

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 075 104 22 V 0034, déposée en mairie de Paris le 23 décembre 2022 ;
- VU** le recours exercé par la société « BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE », société pétitionnaire, dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris du 17 avril 2023, concernant son projet d'extension, dans le 4^{ème} arrondissement de Paris, de la surface de vente d'un ensemble commercial « BHV MARAIS » de 39 209 m², actuellement composé du « BHV RIVOLI » de 31 258 m², du « BHV HOMME » de 4 000 m², du « BHV LES COURS » de 3 951 m², par extension de 1 331 m² du « BHV LES COURS », pour atteindre une surface de vente totale de 40 540 m² ;
- VU** qu'aucune surface de vente n'est à intégrer au titre de la surface située entre les portes d'entrée et la ligne de caisse suite à l'arrêt du conseil d'Etat du 16 novembre 2022, « SAS POULBRIC », n° 462720 ; cette surface ayant déjà été intégrée au projet dès le dépôt de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 juillet 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 juillet 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Eric COSTA, président, « CITYNOVE », M. Romain LABBE, directeur général adjoint, « CITYNOVE », Mme Marine-Axelle BLAISE, senior asset manager, « CITYNOVE » ;

M. Bertrand MARGUERIE, représentant le cabinet « MALL & MARKET » ;

M. Renaud RICHER, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 juillet 2023 ;

- CONSIDERANT** que le projet vise à proposer une moyenne surface d'un seul tenant, et ce, en réunifiant les surfaces exploitées actuellement sur le site du projet rue du Temple et rue de la Verrerie ; qu'il permettra également d'offrir des logements répondant aux dernières normes environnementales ;
- CONSIDERANT** que la ville de Paris est concernée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui préconise « *d'organiser l'implantation de grands centres commerciaux multifonctionnels* » et de « *favoriser les projets urbains novateurs* » permettant une mixité fonctionnelle et une compacité ; que conformément aux orientations du SDRIF, le projet confortera la densification de l'offre commerciale en cœur de Métropole, au sein du quartier commerçant du Marais ; que le projet est ainsi compatible avec les orientations du SDRIF ;
- CONSIDERANT** qu'une analyse d'impact a été réalisée par le cabinet « BERENICE » en janvier 2023 ; qu'en permettant la création d'un établissement commercial non alimentaire, le projet permettra de renouveler l'offre et de renforcer l'attractivité du « BHV MARAIS » et du secteur du bas Marais ; qu'il offrira une mixité d'usage avec la présence de logements ; qu'en l'absence de programme de protection des centres-villes et avec un taux de vacance commerciale sur le secteur du marais de 6,8%, le projet n'est pas de nature à fragiliser les commerces existants ;
- CONSIDERANT** qu'une galerie de liaison avec le magasin « BHV HOMME » est prévue ; que l'espace de livraison sera aussi mutualisé ; qu'en étant situé au cœur de la capitale, le projet bénéficiera d'une desserte excellente que cela soit en transports en commun ou en modes doux de déplacement ; que la desserte cumulée en transports en commun, piétons et cycliste atteint 84,8% des flux attendus ;
- CONSIDERANT** que l'emprise foncière des parcelles est de 2 115 m² ; qu'au regard des données remises, le site du projet passera de 100 %, soit 2 115 m², de l'assiette foncière imperméabilisée actuellement à un taux de 94,8 %, soit 2 004 m² ; que de plus, seront créés des terrasses végétalisées au niveau du R+3 du bâtiment rue de la Verrerie ; qu'à cela s'ajoute des toitures, non accessibles aux habitants, au R+7, qui seront partiellement végétalisées, soit 145 m² au total ;
- CONSIDERANT** que la conception du projet est pensée, selon le pétitionnaire, pour atteindre les objectifs environnementaux du Plan Climat de Paris avec un gain de 20% sur la RT2012 sur l'ensemble de la partie neuve du bâtiment, commerces compris ; que le projet vise également la certification « BREEAM Schell & Core », niveau « excellent » ;
- CONSIDERANT** qu'en termes d'insertion architecturale, le pétitionnaire a fait évoluer son projet ; que la façade côté 42, rue de la Verrerie a été retravaillée ; que les couleurs de la façade nouvellement présentées sont à présent de tons plus foncés, en accord avec celles des immeubles l'encadrant et le vitrage s'inspirera de celui du « BHV RIVOLI » ;
- CONSIDERANT** que s'agissant de la problématique des caves et des éventuels risques générés pour les immeubles mitoyens, la société pétitionnaire produit un rapport d'analyse d'expert réalisé par le cabinet « CHRISTINE VILLEVAUX ARCHITECTE » en juillet 2023 ; qu'il est indiqué au sein de ce rapport que « *la mise en conformité du bâtiment au regard de l'accessibilité et de la réhabilitation ne sont pas compatibles* » ; que l'expert conclut en estimant que « *les moyens mis en œuvre pour mener à bien la réhabilitation du bâtiment d'un point de vue structurel seront disproportionnés au regard du résultat à attendre sur l'habitabilité des logements et leur pérennité* » ; qu'il avance que « *la mutualisation de la réhabilitation des bâtiments du 14 rue du Temple et du 42 rue de la Verrerie comme envisagé dans le projet par les architectes permet de réaliser une construction durable au sens où l'ensemble sera performant tant du point de vue de l'habitabilité des logements que du point de vue de son fonctionnement et de sa consommation énergétique qui pourra en être attendue et limitera sur le long terme l'impact carbone* » ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

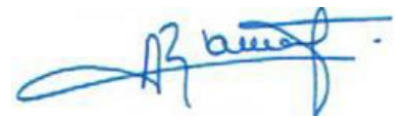
- admet le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE » d'extension, dans le 4ème arrondissement de Paris, de la surface de vente d'un ensemble commercial « BHV MARAIS » de 39 209 m², actuellement composé du « BHV RIVOLI » de 31 258 m², du « BHV HOMME » de 4 000 m², du « BHV LES COURS » de 3 951 m², par extension de 1 331 m² du « BHV LES COURS », pour atteindre une surface de vente totale de 40 540 m².

Votes favorables : 7

Vote défavorable : 0

Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04785 75 23R01 DU 27/07/2023
 (articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL (a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)			
Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)	2 115 m²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)	112 m²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	145 m ²	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i> Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		39 209 m ²				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ³					
	Secteur (1 ou 2)							
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		40 540 m ²				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre					
SV/magasin ⁴								
Secteur (1 ou 2)								
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet		
	Après projet		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet		

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)