



**PREFECTURE  
DE PARIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
(NOMINATIFS)  
N°75-2023-231

PUBLIÉ LE 21 AVRIL 2023

# Sommaire

## **Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France / Unité départementale de Paris**

75-2023-04-20-00001 - Avis de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris relatif à l'extension de l'ensemble commercial du BHV MARAIS?? situé au 14, rue du Temple/42, rue de la Verrerie - 75004 PARIS portant sa surface de vente de 39 209 m<sup>2</sup> à 40 540 m<sup>2</sup>. (4 pages)

Page 3

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

75-2023-04-20-00001

Avis de la commission départementale  
d'aménagement commercial de Paris relatif à  
l'extension de l'ensemble commercial du BHV  
MARAIS

situé au 14, rue du Temple/42, rue de la Verrerie -  
75004 PARIS portant sa surface de vente de 39  
209 m<sup>2</sup> à 40 540 m<sup>2</sup>.



**PRÉFET  
DE PARIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Unité départementale de Paris**

## **AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE PARIS**

relatif à l'extension de l'ensemble commercial du **BHV MARAIS**  
situé au 14 rue du Temple – 42 rue de la Verrerie, 75004 Paris  
portant sa surface de vente de 39 209 m<sup>2</sup> à 40 540 m<sup>2</sup>.

La commission départementale d'aménagement commercial de Paris réunie le 17 avril 2023, prises sous la présidence de Monsieur Christophe AUMONIER, sous-préfet, hors-classe, directeur adjoint du cabinet du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, représentant le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, empêché ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L.750-1 et suivants et R.751-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de M. Marc GUILLAUME, Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris ;

Vu l'arrêté préfectoral n°75-20208-10-15-013 du 15 octobre 2020, portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris ;

Vu les arrêtés préfectoraux n°75-2021-02-03-002 du 3 février 2021, n°75-2021-08-02-00016 du 2 août 2021 et n° 75-2022-02-14-00005 du 14 février 2022, portant modification de la constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 mars 2023 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris pour l'examen de la demande ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif du 4 avril 2023 modifiant l'arrêté du 16 mars 2023 et reportant la date de réunion pour l'examen de la demande conformément à l'article R752-15 du code de commerce ;

Vu la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n° **PC 075 104 22 V 0034**, déposée en mairie de Paris le 23 décembre 2022 par la société **BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE** ([contact@mallandmarket](mailto:contact@mallandmarket)), agissant en qualité de propriétaire et enregistrée pour le volet commercial au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, le **22 février 2023** sous le n° CDAC A75-2023-223, relative à l'**extension de 1 331 m<sup>2</sup>** de la surface de l'ensemble commercial du **BHV MARAIS**, situé au 14 rue du Temple – 42 rue de la Verrerie, dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Paris, portant sa surface de vente de 39 209 m<sup>2</sup> à 40 540 m<sup>2</sup> et procédant ainsi à la réalisation d'une moyenne surface de secteur 2 de 1 777 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

Tél : 01 82 52 51 91  
Mél : [cdac75@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cdac75@developpement-durable.gouv.fr)  
5, rue Leblanc, 75911 Paris Cedex 15  
[www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

Vu l'analyse d'impact du projet, jointe au dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Vu le rapport d'instruction présenté par l'Unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de Paris ;

Après avoir auditionné les représentants de la société BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE et avoir débattu à huis clos ;

Considérant **au regard de l'aménagement du territoire**, que le projet se situe dans le secteur du Marais, régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) visant à protéger ce site patrimonial remarquable, que le bâtiment du 42 rue de la Verrerie appartient à la société pétitionnaire depuis 1931, certaines zones du bâtiment, qualifiées de « vétustes » dans le dossier, semblant avoir été laissées à l'abandon dans l'attente de la réalisation du projet ; que malgré l'absence de classement de l'immeuble au PSMV, il s'agit d'une architecture typique du Marais participant à la singularité du quartier ; que le projet conduirait à la démolition-reconstruction du bâtiment situé au 42 rue de la Verrerie ainsi qu'à sa fusion, une fois reconstruit, avec le bâtiment du 14 rue du Temple au niveau de la cour intérieure ; que des caves des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles faisant partie du patrimoine invisible de Paris pourraient être impactées par le projet, notamment du fait de la création d'une liaison au R-2 avec les espaces logistiques du BHV Homme ; que la reprise en sous-œuvre des mitoyens sur une parcelle très étroite (11 mètres) risque de fragiliser les immeubles mitoyens, ce qui a notamment conduit la Commission du Vieux Paris à rendre un avis défavorable sur le projet ;

Considérant **au regard de l'intégration urbaine**, que si le projet conserve une mixité fonctionnelle habitats/commerces, les surfaces de plancher de logement sont en diminution, bien que compensées à une autre adresse, sans mieux disant, notamment en matière de logement social, tandis que le dossier ne développe pas suffisamment les mesures liées au confort des futurs résidents dans un quartier très vivant situé dans la Zone touristique internationale (ZTI) du Marais caractérisée par une forte densité commerciale, notamment en enseignes de mode attirant autant les touristes que les Parisiens ;

Considérant que le parti-pris de la création d'une surface en double hauteur (R+1 et R+2) empiétant au demeurant sur la cour intérieure, qui aurait pu faire l'objet d'une plus ample désimperméabilisation, interroge sur la **compacité** réelle du bâtiment ;

Considérant que ni l'identité du futur preneur, ni l'activité commerciale envisagée ne sont définies, empêchant d'envisager les conséquences du projet en termes d'**animation urbaine**, qu'il n'est pas démontré que le projet contribuerait à apporter une réelle diversité dans le secteur ni qu'il participerait effectivement à l'animation commerciale du Marais, que l'éventuelle vente du BHV envisagée par le groupe GALERIES LAFAYETTE et annoncée par voie de presse, conduit à des incertitudes relatives à la future maîtrise d'ouvrage du projet et au respect de la programmation commerciale évoquée lors de l'audition du pétitionnaire ;

Considérant **au regard de la qualité environnementale du projet**, que si des efforts notables peuvent être constatés dans la conception du nouveau bâtiment, la démolition du 42 rue de la Verrerie interroge sur le bilan carbone de l'opération, que le caractère particulièrement étroit de la parcelle rendra la démolition/reconstruction onéreuse et complexe, que le dossier ne démontre pas suffisamment de quelle façon la démolition ne pouvait pas être évitée pour mener à bien le projet de restructuration, tandis que les effets de la mise en place d'un niveau double hauteur au R+1 et R+2 doivent être précisés en matière de consommation d'énergie, et que le réemploi des matériaux issus de la démolition, notamment la pierre, n'est pas assurée compte tenu de l'éventuelle pollution au plomb, que globalement, le projet manque d'ambition en matière environnementale ;

Considérant **au regard de l'insertion paysagère et architecturale**, que le pétitionnaire a fait part en séance de l'évolution du projet depuis l'enregistrement de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, que la nouvelle façade du bâtiment rue de la verrerie fait l'objet d'un traitement incohérent avec l'environnement du projet et pourrait porter atteinte au site patrimonial du Marais ; que la création d'une double hauteur au R+1 et R+2, à l'inverse de l'épannelage traditionnel des hauteurs, apparaît en contradiction avec les immeubles environnants, tandis que l'absence de bande verticale pleine à l'extrémité gauche de la façade interroge ;

Considérant, **au regard des nuisances**, que malgré la mise en place d'une Charte chantier propre, la démolition-reconstruction engendra nécessairement des nuisances importantes pour le voisinage, sans que ces externalités négatives ne soient compensées ;

Considérant **au regard de la protection du consommateur**, que bien que la société pétitionnaire a affirmé lors de son audition la volonté de permettre l'implantation de marques inédites à Paris ou encore commercialisant des articles éco-responsables, le projet, tel que présenté dans le dossier de demande ne fait ressortir aucun de ces aspects, n'affichant pas de concept particulier de nature à diversifier l'offre ni à offrir un concept novateur aux Parisiens et aux touristes ; qu'en outre, aucune garantie n'a été apportée quant au recours et à la valorisation de filières de production locale, restant au choix du futur preneur ;

Considérant, **au regard de la contribution du projet en matière sociale**, qu'il est annoncé la création d'une centaine d'emplois alors même qu'aucune information sur l'activité ni l'enseigne n'est précisée

## DÉCIDE

**L'autorisation est refusée par 3 voix défavorables, 3 voix favorables et 1 abstention** sur un total de 7 membres présents.

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

- **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,
- **Monsieur Eric SCHAHL**, conseiller régional désigné par le Conseil Régional,
- **Madame BREGMAN**, adjointe au Maire de Paris Centre.

### Ont voté contre l'autorisation du projet :

- **Madame Christine NEDELEC**, représentant le collège en matière de développement durable,
- **Madame Anne-Marie MASURE**, représentant le collège en matière de consommation,
- **Monsieur Grégory CHAUMET**, représentant le collège en matière d'aménagement du territoire,

### S'est abstenue :

- **Madame Afaf GABELOTAUD**, adjointe à la maire de Paris, représentant la maire de Paris,

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de Paris réunie le 17 avril 2023 a rendu un **avis défavorable** sur la demande présentée par la société BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE ([contact@mallandmarket](mailto:contact@mallandmarket)), agissant en qualité de propriétaire, concernant **l'extension de 1 331 m<sup>2</sup> de la surface de vente de l'ensemble commercial du BHV MARAIS**, situé au 14 rue du Temple – 42 rue de la Verrerie, dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Paris, portant sa surface de vente totale de 39 209 m<sup>2</sup> à 40 540 m<sup>2</sup> par la réalisation d'une moyenne surface de secteur 2 de 1 771 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

Fait à Paris, le 20 avril 2023

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet, hors-classe, directeur adjoint du  
cabinet du préfet de la région d'Île-de-France, préfet  
de Paris, représentant le préfet de la région d'Île-de-  
France, préfet de Paris.

*Signé*

Christophe AUMONIER

### **Voies et délais de recours :**

Conformément aux articles R752-30 et suivants, cette décision est susceptible de recours dans un délai d'un mois. Le délai de recours court :

1° Pour le demandeur, à compter de la notification de la décision ou de l'avis ;

2° Pour le préfet et les membres de la commission départementale, à compter de la réunion de la commission ou, en cas de décision ou d'avis tacite, à compter de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;

3° Pour toute autre personne mentionnée à l'article L. 752-17, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux troisième et cinquième alinéas de l'article R. 752-19. Le respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours.

Le recours est présenté au président de la Commission nationale d'aménagement commercial par tout moyen sécurisé ou, lorsqu'il est présenté par le préfet, par la voie administrative ordinaire. A peine d'irrecevabilité, le recours est motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt donnant pour agir de chaque requérant.

À peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.