

6.2 Les orientations du PADD pour répondre aux enjeux identifiés

Faire du logement un moteur d'inclusion :

- offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne, abordable et adapté ;
- développer un parc de logement qualitatif et non excluant, en garantissant notamment 30% de logements sociaux dans le parc de résidences principales ;
- lutter contre la gentrification et structurer des dispositifs pour le maintien des ménages les plus modestes et des familles dans la capitale ;
- renforcer les liens avec les territoires voisins.

Mettre la centralité de Paris au service des habitant·e·s :

- développer l'économie de la connaissance en promouvant le maintien et le renforcement des activités de recherche et d'enseignement supérieur et en poursuivant la transition numérique ;
- rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire ;
- promouvoir l'accès à la culture et aux grands services urbains (hôpitaux, gares, logistique, gestion des déchets, etc.).

Créer une ville des proximités correspondant au « quartier du quart d'heure » :

- faciliter la vie des habitant·e·s en réduisant les trajets et les besoins de se déplacer, notamment via des modes carbonés ;
- promouvoir la création de liens métropolitains entre Paris et les villes voisines ;
- maintenir l'accessibilité aux fonctions structurantes de la ville centre (culture, établissements d'enseignement supérieur, santé, commerces de proximité, etc.), notamment par une meilleure répartition des activités économiques.

Maintenir et faire revenir en ville les activités de fabrication :

- accompagner et encourager les activités liées à l'innovation ;
- préserver les activités de production existantes, en particulier l'artisanat, et accompagner le retour des activités de fabrication ;
- développer l'activité économique de demain comme l'agriculture urbaine, l'économie sociale et solidaire ou encore l'économie circulaire.

6.3 Quels leviers proposés pour faire de Paris une ville pour tou·te·s, productive et solidaire ?

Les principaux leviers proposés sont les suivants :

- la création de deux orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP « Quartier du quart d'heure » et l'OAP « Liens métropolitains » ;
- la prise en compte des évolutions du Code de

l'urbanisme, comme le changement des destinations ;

- des évolutions du règlement pour une action plus forte en matière d'habitat, d'activité économique et de logistique urbaine.

6.4 La création d'une OAP « Quartier du quart d'heure »

L'OAP « Quartier du quart d'heure » comporterait des recommandations visant à guider les choix de programmation et de conception liés aux projets d'aménagement et de construction, en fonction des enjeux, besoins et contraintes liés au contexte local. Elle proposerait des orientations pour répondre aux objectifs d'une ville de la proximité, pour améliorer la qualité de vie des habitant·e·s notamment en réduisant les déplacements pendulaires.

L'OAP viserait à encourager le renforcement du maillage du territoire par les équipements et les services de proximité, tout en valorisant l'implantation ou le maintien d'activités avec une plus-value innovante, productive, écologique et sociale, dans une logique de sobriété énergétique.

UNE PROPOSITION D'INTERVENTION CONCENTRÉE SUR SEPT ORIENTATIONS GÉNÉRALES

1/ Favoriser la constitution d'un socle d'équipements et de services de proximité implantés dans chaque quartier,

comprenant notamment:

- des équipements pour la petite enfance ;
- des espaces verts ;
- des équipements de santé ;
- des équipements sportifs ;
- des équipements culturels.

Cette orientation serait encouragée via l'identification de secteurs de développement et de renforcement prioritaire et des incitations pour des programmes publics et privés en matière d'offre d'équipements en rez-de-chaussée et à une distance de 15 minutes à pied en ce qui concerne les espaces verts.

Les équipements éducatifs feraient l'objet d'un traitement systématique sur l'ensemble du territoire parisien et bénéficieraient de mesures spé-

cifiques figurant dans d'autres parties du PLU bioclimatique.

2/ Favoriser le renforcement, la requalification et la diversification du commerce de proximité, notamment par :

- la valorisation et l'animation des rez-de-chaussée commerciaux dans la cadre de la conception des projets d'aménagement et de construction ;
- la lutte contre la mono-activité en incitant à la diversification des activités commerciales et par la promotion de l'économie sociale et solidaire, des circuits courts, de l'alimentation durable, des commerces artisanaux et de destination, notamment dans les secteurs d'opérations d'aménagement ;
- la protection de l'offre de proximité, la revitalisation des secteurs en difficulté en soutenant les « rues marchés » et les centralités de quartier, la protection de la proximité entre les commerces et les polarités d'équipements, la résorption des carences par de nouvelles polarités consolidées, la promotion du commerce de proximité vis-à-vis des centres-commerciaux ;
- l'identification des secteurs à enjeux spécifiques (quartiers politique de la ville, secteurs d'aménagement).

3/ Accompagner le maintien et le développement des activités productives et innovantes dans une logique de proximité des zones d'emploi, notamment grâce :

- à la création d'espaces dédiés dans les secteurs d'aménagement, et le développement d'espaces pour les travailleur·euse·s indépendant·e·s, les lieux hybrides et les tiers-lieux ;
- à la conception de locaux adaptables, mutualisables et modulables pour faciliter le réemploi et l'évolution des activités ;
- au ciblage de certains secteurs d'activités comme la création et l'artisanat en favorisant l'occupation temporaire de certains lieux (friches, opérations d'aménagement, etc.).

4/ Encourager la préservation et la création de lieux pour l'agriculture urbaine, par :

- l'identification du potentiel agronomique d'espaces non valorisés comme les toits ou les sous-sols ;
- la conception d'espaces connexes à la production agricole : entrepôts de stockage et de livraison, plateformes logistique, points de vente, etc. Les OAP sectorielles permettraient ce repérage de secteurs propices au développement de l'agriculture urbaine.

5/ Encourager l'accès à une alimentation durable, en cherchant notamment à :

- dans les opérations d'aménagement, favoriser le développement d'une chaîne alimentaire durable fondée sur la vente directe, les circuits courts ou encore les points de vente collectifs ;
- favoriser l'implantation d'activités à impacts sociaux et environnementaux positifs ;
- favoriser la mise à disposition de locaux publics modulables s'adaptant à ces pratiques ;
- privilégier la diversification de l'offre commerciale alimentaire dans les quartiers dominés par la restauration rapide ;
- encourager la préservation des espaces de transformation alimentaire existants et la création de nouveaux lieux de ce type...

6/ Le soutien de l'implantation de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire,

par le maillage en recycleries, ressourceries et en plateformes physiques de réemploi et fluviales pour gérer le flux de matériaux.

7/ L'intégration de la logistique urbaine dans la ville pour décarboner le « dernier kilomètre », par :

- la promotion de la mixité fonctionnelle ;
- la préservation des grands sites logistiques existants ;
- le développement des plateformes intermodales.



Rue commerçante du 14^e © Christophe Jacquet / Ville de Paris

6.5 La création d'une OAP « Liens métropolitains »

Cette OAP prévoit le renforcement des liens entre Paris et la Métropole du Grand Paris en réponse à l'axe « Une ville inclusive, productive et solidaire » du PADD mais également à l'axe « Une ville en transition, vertueuse et résiliente ».

L'OAP REPOSERAIT SUR QUATRE OBJECTIFS STRATÉGIQUES

1/ La lutte contre les grandes sources de nuisances et les risques liés aux grandes infrastructures pour améliorer la santé environnementale, par :

- la transformation et l'insertion urbaine des infrastructures routières ;
- la promotion de l'évolution des pratiques de mobilité ;
- la promotion de solutions physiques pour en atténuer les impacts (végétalisation de leurs abords, conception architecturale des bâtiments).

2/ Le renforcement de la continuité et de la lisibilité des parcours en s'appuyant sur les continuités paysagères métropolitaines, par :

- la promotion d'une meilleure qualification des espaces publics et un meilleur partage des axes routiers faisant la part belle aux modes doux et actifs ;
- une amélioration des continuités de parcours pour les différents modes de transport et le développement des mobilités fluviales ;
- l'intégration des enjeux du changement climatique dans l'aménagement des interfaces avec le renforcement de la nature et de l'accès à l'eau, la valorisation et la préservation des continuités écologiques.

3/ Le renforcement des porosités avec les communes limitrophes

qui passerait par un travail important sur les franchissements du boulevard périphérique et la revalorisation des portes du territoire : requalification, animation et végétalisation des portes, ou aménagement d'espaces publics qualitatifs (favorisant les modes doux et actifs), en lien avec les projets portés par les communes limitrophes.

4/ La requalification des fonctions urbaines et la diversification des usages,

notamment par le renforcement des centralités, de l'offre d'équipements et de services des quartiers situés près des limites communales, particulièrement dans les quartiers de la politique de la ville.



Transport fluvial (1^{er}) © Christophe Jacquet / Ville de Paris

L'OAP PORTERAIT AINSI SUR CINQ SECTEURS SPÉCIFIQUES QUI SERAIENT SOUMIS À DES ORIENTATIONS LOCALISÉES

1/ Le boulevard périphérique

- Accompagner sa mutation en favorisant son franchissement et en le transformant en un vecteur de lien plus qu'un obstacle, mais aussi en accélérant sa transition vers un espace plus vert et apaisé.
- Prendre en compte les enjeux liés à la santé environnementale à proximité du périphérique parisien.
- Encourager une forte végétalisation de ses abords afin de conforter son caractère de ceinture verte via la création d'écrans et des filtres végétaux dans le respect et la valorisation de leur rôle de corridor écologique.
- Transformer des portes en places urbaines et des franchissements existants.
- Mettre en œuvre, pour différents secteurs ciblés du boulevard périphérique et des portes à requalifier, une programmation animée dans les rez-de-chaussée des constructions alentours et des aménagements supports de divers usages permettant la création d'une vie de quartier solidaire.
- Développer la mixité fonctionnelle et renforcer des pôles de proximité des quartiers de la politique de la ville proches du boulevard périphérique.

2/ La Seine

- Renforcer le fleuve comme « bien commun », axe majeur du paysage métropolitain et lieu de cohabitation de nombreux usages et fonctions.
- Accompagner son développement en préservant ses fonctions écologiques et valorisant son apport patrimonial et paysager.
- Favoriser son accès aux habitant·e·s, mais aussi aux professionnel·le·s tant dans un rôle de couloir de mobilité et de logistique que de lieu de loisir et d'atout naturel. C'est également dans cette optique que seront traités les canaux.

3/ La Bièvre

- Accompagner sa renaissance, là où cela est possible, en favorisant sa mise à jour, en restaurant ses fonctionnalités hydrographiques et écologiques et en favorisant son accès.

4/ Les bois de Boulogne et de Vincennes et leurs lisières

- Promouvoir l'usage de ces lieux à des fins récréatives dans le respect de la biodiversité et de leur apport fondamental à la santé des Parisien·ne·s.
- Renforcer leur accessibilité pour les habitant·e·s métropolitain·e·s, en valorisant et ouvrant les cheminements, en diversifiant les usages et proposant des équipements, usages et services compatibles avec la préservation environnementale et patrimoniale.

5/ Les canaux

- Conforter la réappropriation des berges des canaux par les habitant·e·s et usager·ère·s, tout en assurant la bonne cohabitation entre les différents usages : renforcer les continuités et les parcours le long des canaux, encourager la mixité et la cohabitation des usages liés à la présence de l'eau, conforter la fonction des canaux comme des espaces de respiration en ville.



Bois de Vincennes (12^e) © Jacques Leroy / Ville de Paris

6.6 Les propositions d'évolution du règlement pour une ville inclusive, productive et solidaire

Le PLU bioclimatique vise à équilibrer les fonctions de la ville et à répondre aux enjeux d'accès au logement pour toutes et tous, à produire un cadre de vie agréable à proximité des zones de résidence, à conforter et relier la centralité parisienne aux autres territoires de la Métropole du Grand Paris, ainsi qu'à dynamiser localement les tissus économiques et commerciaux de la capitale.

Déclinant les orientations portées dans le PADD, le nouveau règlement envisage de nombreuses mesures permettant d'y répondre de manière fine.

Pour répondre à la volonté de développer l'habitat et de limiter la prédominance des bureaux dans certains quartiers et l'essor des meublés touristiques, l'avant-projet de règlement prévoit :

- 1/ de nouvelles définitions pour une action plus fine en matière de logement locatif et d'accession à la propriété ;
- 2/ de nouvelles règles pour le renforcement du dispositif de rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi et d'incitation au développement de l'habitat ;
- 3/ le renforcement de la servitude de mixité sociale ;
- 4/ de nouveaux emplacements réservés ;
- 5/ l'étude de règles pour favoriser tous les types de logements ;
- 6/ de nouvelles règles visant à limiter le développement des meublés touristiques.

SIX GRANDES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES EN MATIÈRE D'HABITAT

1/ Les nouvelles définitions pour une action plus fine en matière de logement locatif et d'accession à la propriété

Des précisions seraient apportées à la définition du logement locatif intermédiaire. Une définition supplémentaire apparaîtrait, celle des logements en bail réel solidaire (BRS), qui constitueraient une nouvelle catégorie de logement. Cela permettrait ainsi l'intégration du BRS dans les programmes de logements définis par le PLU pour l'application de la servitude de mixité sociale et des emplacements réservés.

2/ De nouvelles règles pour renforcer le dispositif de rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi et de développement de l'habitat

→ **Évolution n°1** : le dispositif de rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi du PLU repose sur le classement des différentes destinations autorisées en deux catégories : la Surface de protection de l'habitat (SPH) et la Surface de protection de



Le bail réel solidaire (BRS)

Ce dispositif créé en 2016 permet de dissocier le foncier du bâti :

les habitant·e·s peuvent devenir propriétaires de leur logement dans le cadre d'un contrat avec un Organisme de foncier solidaire (OFS) sans supporter la charge de l'achat du terrain. Le bail réel solidaire (BRS) est particulièrement adapté dans les zones où le marché de l'immobilier en accession est tendu.

l'emploi (SPE). Il est proposé de maintenir ce dispositif dans le projet de PLU bioclimatique mais il nécessiterait une transposition dans le nouveau régime des destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme issu de la réforme nationale des destinations de 2015.

→ **Évolution n°2** : la règle de protection de l'habitation, qui interdit de diminuer la Surface de protection de l'habitat et qui s'applique dans toute la zone urbaine générale (UG) hormis dans le secteur plus favorable à l'emploi et dans certains secteurs spécifiques d'opérations d'aménagement, serait maintenue et renforcée : le potentiel d'extension de 10% des surfaces d'activités économiques existant actuellement serait supprimé.

→ **Évolution n°3** : l'ancien « secteur de protection de l'habitation », dont la délimitation serait mise à jour pour tenir compte de l'évolution des indicateurs d'équilibre habitat/emploi, serait renommé « secteur de développement de l'habitation ». S'y appliquerait, en complément de la règle de protection de l'habitation, une nouvelle servitude dite de mixité fonctionnelle, permettant le développement de l'habitation : au-delà d'un certain seuil de surface de plancher, tous les projets de construction, restructuration lourde ou de changement de destination de la Surface de protection de l'emploi devraient intégrer une part minimale d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliqueraient pas dans les sites de protection des activités productives urbaines ni dans les sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités.

3/ Le renforcement de la servitude de mixité sociale

La zone UG est divisée en deux secteurs : la zone de déficit en logement social et la zone de non-déficit en logement social. Au sein de ces secteurs, s'applique une servitude de mixité sociale, qui impose dans tout programme de logement de plus de 800 m² de surface de plancher

une part minimale de 30% de logement locatif social en zone de déficit et une part minimale de 30% de logement intermédiaire en zone de non-déficit. Ce dispositif pourrait être renforcé :

→ le périmètre des secteurs de déficit et de non-déficit en logement social serait actualisé et le taux de 30% imposé aux programmes de logement serait augmenté pour permettre le rattrapage nécessaire à l'atteinte de l'objectif de 30% de logement social en 2030 ;

→ **le seuil de déclenchement** de la servitude pourrait être abaissé ;

→ **la nouvelle règle intégrerait également des pourcentages progressifs selon la surface de plancher concernée par le projet et selon son secteur d'implantation** ;

→ une zone d'hyper-déficit serait créée, avec des obligations renforcées dans les secteurs les plus déficitaires en logement locatif social ;

→ **la production de logement en bail réel solidaire serait intégrée à la servitude.**



Le dispositif

d'emplacements réservés

Il permet notamment, via le règlement graphique, d'identifier

des terrains ou des parcelles dédiés à la production de logements, notamment aidés.

Dans le PLU de Paris, les emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

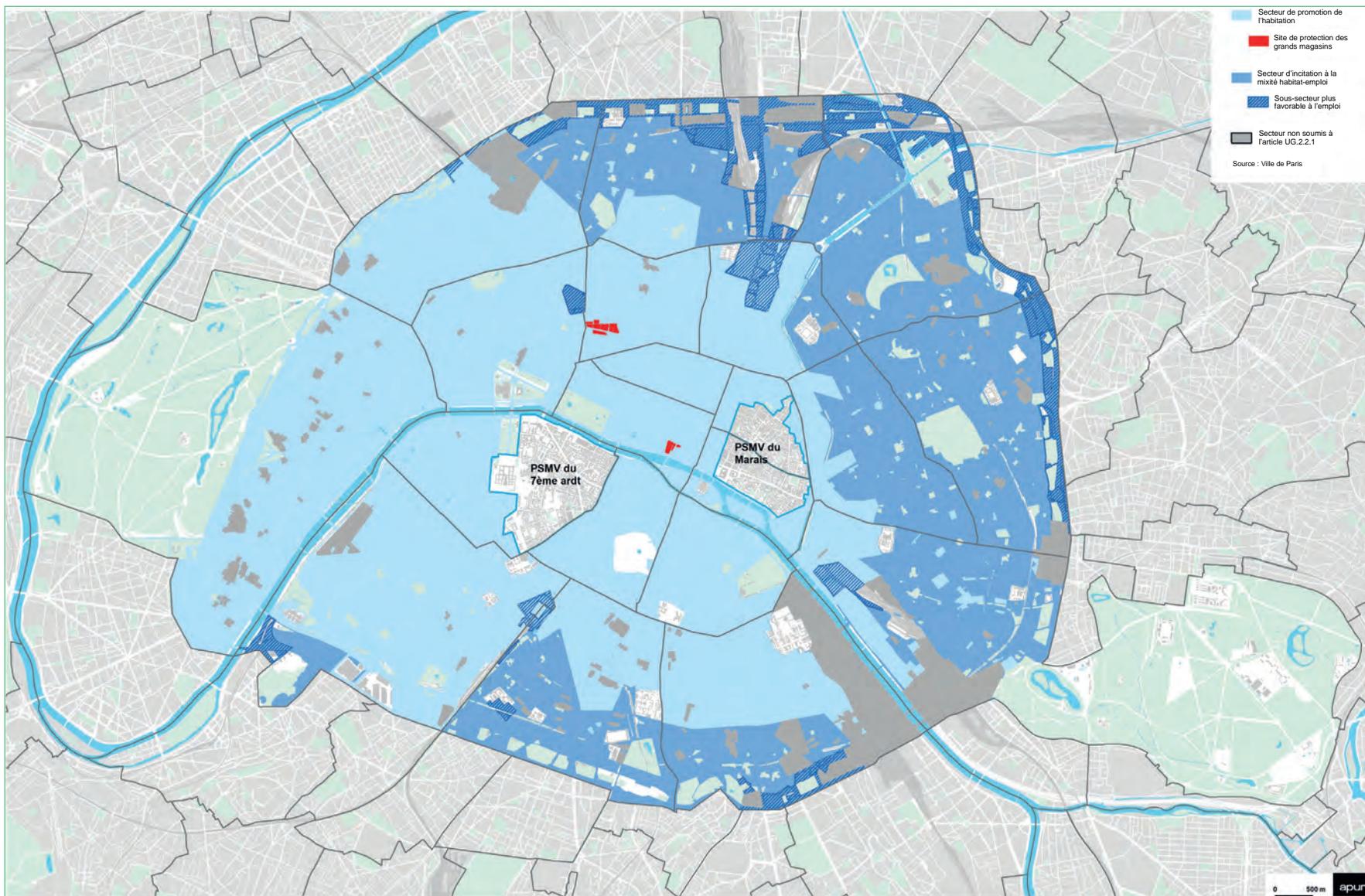
Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

Des emplacements réservés pour des programmes de logement prévoient une part minimale de logement dans la surface de plancher totale du projet, ainsi qu'une part minimale soit de logement social soit de logement intermédiaire. Tout projet ne respectant pas ces conditions y est rendu impossible. L'emplacement réservé est une servitude opposable dès lors que celui-ci figure au règlement du PLU. Durant la concertation, une cartographie de nouveaux emplacements réservés est proposée via [la plateforme en ligne ideoe.paris.fr](http://la.plateforme.en.ligne.ideoe.paris.fr).

PROPOSITION D'ÉQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS



4/ De nouveaux emplacements réservés en faveur du logement incluant des objectifs plus ambitieux

Le nouveau PLU bioclimatique renforcerait cet outil et la liste de ces emplacements serait actualisée et augmentée de manière à poursuivre l'effort en matière de production de logements.

→ **Le PLU bioclimatique prévoit d'intégrer le bail réel solidaire** dans les programmes de logement définis dans le cadre des emplacements réservés.

→ Les emplacements réservés seraient identifiés sur le plan avec **un pourcentage minimal de logements à réaliser, et un pourcentage minimal de logements sociaux, de logements locatifs intermédiaires ou de logements en bail réel solidaire** que devrait comporter la surface de plancher à réaliser.

→ Le dispositif serait également renforcé par le fait que pour les emplacements réservés prévoyant une part minimale de logement locatif social, **le reste de la programmation en logement pourrait être consacré à la réalisation de logements locatifs intermédiaires ou en bail réel solidaire.**

5/ L'étude de règles pour favoriser tous les types de logements

Des réflexions sont en cours pour encourager :

- le logement étudiant ;
- la réversibilité des bâtiments et notamment la transformation de bureaux en logements dans les secteurs où l'offre de bureaux est trop importante ;
- le logement à destination des familles, notamment pour favoriser une taille adaptée des logements.

6/ La limitation et l'interdiction des meublés touristiques

Au regard de l'ampleur prise par le phénomène de location de meublés touristiques de courte durée ces dernières années au détriment des logements, le règlement envisage d'intégrer des



Le meublé de tourisme est une forme de location de courte durée en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas

domicile. Son statut diffère selon qu'il est déclaré en résidence principale ou en résidence secondaire, et selon qu'il est loué plus ou moins de 120 jours dans l'année.

La multiplication des meublés touristiques explique l'augmentation de la vacance des logements dans certains quartiers de Paris. La Ville ne souhaite pas empêcher les locations de logements par des particuliers.

dispositifs coercitifs pour en limiter le développement :

→ **interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques »** dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante ;

→ **ne rendre possible la création de surfaces à destination d'« Autres hébergements touristiques »** que sur les terrains ne comportant pas d'habitation en zone UG.

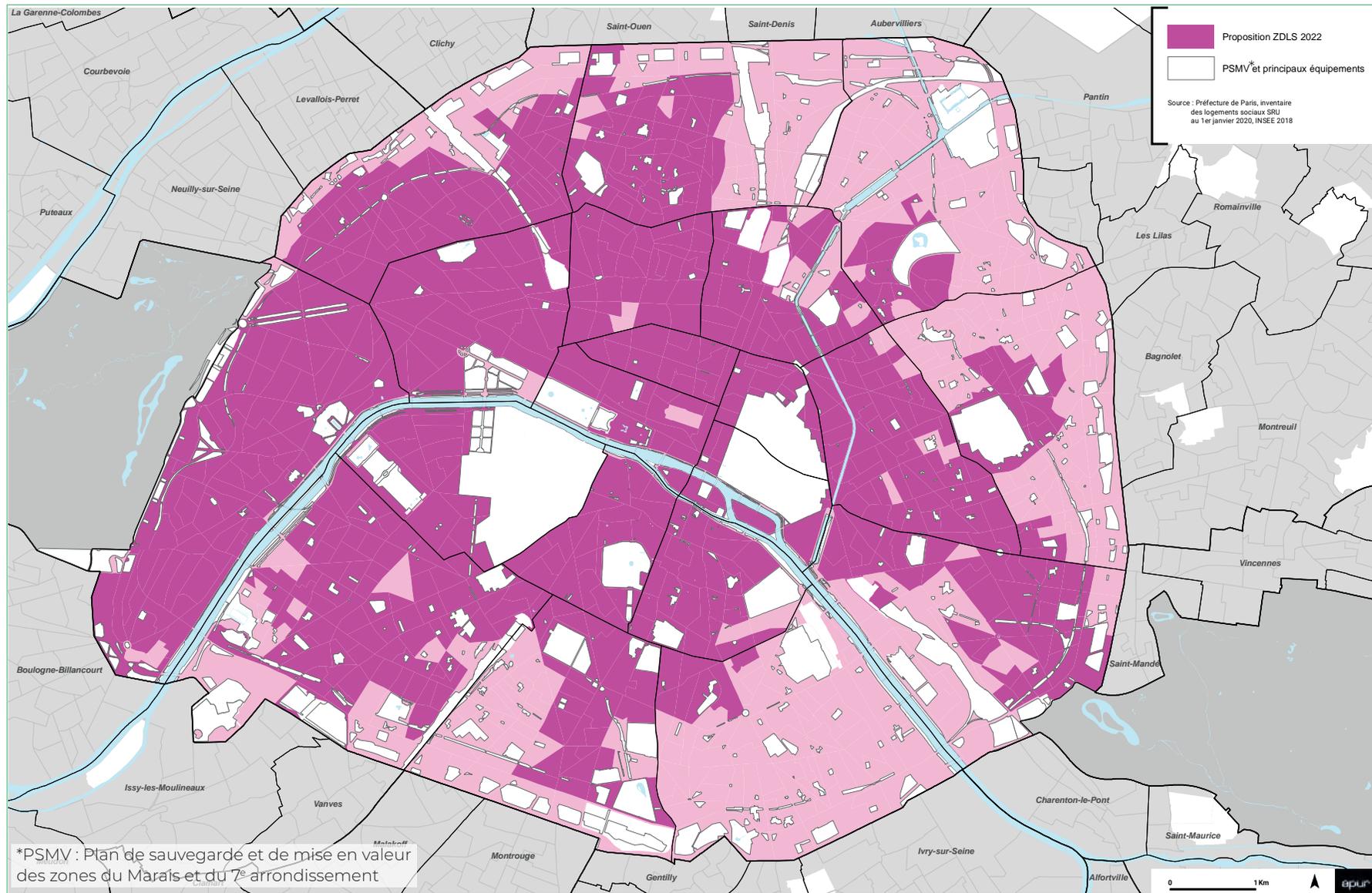
TROIS GRANDES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Pour maintenir et encourager l'implantation d'activités productives, d'artisanat et de fabrication, préserver et revitaliser le commerce de proximité, en limitant notamment les dark stores et les dark kitchens, le règlement serait modifié grâce à :

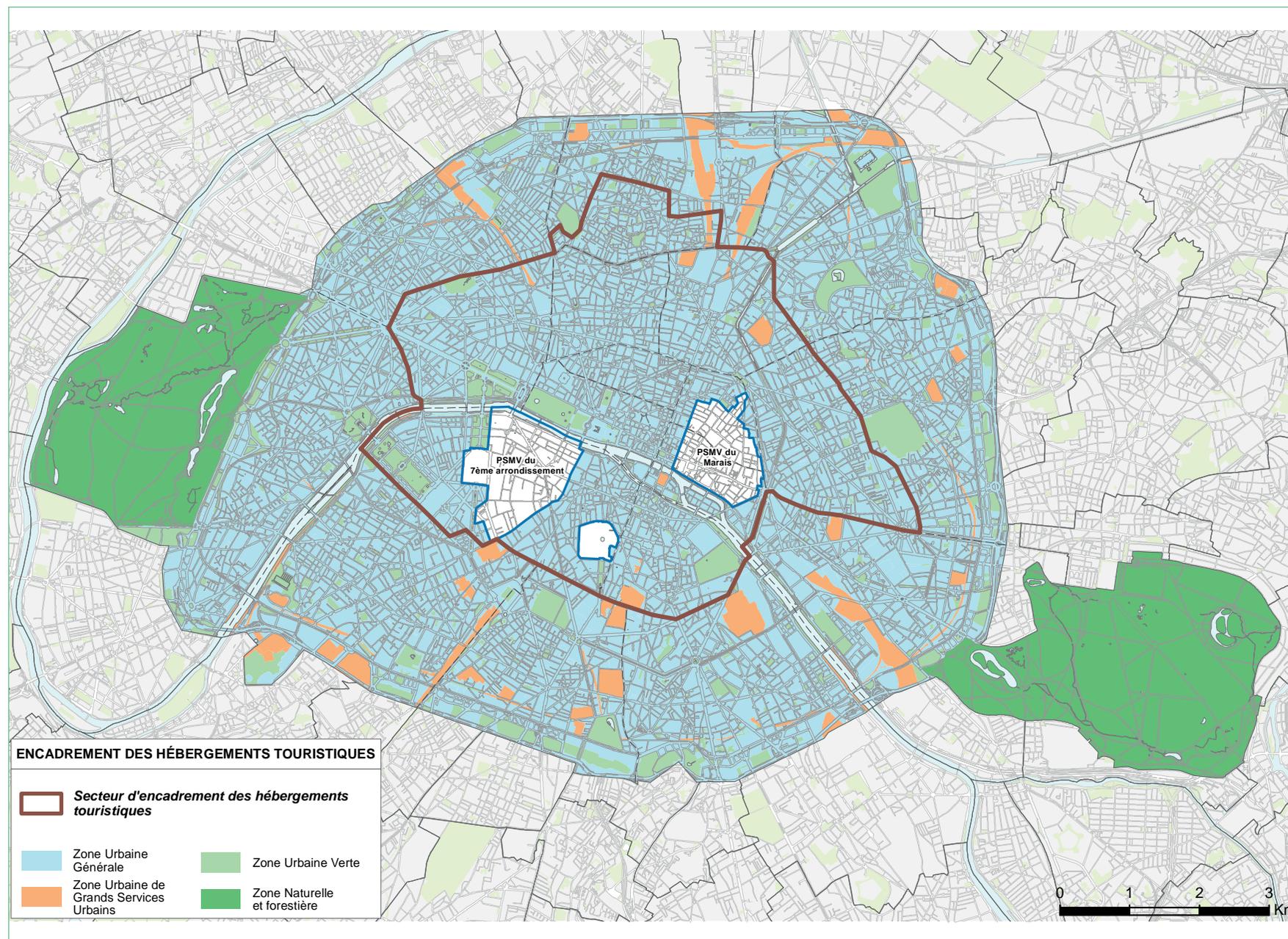
- 1/ de nouvelles définitions pour une action plus fine en fonction des activités ;**
- 2/ une meilleure protection des linéaires commerciaux et artisanaux ;**
- 3/ une nouvelle protection pour les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités.**

Des mesures seraient renforcées pour maintenir la protection des grands magasins et des activités productives et urbaines.

PROPOSITION DE ZONE DE DÉFICIT EN LOGEMENT SOCIAL (ZDLS) 2022



PROPOSITION D'ENCADREMENT DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES



1/ Les nouvelles définitions pour une action plus fine en fonction des activités

L'évolution des destinations et des sous-destinations par le décret du 28 décembre 2015 a modifié la prise en compte dans les documents d'urbanisme des activités économiques et du commerce nécessitant une évolution des règles et des définitions relatives à ces domaines :

→ **l'ancienne destination « Artisanat » est dorénavant incluse dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »** : cela implique le regroupement des deux notions, mais aussi la distinction entre l'artisanat à vocation commerciale (vente de biens et services) et celui à vocation industrielle (notamment les activités susceptibles de générer des nuisances). Un travail serait mené afin de garantir que les dispositions permettant la protection de l'artisanat puissent être conservées dans le PLU bioclimatique.

→ **l'ancienne destination des « Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) » a évolué vers la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : dans le domaine du commerce et des activités économiques, cela a eu pour effet le changement de régime applicable à certains types d'occupation des sols, précédemment inclus dans les CINASPIC. La logistique urbaine relève désormais de la sous-destination « Entrepôt » quand les locaux destinés à héberger des entreprises ou des travailleur·euse·s indépendant·e·s dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi relèvent eux, dorénavant, des sous-destinations « Industrie » ou « Bureau ».

Tenant compte des évolutions des secteurs économiques, notamment engendrées par la crise sanitaire ou l'avènement du commerce par internet, le PLU bioclimatique propose de tenir compte des spécificités d'un certain nombre d'activités dont les évolutions récentes nécessitent une attention particulière.

2/ Une meilleure protection pour les linéaires commerciaux et artisanaux

La protection des linéaires commerciaux le long des grands axes et des « rues marchés » existant dans le PLU actuel viserait à protéger un maillage de proximité, une diversité commerciale ainsi que la vie et l'animation de quartier.

Afin de simplifier la lecture et l'application de la règle, le PLU bioclimatique envisage de fusionner les deux dispositifs actuellement existants en un seul, en retenant le plus strict des deux. Il serait par ailleurs étendu à de nouveaux secteurs identifiés en raison de leur fonction commerciale ou artisanale ce qui permettrait :

- de préserver l'existant ;
- de créer de nouveaux locaux d'artisanat de proximité et de commerce sur ces secteurs identifiés ;
- de contrer l'expansion des commerces sans devanture (dark stores et dark kitchens) qui mettent à mal la vitalité commerciale des quartiers et coupent la continuité des linéaires et dans cette même logique de ne pas autoriser des destinations et sous-destinations comme l'habitat en rez-de-chaussée ;
- d'autoriser l'installation de lieux liés à la santé.

Lors de la réalisation d'un projet de construction, de reconstruction ou de restructuration lourde sur ces voies protégées, toutes les surfaces en rez-de-chaussée devraient être affectées aux destinations commerce et artisanat. De plus, aucun changement de destination d'une surface existante depuis la destination commerce et artisanat en une autre destination n'y serait possible. Ces mesures viseraient plus particulièrement à préserver certains types d'activités de proximité situés dans les rues « marchés » parisiennes. Elles pourraient participer à limiter le développement et la multiplication de certaines franchises commerciales et notamment alimentaires pouvant impacter la diversité commerciale.

Pour des raisons techniques ou d'intérêt général, ces règles ne s'appliqueraient pas aux

surfaces nécessaires à l'accès des immeubles, ni aux surfaces nécessaires à la création ou à l'extension de locaux ou d'établissements relevant des sous-destinations suivantes : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ; cinémas et exploitation agricole.

Il est par ailleurs proposé de prévoir une interdiction des dark stores et des dark kitchens sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.

Innovation majeure, le système des linéaires de protection commerciale pourrait être étendu à certains commerces isolés dont le rôle est particulièrement important pour l'animation des quartiers et la diversité des activités, notamment dans le domaine des biens culturels.

Enfin, une réflexion est menée afin de contrer dans certains secteurs les phénomènes de mono-activité, en limitant très ponctuellement la possibilité d'établir certains types de commerces là où un risque de sur-représentation est avéré.

3/ Une nouvelle protection pour les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités

Le projet de PLU bioclimatique prévoit la création d'une mesure de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et d'hôtels d'activités. Elle correspondrait dans son fonctionnement au dispositif cité concernant les sites de protection des activités productives. Une règle graphique pourrait accompagner ce dispositif.

4/ Le maintien des règles existantes pour la protection des grands magasins

Les dispositions du PLU en vigueur qui visent à protéger la vocation commerciale spécifique des secteurs de grands magasins de la rive droite (secteur de la Samaritaine et boulevard Haussmann) pourront être reconduites dans le PLU bioclimatique.

5/ De nouveaux périmètres de localisation pour équipement dans les secteurs carencés

Le nouveau PLU bioclimatique renforcerait cet outil et la liste de ces périmètres serait actualisée et augmentée de manière à poursuivre l'effort en matière de production d'équipements et de services à Paris (logistique urbaine, agriculture urbaine, petite enfance, santé, sport, culture, espaces verts etc.).



[SUR IDEE.PARIS.FR](https://www.paris.fr/idee)

LOCALISER VOS ATTENTES POUR

→ La protection du commerce

et de l'artisanat.

→ Les emplacements réservés pour les équipements, les logements sociaux et intermédiaires.

→ Les espaces de logistique urbaine.

6/ Le maintien des règles existantes pour les sites de protection des activités productives urbaines

Reposant sur un fonctionnement similaire à celui des protections des linéaires commerciaux et artisanaux de proximité, ces règles encadreraient fortement les changements de destinations des locaux d'activités. **Sur les terrains repérés, la transformation des surfaces affectées aux activités productives urbaines ne pourrait s'envisager qu'en conservant la même destination. Dans le cadre d'une démolition, la part de la surface de plancher recréée à destination des activités productives urbaines devrait impérativement être au moins égale à celle existant précédemment.**

Cette disposition permettrait de maintenir et protéger, dans le tissu urbain général, des activités économiques qui pourraient être mises en difficulté en raison de la pression foncière en faveur des fonctions urbaines d'habitat et de bureau. Ce dispositif concernerait principalement le tissu urbain de faubourg, particulièrement situé à l'est et au nord de la capitale, là où se concentrent historiquement les activités productives.

LA PROPOSITION D'UNE ÉVOLUTION POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE URBAINE DE PROXIMITÉ

Depuis 2016, le PLU parisien a intégré 62 parcelles comme périmètres de localisation pour y favoriser la création d'espaces de logistique urbaine en réservant des emplacements pour la réalisation d'un ou plusieurs équipements d'intérêt général par la délimitation d'une emprise réservée. Ces périmètres ont pour vocation d'accueillir des Espaces de logistique urbaine (ELU). Les ELU peuvent permettre l'accueil de plateformes d'échange mais aussi de lieu de remisage et de rechargement des véhicules électriques servant à la distribution.

Il est proposé de reconduire ce dispositif et de le renforcer par la définition de nouvelles parcelles dont la configuration et l'emplacement permettraient d'y accueillir des espaces logistiques du dernier kilomètre afin de mieux organiser et réduire l'empreinte carbone des flux logistiques.



Activité artisanale (4*) © Christophe Jacquet / Ville de Paris

COMMENT ENCOURAGER L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE EN VILLE ET PROMOUVOIR UN MODÈLE DE VILLE SOLIDAIRE ET MIXTE SUR LE PLAN SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ?



FOCUS ACTIONS CLÉS DONNEZ VOTRE AVIS SUR [IDEE.PARIS.FR](https://www.ideo.paris.fr) !

- **Promouvoir la réalisation de logements, notamment en favorisant la surélévation « à usage d'habitation » (maximum un niveau supplémentaire), et en obligeant à la création de logements dans les projets de bureaux en secteur déficitaire.**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour la création de logements dans les projets de bureaux et également le descriptif des règles pour la surélévation dans [la partie 7.6](#).

- **Favoriser la mixité sociale en créant de nouveaux emplacements réservés pour les logements sociaux et en abaissant le seuil d'obligation de logements sociaux pour les projets situés dans des secteurs déficitaires en logements sociaux.**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour les obligations en matière de logements sociaux et la carte des emplacements réservés existants et de ceux proposés dans le cadre du PLU bioclimatique sur [ideo.paris.fr](https://www.ideo.paris.fr).

- **Favoriser la mixité fonctionnelle en préservant les activités productives et promouvoir l'installation de nouvelles activités (économie sociale et solidaire, agriculture urbaine).**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour la mixité fonctionnelle.

- **Renforcer les protections du commerce et de l'artisanat en protégeant les commerces culturels et en luttant contre les dark stores et les dark kitchens.**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour y parvenir.

- **Autoriser les activités et les équipements médicaux de proximité dans les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour y parvenir.

- **Identifier de nouveaux lieux pour les équipements publics et la logistique urbaine.**

Voir ci-dessus le détail des évolutions du règlement proposées pour une meilleure répartition des équipements publics et le développement de la logistique urbaine.