



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des Transports d'Île-de-France**

**Unité départementale de Paris**

## **PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE PARIS (CDAC)**

**Séance du 20 mai 2021**

### PRÉSIDENTE :

- **Madame Magali CHARBONNEAU**, secrétaire générale de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris, assurant les fonctions de préfète, directrice de cabinet du préfet de la région d'Île-de-France.

### MEMBRES PRÉSENTS :

- **Madame Afaf GABELOTAUD**, conseillère de Paris, représentant la maire de Paris,
- **Madame Olivia POLSKI**, adjointe à la maire de Paris, chargée du commerce,
- **Monsieur Jérémy REDLER**, conseiller régional désigné par le Conseil Régional,
- **Madame Marie-Caroline DOUCERÉ**, conseillère d'arrondissement désignée par le conseil de Paris
- **Madame Muriel MARTIN-DUPRAY**, représentant le collège en matière de développement durable,
- **Madame Solène MOUREY**, représentant le collège en matière d'aménagement du territoire
- **Madame Indira BIEL**, représentant le collège en matière de consommation
- **Monsieur Gérald BARBIER**, représentant la chambre du commerce et de l'industrie,
- **Monsieur Pascal BARILLON**, représentant la chambre des métiers et de l'artisanat.

### SERVICES PRÉSENTS :

- **Monsieur Raphaël HACQUIN**, directeur régional et interdépartemental adjoint de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France, directeur de l'unité départementale de Paris,
- **Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF**, chef du service utilité publique et équilibres territoriaux,
- **Madame Sarah BENAMAR**, chargée de mission aménagement commercial.
- **Madame Isabelle BILLIERE**, secrétariat de la CDAC

15h30 : **Extension de 884m<sup>2</sup> d'une moyenne surface de secteur 2, située au 23 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris.**  
(dossier n°A75-2019-191)

### MAIRE D'ARRONDISSEMENT :

- **Madame Jeanne D'HAUTESERRE**, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris

### ASSOCIATION DE COMMERÇANTS :

- **Monsieur Jean-Noël REINHARDT** – Président du Comité Champs-Élysées – Paris 8<sup>e</sup>

ZONE DE CHALANDISE :

- **Monsieur Jean-Christophe FROMENTIN**, maire de la ville de Neuilly-sur-Seine (92), **excusé**
- **Monsieur Olivier DELOURME**, personnalité qualifiée en matière de développement durable pour le département des Hauts-de-Seine (92). (Association Environnement 92)

PETITIONNAIRES ET REPRESENTANTS PRESENTS :

- **Madame Vera MATOVIC et Monsieur Guillaume WENDLING**, B Architecture
- **Monsieur Joseph BUFFARDI**, Directeur immobilier RH
- **Madame Carla MANFREDI**, SAVILLS, AMO
- **Monsieur Bertrand BOULLET**, Président de Mall&Market

\*\*\*\*

16h45 : **modification substantielle du projet de création d'un ensemble commercial**, situé au **35, 37 avenue Montaigne, 75008 Paris**, par augmentation de la surface de vente de 2 moyenne surfaces respectivement de 126,3 m<sup>2</sup> et 214,3 m<sup>2</sup>, et la diminution d'1 moyenne surface de 280,2 m<sup>2</sup>, pour atteindre désormais 3 moyenne surfaces de 768 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> et 525 m<sup>2</sup>, portant ainsi la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 532 m<sup>2</sup>.  
(dossier n°A75-2021-192)

MAIRE D'ARRONDISSEMENT :

- **Madame Jeanne D'HAUTESERRE**, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris

ZONE DE CHALANDISE :

- **Monsieur Jean-Christophe FROMANTIN**, maire de la ville de Neuilly-sur-Seine (92), **excusé**
- **Monsieur Olivier DELOURME**, personnalité qualifiée en matière de développement durable pour le département des Hauts-de-Seine (92).

PETITIONNAIRES PRESENTS :

- **Monsieur Bertrand BOULLE**, Président de la société Mall&Market,
- **Madame Ophélie DEBONO**, Manager de la société Mall&Market,
- **Monsieur Benjamin DEMARIGNY**, représentant de la société pétitionnaire,
- **Monsieur Jean-Paul VIGUIER**, Architecte du projet et fondateur du cabinet d'architecture Viguié.

\*\*\*\*

17h15 : **création d'un ensemble commercial** d'une surface de vente de 835 m<sup>2</sup>, situé au **11/18 rue de la Goutte d'Or, 75018 Paris**.  
(dossier n°A75-2021-193)

MAIRE D'ARRONDISSEMENT :

- **Monsieur Jean-Philippe DAVIAUD**, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, chargé du commerce, de l'artisanat et de l'Europe.

ASSOCIATION DE COMMERCANTS :

- **Madame Anne-Laure ADAMS**, représentant l'association ADAMS, **absente**

PETITIONNAIRES PRESENTS :

- **Monsieur Wilfried GEILLER**, chargé d'opérations, cabinet Optima Conseil, **excusé**
- **Monsieur Raphaël SALLE**, architecte du projet.

\*\*\*\*

15h30 : **Extension de 884m<sup>2</sup> d'une moyenne surface** de secteur 2, située au **23 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris.**  
(dossier n°A75-2019-191)

Avertissement :

**Conformément aux directives sanitaires, la réunion de la CDAC s'est déroulée en visioconférence.**

**Madame la présidente** rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre, ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel ou direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de la délibération. De même est exclu de la délibération tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire de déclaration des intérêts détenus et des fonctions exercées, visée à l'article R. 751-4 du code de commerce. Elle rappelle également la nécessité pour les votants de motiver leur vote.

Elle propose de procéder à l'examen du premier dossier inscrit à l'ordre du jour concernant une demande **d'extension de 884m<sup>2</sup> d'une moyenne surface de secteur 2, située au 23 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris.** (dossier n°A75-2019-191)

Elle donne la parole à Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF, représentante de l'unité départementale de Paris de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).

**Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF** rapporte l'avis de l'unité départementale de l'équipement et de l'aménagement de Paris.

*La demande consiste en l'extension de 884 m<sup>2</sup> d'une moyenne surface de secteur 2, située au 23, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris, portant la surface de vente totale à 2 095 m<sup>2</sup>. L'enseigne RH s'installera dans les locaux. Il s'agit d'une enseigne américaine d'ameublement haut-de-gamme.*

*Propriété de la société immobilière DASSAULT, l'adresse était jusqu'au 2 janvier 2021 occupée par l'enseigne de prêt-à-porter ABERCROMBIE & FITCH qui aujourd'hui souhaite réduire son implantation européenne. C'est dans ce contexte qu'intervient la première installation française de l'enseigne RH, qui exploitera les lieux.*

*Cette extension repose sur la restructuration d'un bâtiment de cinq étages entouré d'un jardin. Ainsi, les étages du R-1 au R+4 seront consacrés au commerce. Le projet prévoit la construction d'un pavillon en fond de cour qui sera également consacré au commerce, et plus précisément, à la vente de meubles de jardin. Quant à la terrasse située au R+2, dont le projet prévoit la construction d'une verrière, elle sera consacrée au restaurant.*

*Une précédente demande d'autorisation d'exploitation commerciale sur la même emprise pour une surface de vente de 1 211 m<sup>2</sup> avait été accordée par la CNEC le 21 octobre 2008. Pour rappel, ce projet avait été refusé par la CDAC de Paris, en date du 24 juin 2008, au motif que le projet allait tendre à renforcer sur l'avenue des Champs-Élysées le déséquilibre déjà existant de l'offre commerciale du secteur de l'équipement de la personne, et du secteur textile en particulier. La CDAC a également estimé que le projet allait remettre en cause l'originalité*

et la renommée touristique et culturelle du site. Pour finir, elle a jugé que le projet risquerait de saturer le marché dans le quartier des Champs-Élysées, alors qu'il serait le bienvenu dans d'autres quartiers de la capitale tout aussi renommés.

#### **Au regard de l'aménagement du territoire :**

Le choix d'implantation du projet RH est cohérent avec les orientations locales de développement urbain dans la mesure où le quartier a une vocation commerciale que le projet tend à renforcer.

De plus, concernant l'effet du projet sur l'animation urbaine, et même si l'offre commerciale de l'avenue des Champs-Élysées tend à s'uniformiser avec l'accélération de l'implantation d'enseignes du secteur 2, et notamment de l'équipement de la personne et de l'habillement, l'implantation d'une enseigne de l'équipement de la maison telle que RH viendra étoffer la proposition commerciale du quartier. D'autant plus qu'elle proposera une offre de restauration.

S'agissant de la logistique, les livraisons dans leur ensemble ne semblent pas sécurisées. En effet, l'aménagement urbain ne semble pas approprié à l'accès d'un camion transportant des meubles vers l'allée gravillonnée de l'entrée du magasin.

#### **Au regard du développement durable**

S'agissant de l'insertion paysagère et architecturale, le traitement architectural de type serre ouvragée, très décoratif, paraît peu cohérent avec le style néo-classique épuré du bâtiment.

Au regard de la qualité environnementale du projet, les deux nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique 2012. Dans sa globalité, le projet ne prévoit pas d'économie d'énergie supérieure à la réglementation en vigueur et manque de mesures concrètes et quantifiables quant à sa consommation d'énergie. Concernant plus spécifiquement l'accompagnement végétal, il demeure assez pauvre malgré l'existence du jardin. En effet, il n'y aura que très peu de végétation en pleine terre mais plutôt quelques haies installées au R+2 et au R+5. De plus, afin de construire le pavillon en fond de cour, le projet prévoit l'abattage de cinq arbres et d'une grande haie. Il est regrettable que le jardin ne soit pas mieux exploité afin d'offrir un accompagnement végétal de qualité.

#### **Au regard de la protection du consommateur**

Le projet permettra de proposer une activité commerciale dans des locaux vacants sur une avenue internationalement reconnue. Néanmoins, les prix éminemment élevés des loyers conduisent à ce que seules les enseignes de luxe et de mass market puissent s'installer dans le quartier.

#### **Au regard de la contribution du projet en matière sociale**

À titre accessoire, le projet prévoit la création de 40 emplois. Le nombre d'emplois supprimés par la disparition de l'enseigne ABERCROMBIE & FITCH n'est pas précisé.

#### **Avis de synthèse :**

Il ressort de ce qui précède que les critères relatifs à la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale fixés à l'article L. 752-6 du code de commerce n'ont que partiellement été pris en compte. À ce titre, **le service instructeur de l'Unité départementale de Paris émet un avis défavorable.**

**Madame la présidente** demande tout d'abord aux membres présents s'ils ont des observations à présenter avant de faire entrer les pétitionnaires dans la salle de réunion virtuelle.

**Madame Olivia POLSKI** entend les réticences sur les sujets de végétalisation et les vues paysagères extérieures. Elle précise que les pétitionnaires ne lui ont pas présenté le projet. Madame Olivia POLSKI ajoute qu'il ne faudrait pas que le projet défigure l'avenue des Champs Élysées.

**Madame Jeanne D'HAUTESERRE** informe qu'elle a eu des échanges avec les pétitionnaires et qu'il y a quelques modifications par rapport au nouveau projet. Elle précise également qu'il n'y a pas de grands changements relatifs à la vue sur l'avenue.

**Madame la présidente** précise qu'il faudra en effet évoquer avec les pétitionnaires ces 2 sujets ainsi que les aires de livraison.

**Monsieur Olivier DELOURME** fait remarquer que le règlement technique retenu est la RT 2012 (basse consommation en termes de constructions) au lieu de la RT 2020 (autonomie des constructions sur le plan énergétique). Il regrette que le projet manque d'ambition car avec la RT 2020 il est possible d'être autonome sur le plan énergétique et par conséquent il n'est pas nécessaire d'avoir des sources extérieures mais uniquement des sources d'appoint.

**Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF** rappelle que le dossier est présenté par RH et non par le propriétaire de l'immeuble. (DASSAULT), ainsi l'enveloppe financière pour réaliser les travaux est plus réduite. À l'heure actuelle, les pétitionnaires ne savent pas si la greffe « RH » va prendre en France.

**Madame la présidente** accueille les pétitionnaires du projet « RH », les remercie de leur présence et les invite à présenter leur projet puis à répondre ensuite aux questions.

**Monsieur Bertrand BOULLÉ** rappelle l'historique de l'immeuble du 23 avenue des Champs Élysées. Puis, il présente le projet qui a pour but de créer un magasin avec une enseigne clairement identifiée et annoncée dans le dossier à savoir « RH » (Restoration Hardware). RH est un concept américain de galerie de vente de mobiliers et de décoration haut de gamme. Il souligne que c'est une chance que cette enseigne reprenne les murs en location. La particularité de ce projet est de ne pas prendre strictement les droits acquis existants, ce qui aurait conduit à ne pas se présenter devant la CDAC. En effet, RH a décidé de faire un projet ambitieux en demandant une extension de 884 m<sup>2</sup> de la surface de vente. Monsieur Bertrand BOULLÉ tient à souligner que ce projet va rompre l'uniformisation de l'offre sur l'avenue des Champs-Élysées (essentiellement des secteurs orientés vers la mode et le prêt-à-porter de luxe). L'enseigne américaine ne devrait pas poser débat. Il informe que RH possède 68 magasins de mobiliers de qualité aux États-Unis et au Canada et a l'intention d'ouvrir des projets en Europe.

Ensuite, Monsieur Bertrand BOULLÉ donne des précisions sur le bâtiment et la coupe. Il précise qu'il y aura des commerces sur plusieurs niveaux et un restaurant sur une terrasse aménagée avec une verrière travaillée en liaison avec les architectes des bâtiments de France. En ce qui concerne la toiture avec les gravillons, celle-ci est transformée avec végétalisation pour donner une coloration verte dans le secteur et deviendra un lieu de vie (sorte de jardin d'hiver) dans lequel se déroulera une offre de restauration. L'accès de cette toiture se fera par le magasin.

Quant à l'accès au magasin par les clients, celui-ci se fera par l'arrière du bâtiment et pas par l'avenue des Champs Élysées. Le chemin d'accès réservé aux clients conduit à une cour végétalisée pour se rendre dans le magasin. Par ailleurs, ce chemin d'accès suffisamment large permettra également aux camionnettes d'effectuer les livraisons ; ce qui évitera des livraisons sur le trottoir. De plus, le magasin étant une galerie (show room), il n'y aura pas de vente directe donc pas de vente à emporter par les clients, le chemin d'accès restera alors très accessible. Toutefois, 3 à 4 livraisons de mobiliers de démonstration et d'exposition destinés aux galeries sont à prévoir par an.

À l'arrière de la cour, le mur végétalisé sera préservé mais avec une nette amélioration pour la climatisation et le refroidissement du magasin. Il ajoute qu'un petit pavillon extérieur sera installé impliquant une réorganisation de l'espace vert pour compléter la surface de vente. En effet, une haie sera supprimée pour être remplacée par une autre mais les arbres ne seront pas abattus. Monsieur Bertrand BOULLÉ rappelle que le projet a été examiné avec les architectes des bâtiments de France et que rien n'a été engagé sans leur accord.

Par ailleurs, ce projet doit faire l'objet d'une certification BREEAM avec un niveau d'exigence « very good » et il doit répondre en tout point aux exigences environnementales et écologiques du dossier.

Il précise que le bureau d'études et les architectes de RH ont fait le choix de ne pas recourir ni au CPCU ni à Climespace puisque des solutions plus performantes ont été trouvées grâce à la certification BREEAM avec le niveau « very good ».

**Madame la présidente** remercie pour cette présentation et propose de passer aux questions/réponses.

**Madame Olivia POLSKI** souligne que la proposition commerciale reste en cohérence avec le secteur et que la diversification est importante. Sur la question du bâti et notamment sur la végétalisation, Madame Olivia POLSKI souhaite savoir combien d'arbres seront abattus et combien seront plantés. Concernant l'évolution de la façade extérieure et le visuel, Madame Olivia POLSKI souhaite avoir plus de précisions à ce sujet.

**Monsieur Bertrand BOULLÉ** répond qu'il n'y a pas d'abattages d'arbres mais qu'une haie sera supprimée pour être remplacée par une autre afin d'installer le petit pavillon.

**Madame Vera MATOVIC** rappelle tout d'abord que la réglementation relative à l'impact carbone a changé depuis 20 ans. Les interventions sur les bâtis ne se font plus de la même manière qu'il y a 20 ans. Dans le cadre de ce projet, l'agence B Architecture propose d'ouvrir toutes les fenêtres pour pouvoir apporter de la lumière naturelle dans l'ensemble du magasin.

Sur l'aspect végétal et du jardin, Madame Vera MATOVIC précise qu'il n'y a pas de dépose d'arbres avant l'insertion d'un pavillon pour la vente spécifique du mobilier de jardin. La plantation existante et le jardin seront nettement améliorés. En effet, l'agence B Architecture prévoit d'occuper des parties du jardin avec du mobilier de jardin. Il est prévu également de poser une coiffe vitrée sur le bâtiment existant en ayant le moins d'interventions possibles sur la structure du bâtiment. Par ailleurs, la totalité de la dernière toiture sera végétalisée pour créer une sorte d'écrin végétal afin d'avoir des couches de végétation qui vont être apposées depuis la toiture supérieure en passant par la toiture intermédiaire dans le but d'intensifier l'aspect végétal dans le jardin.

**Madame Olivia POLSKI** demande davantage de précisions sur la façade extérieure donnant sur rue.

**Madame Vera MATOVIC** informe que la seule modification apportée sur la façade extérieure et sur cour concerne le retrait du doublage au droit des fenêtres afin de donner de la lumière. Elle ajoute qu'il n'y aura pas d'autres modifications, que la façade sur rue sera ravalée et que la grille restera sur place.

**Monsieur Gérald BARBIER** s'interroge sur la fonction précise de la toiture végétalisée et si elle sera accessible au public.

**Madame Vera MATOVIC** répond que la toiture végétalisée pourra être accessible au public mais de manière « un peu intime ». Par conséquent, la dernière toiture sera publique mais privée puisque le personnel de RH recevra le public uniquement sur RV notamment dans les derniers étages et les clients VIP pourront ainsi y avoir accès.

**Madame Indira BIEL** souhaite savoir si les produits RH viendront d'une production locale, ou s'ils seront importés ou faits sur mesure.

**Madame Afaf GABELOTAUD** souhaite avoir plus de précisions sur le concept RH étant donné que la France accueillera la première installation RH en Europe.

**Madame Carla MANFREDI** indique que l'arrivée de cette marque en Europe va procéder à la mise en place d'une logistique de production et d'approvisionnement qui seront spécifiques pour le marché français et européen. Elle rappelle que le magasin RH représente un concept de galerie où les clients sont reçus pour voir les modèles exposés et les diverses collections. Les designers pourront ensuite travailler avec les clients pour personnaliser leurs produits.

Ensuite, les échanges se font en anglais entre Madame Indira BIEL et Monsieur Joseph BUFFARDI, Directeur immobilier RH. Quatre points sont évoqués :

1<sup>er</sup> point :

**Madame Indira BIEL** s'interroge si RH va fabriquer ses meubles localement afin de créer des emplois en France.

**La réponse de Monsieur Joseph BUFFARDI** est négative.

2<sup>e</sup> point :

**Madame Indira BIEL et Monsieur Olivier DELOURME** font remarquer que RH aura donc recours à l'importation et dans ce cas quel pays est concerné ?

**Monsieur Joseph BUFFARDI** répond que l'importation des produits se fait à partir de l'Asie pour l'essentiel.

3<sup>e</sup> point :

**Madame Indira BIEL** met en garde son interlocuteur sur la possibilité des accords bilatéraux entre l'Europe/la France et les pays asiatiques, qui seraient un obstacle pour leurs marchandises de fabrication asiatiques provenant des Etats-Unis.

**Monsieur Joseph BUFFARDI** répond que des responsables RH vérifieront certainement cet aspect.

4<sup>e</sup> point :

**Madame Indira BIEL** s'interroge sur la stratégie commerciale en France à savoir vente en ligne (Mayfair et Amazon aux USA), ou par catalogue ou limité au futur « show room » (magasin en France).

**Monsieur Joseph BUFFARDI** répond que les produits RH sont personnalisés et que les clients se rendront au magasin pour rencontrer les designers afin de faire leurs choix de matériels, formes etc...

**Madame Indira BIEL** pense qu'il faut s'attendre à ce que les modalités de ventes soient élargies dans la pratique car une clientèle limitée à des personnes qui se rendraient en magasin risque de ne pas être viable. Elle estime que les designers de RH doivent avoir des connaissances sur les tendances et le goût spécifique français et les formats adaptés aux logements européens.

**Madame Carla MANFREDI** précise que le personnel et les designers seront du personnel français. Elle confirme que la production ne s'effectuera pas en France, que les produits commercialisés seront personnalisés et que les modifications et les retouches des produits pourraient se faire en France.

**Madame la présidente** s'interroge sur le déroulement des livraisons par rapport au restaurant.

**Madame Carla MANFREDI** précise que le fait de pouvoir rentrer dans la partie privative au-delà du portail s'appliquera à toutes les livraisons. Elle rappelle que, pour le mobilier, les livraisons se feront au changement de collection donc 3 à 4 fois par an. Pour le restaurant, les livraisons se feront au quotidien par de petits véhicules (camionnettes) via le chemin privatif. Elle confirme qu'il n'y aura pas de livraisons sur le trottoir. Madame Carla MANFREDI précise que le restaurant ne sera pas d'une grande capacité.

**Madame Olivia POLSKI et Madame Afaf GABELOTAUD** s'interrogent sur le nombre de couverts pour le restaurant.

**Monsieur Bertrand BOULLÉ** précise que le restaurant pourra accueillir 80 couverts.

**Madame Afaf GABELOTAUD** répond que ce n'est pas vraiment un « petit » restaurant.

**Madame Jeanne D'HAUTESERRE** ajoute que le restaurant pourrait créer des emplois.

**Madame Véra MATOVIC** informe que RH ne souhaite pas entrer dans une restauration très cuisinée mais plutôt avoir un support pour accueillir les clients autour du design et de l'architecture intérieure. En effet, les clients pourront prendre un verre de vin avec un accompagnement simple. Elle confirme que le restaurant n'est pas prévu comme une destination.

**Madame Olivia POLSKI** aborde la question du recrutement et souhaite qu'il y ait de l'emploi local et plus particulièrement pour les jeunes du quartier. Elle ajoute que ses services restent à la disponibilité de RH en la matière.

**Madame la présidente** ajoute que la ville de Paris et l'État sont très attachés à favoriser l'emploi des jeunes en cette période actuelle difficile.

**Madame Solène MOUREY** apprécie que l'agence B Architecture reste la même que pour l'ancien client pour une cohérence du traitement du bâti et pour l'historique du bâtiment. Elle revient sur la coupe du bâtiment et souhaite avoir plus de précisions notamment en sous-sol. Elle s'interroge si les espaces sont nouveaux ou existants. Dans le cas des espaces nouveaux, elle demande comment les arbres pourront être conservés.

**Madame Vera MATOVIC** précise qu'il s'agit de la réutilisation des espaces existants. En effet, Il y aura un remaniement des espaces existants au niveau du 1<sup>er</sup> sous-sol au droit de l'atrium existant pour installer du mobilier extérieur. De plus, elle précise que cet espace est contraint par le parking existant de la parcelle voisine, ce qui implique la non possibilité d'avoir des mouvements au niveau du sous-sol.

**Madame Solène MOUREY** ajoute qu'elle est rassurée de savoir qu'il n'y aura pas d'excavation autour des arbres.

**Madame Vera MATOVIC** souhaite ajouter un dernier point sur le bilan carbone. Elle précise que l'agence B Architecture fait le maximum pour que le gros œuvre soit le moins impactant et que la pleine terre existante soit conservée afin qu'il n'y ait pas de mouvement au niveau des sous-sols.

Au-delà de la démarche BREEAMS « very good » et BBCA, l'agence B Architecture a voulu travailler le plus possible avec le bois et les éléments existants à l'intérieur du bâtiment et ajouter des matériaux biosourcés notamment sur les isolants intérieurs. Elle ajoute que tout ce qui ne pourra pas être réutilisé sera traité dans une logique de recyclage et de réemploi. Tous ces éléments évoqués font partie du processus de réhabilitation et de rénovation. Quant à la verrière, elle sera très aérienne avec un aspect métallique pour ne pas « chatouiller » la structure existante et ne pas avoir à remettre en cause la descente de charge du bâtiment existant.

**Monsieur Olivier DELOURME** informe que la RT 2012 retenue par le pétitionnaire est une norme qui date de plusieurs années. Il pense que la RT 2020 est préférentiellement à choisir par rapport à la RT 2012 car elle sera en vigueur dans quelques semaines et elle permet de donner une autonomie des bâtiments. Cela a des conséquences multiples en termes de consommation d'énergie pour chauffer ou pour refroidir. Il souligne qu'en s'approchant du bâtiment autonome sur le plan énergétique, la ventilation naturelle serait probablement adoptée et non la climatisation qui est consommatrice d'énergie. Il souhaite savoir également quel est le système prévu pour renouveler l'air.

**Madame Vera MATOVIC** précise que la RT 2012 est appliquée de manière générale sur le pavillon et le jardin d'hiver mais avec de meilleures performances. Dans le cadre du projet RH, la température intérieure sera désormais maintenue entre 24 et 26 degrés contrairement auparavant (20 degrés, été comme hiver). Il y a donc un réel gain en énergie. Elle ajoute que l'éclairage sera équipé en LED donc moins énergivore et que le système mis en place sur le pavillon en termes de chauffage sera thermodynamique, offrant de meilleures performances. Elle informe que la RT2012 a été actée et que l'agence B Architecture pourra aller au-delà.

Les pétitionnaires sont invités à quitter la réunion et le comité des Champs-Élysées est invité à prendre la parole.

**Monsieur Jean-Noël REINHARDT** est ravi de l'implantation de RH sur l'avenue des Champs-Élysées. En effet, la venue de RH va diversifier l'offre sur cette avenue en proposant de l'équipement de la maison haut de gamme. De plus, cette offre et grâce à ce nouveau concept, attirera plutôt les Parisiens que les touristes. Par ailleurs, il rappelle que RH fait partie également des grandes marques mondiales.

Il ajoute que depuis 2015 et vu les diverses crises ayant eu des effets sur l'activité de l'avenue, la situation des Champs-Élysées est préoccupante. En effet, le trafic de cette avenue a chuté de 85 % depuis 2 ans et une quinzaine de baux restent vacants ou inoccupés. Aussi, Monsieur Jean-Noël REINHARDT salue le courage des entreprises qui viennent s'installer sur l'avenue des Champs-Élysées.

**Madame la présidente** donne la parole aux deux chambres consulaires.

**Monsieur Pascal BARILLON** estime que le dossier est bien clair et structuré. L'activité par rapport au mobilier et à l'ameublement est la bienvenue sur l'avenue des Champs-Élysées.

En revanche, Monsieur Pascal BARILLON trouve que la partie « emploi » pour les jeunes n'a pas été suffisamment valorisée vu le contexte actuel et pense que cela représente un point faible pour le dossier RH.

**Monsieur Gérald BARBIER** fait remarquer que le bâtiment conserve son architecture initiale d'hôtel particulier. Il rappelle que l'enseigne est haut de gamme et qu'une expérience client est au centre du marketing de cet enseigne, de façon valorisante. Quant aux livraisons, il estime qu'il n'y a pas de problème majeur puisqu'il n'y aura pas de vente directe et que les livraisons des meubles se feront à partir des entrepôts extérieurs. En ce qui concerne les livraisons pour le restaurant, il existe un chemin privatif à cet effet.

**Madame la préfète** invite les membres à voter.



**Madame Jeanne D'HAUTESERRE** émet un avis **favorable**. Le projet présente un show room de meubles avec un design de qualité et une diversification commerciale par rapport à l'offre des produits de luxe existants dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. De plus, ce projet propose un nouveau concept comprenant une restauration simple et attractive pouvant créer des emplois pour la jeune génération.

**Madame Olivia POLSKI** émet un avis **favorable**. En effet, le projet présente une diversité commerciale et une attractivité de l'avenue des Champs-Élysées. Par ailleurs, vu le contexte très particulier, elle estime que le fait d'avoir encore des investisseurs à Paris est un signe très positif et qu'il est important de les encourager. Toutefois, elle demande une vigilance nécessaire sur la végétalisation du projet et la favorisation de l'emploi local

**Madame Afaf GABELOTAUD** émet un avis **favorable** compte tenu de la dynamisation commerciale et de la diversification de l'avenue des Champs-Élysées. Cependant, elle estime que le concept reste très américain et non européen ou français. Elle demande également une vigilance par rapport à l'emploi et un travail d'équipe en la matière avec la mairie du 8<sup>e</sup> arrondissement.

**Madame Marie-Caroline DOUCERÉ** émet un avis **favorable**. Le projet permet de dynamiser l'avenue des Champs-Élysées et de diversifier l'activité dans le secteur. Elle estime que c'est une véritable chance avec cette première implantation européenne. Madame Marie-Caroline DOUCERÉ ajoute que le projet valorise le bâtiment au niveau esthétique et qu'il va optimiser des espaces verts. Par ailleurs, le concept de show room agrémenté d'un restaurant est séduisant.

**Monsieur Jérémy REDLER** émet un avis **favorable**. En effet, le projet apporte de la diversité sur les Champs-Élysées.

**Madame Indira BIEL** émet un avis **favorable**. Elle estime que le projet apporte une vraie valeur ajoutée par son concept innovateur visant une clientèle multiple par la diversité de l'offre. Toutefois, les parties « emploi » et « commercialisation » doivent être davantage définies.

**Madame Muriel MARTIN-DUPRAY** s'abstient car les réponses sur l'emploi et sur la fabrication locale ne l'ont pas satisfaite.

**Madame Solène MOUREY** émet un avis **favorable**. Elle estime que la valorisation du bâti est intéressante par l'apport de matériaux biosourcés et apprécie que la lumière naturelle soit de retour. En revanche, elle insiste sur le fait que la végétation présente ne doit pas être endommagée par le chantier car la parcelle est protégée au titre des espaces verts protégés.

**Monsieur Olivier DELOURME** émet un avis **favorable**. En effet, les explications communiquées par le directeur immobilier de RH et par l'agence B Architecture sont positives. Monsieur Olivier DELOURME estime que le projet est bien adapté au lieu. De plus, le projet respecte les critères relatifs au développement durable à savoir : conservation des arbres et de la végétation existante, embellissement des bâtiments avec économies d'énergies. Il ajoute que le projet représente une marque internationale et qu'il est une chance pour Paris.

**L'autorisation est accordée par 8 voix favorables** sur un total de 9 membres présents.

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- **Madame Jeanne D'HAUTESERRE**, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris,
- **Madame Afaf GABELOTAUD**, conseillère de Paris, représentant la maire de Paris,
- **Madame Olivia POLSKI**, adjointe à la maire de Paris, chargée du commerce,
- **Madame Marie-Caroline DOUCERÉ**, conseillère d'arrondissement désignée par le Conseil de Paris,
- **Monsieur Jérémy REDLER**, conseiller régional désigné par le Conseil Régional,
- **Madame Indira BIEL**, représentant le collège en matière de consommation,
- **Madame Solène MOUREY**, représentant le collège en matière d'aménagement du territoire
- **Monsieur Olivier DELOURME**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et pour le département des Hauts-de-Seine,

S'est abstenue :

- **Madame Muriel MARTIN-DUPRAY**, représentant le collège en matière de développement durable

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de Paris réunie le 20 mai 2020 a rendu un **avis favorable** sur la demande d'**extension de 884m<sup>2</sup> d'une moyenne surface de secteur 2, située au 23 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris**. Cette demande a été déposée par la société RH PARIS (contact@mallandmarket.com) agissant en qualité d'exploitant.

Cet avis est consécutif à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 16 février 2021 et enregistrée sous le n° **PC 075 108 21 V0006**, et enregistrée pour le volet commercial, au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, le 22 mars 2021 sous le n° **CDAC A75-2021-191** ;

\*\*\*\*

16h45 : **modification substantielle** du projet de création d'un ensemble commercial, situé au **35, 37 avenue Montaigne, 75008 Paris**, par augmentation de la surface de vente de 2 moyenne surfaces respectivement de 126,3 m<sup>2</sup> et 214,3 m<sup>2</sup>, et la diminution d'1 moyenne surface de 280,2 m<sup>2</sup>, pour atteindre désormais 3 moyenne surfaces de 768 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> et 525 m<sup>2</sup>, portant ainsi la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 532 m<sup>2</sup>.

(dossier n° **A75-2021-192**)

**Madame la présidente** rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre, ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel ou direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de la délibération. De même est exclu de la délibération tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire de déclaration des intérêts détenus et des fonctions exercées, visée à l'article R. 751-4 du code de commerce. Elle rappelle également la nécessité pour les votants de motiver leur vote.

Elle propose de procéder à l'examen du second dossier inscrit à l'ordre du jour concernant une demande de **modification substantielle** du projet de création d'un ensemble commercial, situé au 35/37 avenue Montaigne, 75008 Paris, par augmentation de la surface de vente de 2 moyennes surfaces respectivement de 126,3 m<sup>2</sup> et 214,3 m<sup>2</sup>, et la diminution d'1 moyenne surface de 280,2 m<sup>2</sup>, pour atteindre désormais 3 moyennes surfaces de 768 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> et 525 m<sup>2</sup>, portant ainsi la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 532 m<sup>2</sup>. (dossier n° A75-2021-192).

Elle donne la parole à Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF, représentante de l'unité départementale de Paris de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

**Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF** rapporte l'**avis de l'unité départementale** de l'équipement et de l'aménagement de Paris.

*La présente demande est relative à la modification substancielle d'un ensemble commercial relevant du secteur 2, comprenant 3 moyennes surfaces de 525 m<sup>2</sup>, 768 m<sup>2</sup> et 1 239 m<sup>2</sup>, soit une surface de vente totale de 2 532 m<sup>2</sup> (au lieu des 2 471,6 m<sup>2</sup> de surface de vente prévue dans l'autorisation d'exploitation commerciale du 28/05/2019).*

*Le présent projet fait l'objet d'une troisième demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par le pétitionnaire, dont la dernière accordée par la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de Paris en date du 28 mai 2019. Les travaux n'étant pas encore achevés du fait de la réception tardive des locaux et des crises successives, la société 130 rue du faubourg saint Honoré Paris VIII APS, agissant en qualité de propriétaire, souhaite proroger le délai de validité de la précédente autorisation d'exploitation commerciale.*

*Les magasins seront implantés au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles situés au 35–37 avenue Montaigne dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris. La surface de vente se déploie sur 3 niveaux du R-1 au R+1 tandis que les bureaux seront installés aux étages supérieurs.*

*Le dossier mentionne que les futurs preneurs des moyennes surfaces de vente créées par le projet ne sont pas encore désignés, mais il s'agira d'enseignes portées sur le haut de gamme et le luxe. L'ouverture prévisionnelle de l'ensemble commercial est programmée pour 2024.*

#### **Au regard de l'aménagement du territoire :**

*Le projet s'insère en milieu urbain dense, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à la lisière du triangle d'or et à proximité de l'avenue des Champs-Élysées. Compte tenu de l'offre proposée, la part de la clientèle étrangère sera importante.*

*Au regard de l'effet du projet sur l'animation urbaine, l'environnement du projet est caractérisé par une offre commerciale principalement tournée vers l'équipement de la personne haut de gamme. Le pétitionnaire souhaite ainsi implanter des boutiques en cohérence avec l'environnement commercial du projet. Aussi, le projet devrait conduire à l'accentuation de la concentration de magasins voués au luxe au sein cette zone avec pour conséquence, un risque d'uniformisation de l'offre.*

*S'agissant de la logistique, l'ensemble commercial bénéficiera d'une aire de livraison intérieure permettant le stationnement de camions pouvant peser jusqu'à 3,5 tonnes. Les flux de livraison sont estimés jusqu'à une fois par jour pour chacune des boutiques soit une quinzaine de livraisons hebdomadaires.*

#### **Au regard du développement durable :**

*Pour ce qui concerne l'insertion paysagère et architecturale, les modifications vont nettement améliorer l'ensemble du bâti. En effet, le projet prévoit la restructuration complète des bâtiments avec, notamment, l'alignement des façades ainsi que leur traitement homogène afin de créer une unité entre les deux corps de bâtiment.*

*S'agissant de la qualité environnementale du projet, le pétitionnaire vise deux certifications à un niveau excellent, NF HQE et BREAM. Le site bénéficie déjà du raccordement au réseau de chaud urbain de la ville de Paris CPCU. Quant à la climatisation, le projet prévoit le raccordement au réseau de froid urbain Climespace. Pour l'éclairage, le magasin sera doté de luminaires peu consommateurs de type LED. En outre, la nouvelle composition plus ouverte et avenante des façades sur rue offrira un meilleur apport en lumière naturelle aux espaces intérieurs. Une gestion technique centralisée du bâtiment sera mise en place afin de permettre le pilotage et le suivi de l'ensemble des consommations et des systèmes techniques des bâtiments.*

*Le projet prévoit un accompagnement végétal de qualité, d'une surface supérieure à la précédente demande. Celui-ci permettra une amélioration notable de la perméabilité des sols ainsi que la rétention des eaux pluviales. Il aura également pour bienfait de lutter plus efficacement contre l'îlot de chaleur urbain.*

#### **Au regard de la protection du consommateur :**

*Au regard de la protection du consommateur, le projet permettra d'affirmer l'attractivité commerciale de l'avenue, avec l'implantation de magasins haut de gamme spécialisés dans l'équipement de la personne. L'implantation de cet ensemble commercial permettra aux chalands d'avoir accès à une nouvelle offre commerciale cohérente avec son environnement.*

#### **Au regard de la contribution du projet en matière sociale :**

*Le présent projet permettra la création de 65 emplois, soit 11 de plus que le précédent projet.*

#### **Avis de synthèse :**

*Il ressort de ce qui précède que les critères relatifs à la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale fixés à l'article L. 752-6 du code de commerce ont été pris en compte. À ce titre, le service instructeur de l'Unité départementale de Paris émet un **avis favorable**.*

**Madame la présidente** demande tout d'abord aux membres présents s'ils ont des observations à présenter avant de faire entrer les pétitionnaires dans la salle de réunion virtuelle. Il accueille les pétitionnaires, les remercie de leur participation et les invite à présenter leur projet puis à répondre ensuite aux questions. Elle invite les membres à poser leurs questions.

**Monsieur Olivier DELOURME** questionne le pétitionnaire au sujet de l'absence d'annonce concernant la norme applicable. Il souhaite savoir si celle-ci consiste en la RT 2012 ou la RT 2020.

**Monsieur Jean-Paul VIGUIER** répond que la norme applicable est la RT 2012 qui était en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire modificatif.

**Monsieur Olivier DELOURME** juge que le projet aurait pu s'orienter vers une consommation énergétique autonome, caractéristique de la norme RT 2020 plutôt que la basse consommation énergétique voulu par la norme RT 2012.

**Monsieur Jean-Paul VIGUIER** explique que le bâtiment est très ancien avec une réhabilitation des menuiseries et ouvertures sous la vigilance de l'association des monuments historiques et l'architecte des bâtiments de France. Les bâtiments sont de plus traversants, ce qui permettra une ventilation naturelle. Il demande à monsieur Delourme de reformuler sa question qu'il n'a pas bien comprise.

**Monsieur Olivier DELOURME** réitère sa remarque, à savoir qu'un projet quasiment autonome en matière de consommation ne justifierait pas l'utilisation du CPCU.

**Monsieur Jean-Paul VIGUIER** indique que pour les raisons déjà citées, le raccordement est nécessaire, notamment, car l'aménagement final n'est pas connu et donc les besoins en énergie ne peuvent pas être établis pour le moment. Il estime que les ambitions énergétiques sur le projet sont tout de même élevées.

**Monsieur Olivier DELOURME** explique avoir organisé des séminaires en Allemagne dont les visites menaient à une proposition de raccordement au point de chaleur ou une autonomie avec des appoints d'énergie. Il situe le projet dans une phase intermédiaire entre ces deux choix.

**Madame Indira BIEL** s'interroge sur l'absence d'enseigne qui rend difficile de se faire une opinion du projet. Elle lit dans le dossier que ce projet se veut novateur. Or, elle ne comprend pas comment une activité non-définie peut être qualifiée de novatrice. Elle trouve le projet incertain et souhaiterait des explications afin d'être rassurée.

**Monsieur Benjamin DEMARINY** explique que ce projet émane du départ de l'ambassade du Canada. Il a pris du retard. Le projet a donc été réalisé sans aucune possibilité d'accès au site. Des discussions ont été engagées avec des enseignes de luxe qui souhaitent une présence sur l'avenue Montaigne. Il rappelle l'arrivée du musée DIOR qui va s'installer et drainer une clientèle parisienne et touristique. Certaines enseignes de joaillerie ont à cœur de se diversifier en se lançant dans le domaine du luxe. Les discussions ont été interrompues par le phénomène « Covid » mais il n'est pas inquiet quant à l'intérêt et la motivation de ces enseignes.

**Monsieur Olivier DELOURME** rappelle que le bâtiment est complètement réhabilité avec les codes qui ont fait la renommée de l'avenue Montaigne. L'entrée va être modifiée de manière symétrique et une verrière va être créée ainsi qu'une ouverture de la cour qui permettra d'atteindre l'entrée des bureaux en passant par les jardins d'hiver. Le concept est donc tout à fait novateur. L'accessibilité sera maximum et permettra une fluidité d'accès notamment par des connexions latérales. Les façades seront réhabilitées à l'image du travail réalisé par l'enseigne CHANEL.

**Madame Ophélie DEBONO** rappelle que l'autorisation a déjà été délivrée à trois reprises. Le projet présenté ici a très peu évolué par rapport aux projets ayant préalablement obtenu des autorisations d'exploitation commerciales.

**Monsieur Gérald BARBIER** demande si une fusion des trois surfaces pour une exploitation par une seule enseigne ne serait pas plus pertinente ? Il interroge également les demandeurs sur une ouverture prévue en 2024 qu'il estime tardive. Une ouverture anticipée serait plus judicieuse à son sens.

**Madame Ophélie DEBONO** précise qu'une réunification n'est pas envisagée et ajoute que cela nécessiterait une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Elle ajoute qu'un monte-charge et des aires de déstockage ont été créés pour permettre des livraisons rapides.

**Monsieur Benjamin DEMARINY** estime le délai d'ouverture raisonnable compte-tenu de l'ampleur des travaux qui devraient être achevés autour du mois de mars 2023 avec un délai prévu pour les travaux de l'exploitant.

**Monsieur Gérald BARBIER** remercie les demandeurs pour ces précisions.

**Les porteurs de projet sont invités à quitter la réunion de la commission en l'absence d'autres questions.**

**Madame la présidente** invite les représentants des chambres consulaires à exprimer leurs observations sur le projet.

**Monsieur Pascal BARILLON** apprécie le projet même s'il regrette que les enseignes ne soient pas définies, compliquant les réflexions nécessaires selon les critères du code de commerce. Il souligne la nécessité d'une amicale pression sur les différents acteurs économiques afin de les sensibiliser à l'importance de la thématique de l'emploi.

**Madame la présidente** invite l'ensemble des membres à faire la promotion des différents dispositifs incitatifs visant à favoriser l'emploi des personnes en difficultés comme les plus jeunes ou encore les personnes en situation de handicap. Elle déplore que ces dispositifs soit encore trop souvent méconnu des acteurs économiques.

**Monsieur Gérald BARBIER** apprécie le projet qui contribuera à l'attractivité commerciale et une relance de l'activité commerciale sur l'avenue Montaigne.

**Madame la présidente** invite les membres à voter.

**Madame Jeanne D'HAUTESERRE** émet un **avis favorable**. Le projet est quasi identique que celui autorisé en 2019 et cette nouvelle demande annonce onze emplois de plus que le précédent projet autorisé. Elle appelle tous les acteurs de la CDAC une vigilance quant à la conformité des projets dans leur réalisation par rapport à leur présentation en commission.

**Madame Olivia POLSKI** émet un **avis favorable** en cohérence avec l'avis déjà formulé lors de la précédente demande qui avait été autorisée puisqu'il s'agit ici d'une prolongation avec une légère extension. Le projet reste cependant le même que celui déjà autorisé dans ses caractéristiques fondamentales.

**Madame Afaf GABELOTAUD** émet un **avis favorable**. Les changements par rapport à la précédente demande autorisée sont marginaux et ne modifie pas son appréciation du projet. Elle appuie la demande de Madame la maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris quant à la conformité des projets.

**Madame Marie-Caroline DOUCERÉ** émet un **avis favorable**. Elle juge le projet cohérent dans son ensemble et n'a rien à ajouter par rapport aux remarques précédentes.

**Monsieur Jérémy REDLER** émet un **avis favorable**, pour les mêmes raisons déjà évoquées.

**Madame Indira BIEL** s'abstient, car elle juge que le projet n'est pas assez abouti.

**Madame Muriel MARTIN-DUPRAY** s'abstient estimant que les efforts au regard du développement durable sont insuffisants. De plus, elle ne juge pas pertinente l'ajout d'un espace de bureaux dans le contexte actuel, notamment la généralisation du télétravail et la dotation déjà important sur le territoire de la ville de Paris en la matière.

**Madame Solène MOUREY** émet un **avis favorable** au regard de la similitude du projet avec la précédente demande autorisée.

**Monsieur Olivier DELOURME** émet un **avis favorable** au regard de l'ambition et de l'exigence en matière de qualité du projet de la part l'équipe chargée de sa réalisation.

**L'autorisation est accordée par 7 voix favorables et 2 abstentions sur un total de 9 membres présents.**

**Ont voté pour l'autorisation du projet :**

- **Madame Jeanne d'HAUTESERRE**, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris,
- **Madame Olivia POLSKI**, adjointe à la maire de Paris, chargée du commerce, de l'artisanat, des professions libérales et des métiers d'art et mode,
- **Madame Afaf GABELOTAUD**, adjointe à la maire de Paris, en charge des entreprises, de l'emploi et du développement économique,
- **Monsieur Jérémy REDLER**, conseiller régional désigné par le Conseil régional
- **Madame Marie-Caroline DOUCERÉ**, conseillère d'arrondissement désignée par le Conseil de Paris,
- **Madame Solène MOUREY**, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,
- **Monsieur Olivier DELOURME**, représentant le maire de la ville de Neuilly-sur-Seine (92).

**Se sont abstenues :**

- **Madame Indira BIEL**, personnalité qualifiée en matière de consommation,
- **Madame Muriel MARTIN-DUPRAY**, personnalité qualifiée en matière de développement durable.

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de Paris réunie le 20 mai 2021 a rendu **un avis favorable** sur la demande de **modification substantielle** du projet de création d'un ensemble commercial, situé au 35/37 avenue Montaigne, 75008 Paris, par augmentation de la surface de vente de 2 moyennes surfaces respectivement de 126,3 m<sup>2</sup> et 214,3 m<sup>2</sup>, et la diminution d'1 moyenne surface de 280,2 m<sup>2</sup>, pour atteindre désormais 3 moyennes surfaces de 768 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> et 525 m<sup>2</sup>, portant ainsi la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 532 m<sup>2</sup>. (dossier n° A75-2021-192). La demande a été déposée par la société 130, rue du Faubourg Saint-Honoré Paris VIII APS agissant en qualité de propriétaire.

**Cet avis est consécutif à la demande de permis de construire modificatif valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 14 décembre 2020 sous le n° PC 075 108 15 V0062 M01 et enregistrée pour le volet commercial, au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, le 9 avril 2021 sous le n° n°A75-2021-192.**

\* \* \*

**16h45 : Création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 835 m<sup>2</sup>, situé au 11/18 rue de la Goutte d'Or, 75018 PARIS (dossier n° A75-2021-193)**

***Madame la présidente** est appelée par d'autres obligations. Elle cède donc la présidence de la commission à Monsieur Raphaël HACQUIN, directeur de Unité départementale de Paris de la Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).*

**Monsieur le Président** rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre, ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel ou direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de la délibération. De même est exclu de la délibération tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire de déclaration des intérêts détenus et des fonctions exercées, visée à l'article R. 751-4 du code de commerce. Il rappelle également la nécessité pour les votants de motiver leur vote.

Il propose de procéder à l'examen du troisième dossier inscrit à l'ordre du jour concernant une demande de **création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 835 m<sup>2</sup>, situé au 11/18 rue de la Goutte d'Or, 75018 Paris.**

Il donne la parole à Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF, représentante de l'unité départementale de Paris de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

**Madame Natacha CARRIER-SCHRUMPF** précise qu'une première demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour le même projet a été enregistrée le 12 octobre 2020 sous le n°CDAC A75-2020-185 et a

obtenu un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commerciale de Paris réunie le 2 décembre 2020. Toutefois, **comme suite à un recours, le permis de construire a été suspendu**. Le maître d'ouvrage a donc déposé une nouvelle demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, objet de la présente demande.

**Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale n'a pas évolué**, le rapport d'instruction a donc simplement été mise à jour. Elle rapporte l'avis de l'unité départementale qui n'a pas changé et est donc un avis favorable.

*Le projet consiste, dans le cadre de la requalification du passage Boris Vian et des arcades de la Goutte d'Or à l'occasion du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), à **créer un ensemble commercial à travers la réouverture d'un commerce alimentaire discount et la création de deux commerces.***

*Le projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. Il s'agit de la deuxième demande d'exploitation, commerciale pour le site.*

#### **Au regard de l'aménagement du territoire :**

*Au regard de l'aménagement du territoire, le projet s'implante dans le Nord-Est parisien, au sein du 18<sup>e</sup> arrondissement, secteur accessible et comprenant de nombreuses zones d'habitation. Le projet a pour objectif de s'intégrer dans le tissu urbain tout en affirmant sa singularité par le choix des matériaux utilisés comme le bois. La **fermeture des arcades**, bien que nécessaire, aura pour conséquences d'amoindrir la taille du trottoir et d'augmenter l'emprise au sol.*

*Au regard de l'effet du projet sur l'animation urbaine, le projet vient **améliorer l'offre de proximité** pour proposer à la population du quartier l'offre la plus variée possible au plus proche de son domicile.*

*Le choix d'implantation du projet est cohérent avec les orientations locales de développement urbain dans la mesure où le **positionnement discount de l'un des commerces** s'avère être plutôt complémentaire des commerces de produits frais environnants. Le projet conforte l'offre de proximité du quartier, en évitant à ses populations d'aller chercher des concepts comparables en dehors du quartier.*

*Quant à la **logistique**, les livraisons s'effectueront une fois par jour pour le supermarché discount, du lundi au samedi, principalement en dehors des horaires d'ouverture du magasin. Concernant les deux autres surfaces commerciales, les horaires et la fréquence des livraisons ne sont pas précisées. Si toutes les livraisons ont lieu en même temps, plusieurs fois par semaine, cela pourrait des troubles importants sur la voie publique.*

#### **Au regard du développement durable :**

*S'agissant de **l'insertion paysagère et architecturale**, ce **projet de qualité** se propose de résoudre des difficultés de fréquentation et de fonctionnement urbains grâce à la fermeture des arcades, le réaménagement du terrain sportif ainsi que la création de l'ensemble commerciale*

*Au regard de la qualité environnementale du projet, il n'y a pas de mesures concrètes ou chiffrées qui permettent réellement de juger la qualité environnementale et la performance énergétique du projet dans sa globalité.*

*Concernant plus spécifiquement l'accompagnement végétal, le projet prévoit l'installation d'une dalle végétalisée d'une surface de 169 m<sup>2</sup>.*

#### **Au regard de la protection du consommateur :**

*De part sa localisation dans la rue de la Goutte d'Or qui relie le boulevard Barbès à l'Ouest à la rue Marx Dormoy à l'Est, qui sont des voies à forte attractivité commerciale, l'ensemble du site saura tirer profit d'une bonne accessibilité depuis l'espace public.*

*S'agissant de la contribution du projet à la préservation ou la revitalisation du tissu commercial, le projet permettra de créer un magasin de taille importante par rapport au reste du quartier, qui sera une **locomotive commerciale pour le secteur.***

### **Au regard de la contribution du projet en matière sociale :**

*A titre accessoire, le présent projet prévoit la création d'une vingtaine d'emplois.*

### **Au regard de l'analyse d'impact du projet :**

*S'agissant de l'effet du projet sur l'animation et le développement économique, le quartier de la Goutte d'Or se caractérise par un tissu commercial relativement atypique avec une forte représentation des commerces alimentaires qui sont le plus souvent « ethniques ». Il est important de ne pas fragiliser ce tissu commercial.*

#### **Avis de synthèse :**

*Il ressort de ce qui précède que les critères relatifs à la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale fixés à l'article L. 752-6 du code de commerce ont été pris en compte malgré le manque d'implication quant à un projet vertueux du point de vue environnemental. À ce titre, le service instructeur de l'Unité départementale de Paris émet un **avis favorable**.*

\* \* \*

**Monsieur le président** accueille les pétitionnaires, les remercie de leur participation et les invite à présenter le contexte qui les a amenés à déposer à nouveau une demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour le même projet pour ensuite répondre aux questions des membres.

**Monsieur Raphaël SALLE** explique que le permis de construire délivré en août 2020 a fait l'objet d'un recours qui a donné lieu à un **arrêté suspensif pris par le tribunal administratif de Paris**. En conséquence, le chantier a été stoppé en mars 2021. La **solution la plus sécurisante pour sortir de ce conflit** était de déposer une nouvelle demande de permis de construire intégrant les modifications nécessaires pour entrer en conformité avec l'avis rendu par le tribunal administratif. La demande d'autorisation d'exploitation commerciale a donc été déposée dans le cadre de ce nouveau permis de construire déposé fin avril 2021.

**Madame Indira BIEL** trouve le projet très intéressant mais souhaite revenir sur quelques détails. La nouvelle demande propose un espace jeune, elle souhaite connaître la finalité de cette nouvelle initiative qui a l'air prometteuse et répond aux besoins actuels de la ville de Paris. Elle émet également quelques inquiétudes concernant la dalle qui sera créée et notamment sa sécurisation afin qu'elle permette l'encadrement des jeunes tout en évitant de devenir source de nuisances dans le futur.

**Monsieur Raphaël SALLE** est conscient des problématiques de sécurité et notamment de « squats » rencontrés sur le site, notamment sous les arcades. L'alignement des façades sur l'espace public réglera en partie le problème. La dalle évoquée est une dalle végétalisée qui sera clôturée dans un premier temps afin de pallier aux problèmes éventuels de sécurité, la vocation finale de cette dalle étant la construction d'un bâtiment déjà prévue.

L'espace jeune est quant à lui déjà existant, il sera ici agrandi et équipé avec un coin cuisine, un coin travail, etc.

**Madame Indira BIEL** demande si l'espace jeune accueillera un commerce.

**Monsieur Raphaël SALLE** répond par la négative. Il explique que l'espace jeune est délimité, il s'agira d'un local associatif. Les commerces sont réalisés sur d'autres espaces dédiés.

**Madame Indira BIEL** interroge le pétitionnaire sur les occupations qui seront proposés dans ce cadre.

**Monsieur Raphaël SALLE** répond que la programmation n'est pas encore définie par la ville de Paris. Cependant le passage Boris Vian devrait drainer les jeunes vers la découverte de ce local.

**Monsieur Jean-Philippe DAVIAUD** apporte quelques informations complémentaires. La question des jeunes dans le quartier de la Goutte d'Or intègre plusieurs problématiques bien identifiées par les services de la mairie. L'espace jeune dont il est question est géré par l'association « Espoir 18 » qui propose l'accès à de très nombreuses activités (sportives, culturelles, éducation à la citoyenneté). De plus, le quartier est irrigué par énormément d'associations œuvrant dans des domaines variés et ciblant différents des jeunes de différents âges. La problématique évoquée est donc largement prise en main.



Monsieur le président invite le porteur de projet à quitter la réunion de la commission en l'absence d'autres questions.

Madame Olivia POLSKI signale qu'elle ne votera pas, car elle siège depuis un mois et demi au sein de la SPL ParisSeine. Elle s'interroge de fait sur un éventuel conflit d'intérêt la concernant et estime devoir se mettre en retrait de la délibération sur ce projet déposé par la SPL ParisSeine.

Monsieur le président prend note du départ de Madame Olivia POLSKI et invite les représentants des chambres consulaires à exprimer leurs observations sur le projet.

Monsieur Pascal BARILLON juge le projet cohérent avec le quartier dans lequel il s'implante d'implantation.

Monsieur Gérald BARBIER précise que le projet a été longuement étudié avec les services de la ville de Paris.

Monsieur le président invite les membres à voter.

Monsieur Jean-Philippe DAVIAUD émet un **avis favorable** au regard de l'absence de changement par rapport au projet déjà autorisé.

Madame Afaf GABELOTAUD émet un **avis favorable**. Elle fait savoir que le quartier a un besoin urgent de ce projet compte tenu de la situation actuelle.

Madame Marie-Caroline DOUCERÉ émet un **avis favorable**. Le projet va contribuer à revitaliser le secteur.

Monsieur Jérémy REDLER émet un **avis favorable**. Il s'associe aux remarques précédentes.

Madame Indira BIEL émet un **avis favorable** pour les raisons déjà évoquées.

Madame Muriel MARTIN-DUPRAY émet un **avis défavorable** en l'absence d'évolution majeure dans ce dossier qu'elle trouve pauvre en matière de développement durable.

Madame Solène MOUREY s'abstient. Elle estime ne pas avoir une vision assez précise du projet pour se prononcer.

L'autorisation est accordée par **5 voix favorables, 1 voix défavorable et 1 abstention** sur un total de 7 membres présents.

**Ont voté pour l'autorisation du projet :**

- **Monsieur Jean-Philippe DAVIAUD**, représentant le Maire du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris
- **Madame Afaf GABELOTAUD**, adjointe à la maire de Paris, en charge des entreprises, de l'emploi et du développement économique,
- **Monsieur Jérémy REDLER**, conseiller régional désigné par le Conseil régional
- **Madame Marie-Caroline DOUCERÉ**, conseillère d'arrondissement désignée par le Conseil de Paris,
- **Madame Indira BIEL**, personnalité qualifiée en matière de consommation.

**A voté contre l'autorisation du projet :**

- **Madame Muriel MARTIN-DUPRAY**, personnalité qualifiée en matière de développement durable.

**S'est abstenue :**

- **Madame Solène MOUREY**, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire.

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de Paris réunie le 20 mai 2021 a rendu un **avis favorable** sur la demande de **création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 835 m<sup>2</sup>**, situé au 11/18 rue de la Goutte d'Or, 75018 Paris. (dossier n°A75-2021-193). La demande a été déposée par SPL PARISEINE agissant en qualité de maître d'ouvrage ;

Cet avis est consécutif à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 20 avril 2021 sous le n° PC 075 118 21 V0025 et enregistré pour le volet commercial, au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, le 21 avril 2021 sous le n° n°A75-2021-193.

\* \* \*

**Monsieur le président** remercie les participants et clôt la séance à 17h45.

Pour le préfet et par délégation,  
le directeur régional et interdépartemental  
adjoint de l'environnement, l'aménagement et  
des transports de la région Île-de-France,  
directeur de l'unité départementale de Paris

  
Raphaël HACQUIN