques, il peut apparaître tout aussi nécessaire de faciliter la transformation ou la reprise de locaux vacants et favoriser l'évolution de leurs tissus.



Eric JEAN-BAPTISTE

Ville de Paris

Direction de l'Urbanisme / Service de l'Innovation et de l'Urbanisme Règlementaire

eric.jean-baptiste@paris.fr

