

Pièce PC43 du Permis de Construire

DIRECTION DE L'URBANISME
S/D du Permis de Construire et du Paysage de la Rue
Circonscription EST (38, 48, 118, 198, 208 ards)

CDAC DE PARIS

Création d'un ensemble commercial à

Paris - 20^{ème} arrondissement

92-98 avenue Gambetta



Dossier déposé par :

SNC CVI GAMBETTA
83 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Décembre 2015

SNC CVI GAMBETTA
au capital de 1.000,00 Euros

83 Ave Charles de Gaulle - 92200 Neuilly/Seine
RCS : Nanterre 805 020 146
Tel : 01 47 22 36 10
Fax: 01 47 38 21 45

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Nature de la demande

Il est porté à l'attention des Membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Paris, le projet de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 466 m² dans le 20^{ème} arrondissement de Paris.

Le projet :

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial composé d'un supermarché sous enseigne Market de 1 950 m² de surface de vente et de 3 cellules de surfaces de vente unitaires inférieures à 300 m². La surface globale de l'ensemble commercial sera donc de 2 466 m².

Ce futur ensemble commercial prendra place au sein du rez-de-chaussée et du R-1 d'un immeuble implanté entre l'avenue Gambetta, l'impasse Basilide Fossard et la rue du Groupe Manouchian. Cet immeuble est actuellement occupé par le Rectorat de Paris qui quittera ces locaux en juin 2016.

La création de l'ensemble commercial, objet de la présente demande, s'inscrit ainsi dans un programme immobilier mixte plus vaste concernant l'immeuble dans sa globalité. L'opération prévoit la rénovation et la valorisation du bâtiment à usage de bureaux. A terme, le bâtiment offrira 20 009 m² de surface plancher se répartissant entre des commerces sur 3 462 m² (R-1 et rez-de-chaussée) et des bureaux sur 16 547 m² (RDC à R+6).

La commercialisation étant en cours, il n'est pas possible de préciser pour le moment les enseignes et la nature des activités qui seront retenues pour les 3 boutiques.

Un projet mené en concertation avec la Mairie du 20^{ème} arrondissement de Paris

Dès sa conception, les porteurs du projet ont pris contact avec la Mairie du 20^{ème} arrondissement de Paris afin d'exposer celui-ci et l'inscrire en cohésion avec la politique urbaine menée par la municipalité. Cette phase de concertation a permis de prendre en compte les remarques, observations et attentes de la Mairie ainsi que les intérêts légitimes des riverains.

Cette collaboration a été concrétisée par la signature d'une convention entre la société CVI Gambetta, la société Carrefour, propriétaire de l'enseigne Market, et la Mairie du 20^{ème} arrondissement. Cette convention reprend et détaille les différents engagements pris par les acteurs du projet.

(voir Partie VIII – 8.1 Convention tripartite – CVI Gambetta, Carrefour, Mairie du 20^{ème} arrondissement)

Les engagements de Carrefour (Market) :

Le supermarché Market proposera une **offre alimentaire répondant aux attentes et aux besoins spécifiques de la clientèle locale**. Ainsi, outre une offre habituelle donnant une place importante aux produits frais (fruits et légumes, boucherie, poissonnerie, boulangerie), il sera prévu :

- Une offre large de produits du monde (environ 800 références), respectant la culture alimentaire diversifiée des habitants du quartier,
- Une surface de 200 m² consacrée aux produits labellisés BIO (environ 1 100 références allant de la marque nationale jusqu'à l'offre « en vrac »),
- Une offre de produits provenant de circuits courts et de produits issus du commerce équitable.

Carrefour s'engage également en faveur du **respect de l'environnement et de la quiétude des riverains** avec un certain nombre de mesures fortes comme la suppression des sacs plastiques en caisse, l'approvisionnement du magasin par des véhicules silencieux circulant au biométhane (gaz issu du retraitement des déchets), la livraison à domicile assurée par des véhicules électriques.

Un autre engagement pris par Carrefour concerne **la lutte contre le gaspillage alimentaire**. Carrefour collaborera ainsi avec l'association **Le Chainon Manquant**, association déjà soutenue par la Fondation Carrefour. Concrètement, en 2014, les magasins Market ont distribué à Paris l'équivalent de 1,7 millions de repas par le biais d'associations.

Au-delà de ce partenariat, Carrefour mettra en place, en concertation avec la Mairie, des actions ponctuelles (« coaching anti-gaspi ») visant à développer les bonnes pratiques : « les bons gestes », « les recettes pour ne rien jeter », les recettes éco-étonnantes ! »...

La réalisation du projet aura un impact positif sur **l'emploi local**. L'ouverture du magasin Market entrainera la création de 90 emplois directs et pérennes, et jusqu'à 150 emplois induits. Carrefour s'engage à procéder aux recrutements nécessaires en partenariat avec l'agence Pôle Emploi du 20^{ème} arrondissement et les structures locales comme la MdEE du 20^{ème} arrondissement (Maison des Entreprises et de l'Emploi).

Enfin, **la sauvegarde du lien social et les services à la collectivité** font parties des préoccupations de Carrefour qui souhaite faire de ce futur magasin Market un lieu d'échanges et de convivialité. Une conciergerie participative sera créée à l'entrée du supermarché. Cette plateforme d'intermédiation permettra la mise en relation de micro-entrepreneurs et de consommateurs pour assurer des petits services au quotidien (bricolage, garde d'animaux, aide à la personne...).

De plus, **un local associatif** sera mis à disposition pour l'animation d'ateliers thématiques autour de l'éducation alimentaire, la sensibilisation à l'économie familiale, la rencontre avec des fournisseurs locaux engagés dans les Filières Qualité Carrefour, d'évènements artistiques ou expositions temporaires. Carrefour a d'ailleurs déjà pris contact avec un collectif d'artistes.

Les engagements de CVI Gambetta :

Les 3 commerces de moins de 300 m² de surface de vente, prévus au rez-de-chaussée de l'ensemble commercial, seront loués à **des commerçants indépendants**. Au moment de la commercialisation, la société CVI Gambetta se rapprochera de la Mairie pour savoir si celle-ci a des candidats à lui recommander. Les offres de location seront étudiées en privilégiant les **activités commerciales absentes à proximité du site et adaptées aux spécificités de la demande des habitants du quartier**.

La société CVI Gambetta s'engage dans une **démarche de certification environnementale forte** avec un objectif d'obtention des certifications environnementales et labellisation énergétiques suivantes :

- Label de **Haute Performance Energétique BBC Rénovation**,
- Certification environnementale **BREEAM niveau « Very Good »**,
- Certification environnementale **NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent »**.

Le volet « commerce » du projet est engagé dans une double démarche de labellisation :

- Certification environnementale **BREEAM Fit Out** en vue d'obtenir à minima le niveau **« Good »**,
- Certification environnementale **NF HQE™ Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent »**.

Le projet s'insérant dans un tissu urbain dense, il est prévu d'améliorer la qualité écologique du site en renforçant significativement la place donnée aux espaces verts, par la végétalisation des toitures terrasses et de l'espace en pleine terre situé en contrebas de l'impasse Basilide Fossard.

Afin de préserver la **quiétude des riverains**, des partis pris architecturaux spécifiques ont été pris pour limiter les nuisances sonores pouvant être générées par la zone de livraison du supermarché. L'aire de livraison existante, située le long de la rue Manouchian, sera réaménagée et couverte par un auvent faisant office de pare-vue et d'écran anti-bruit.

En matière d'**emploi**, pour pourvoir aux embauches au sein du restaurant d'entreprise prévu (activité hors CDAC), un partenariat avec l'école de cuisine de Thierry MARX, qui accompagne vers l'emploi ses stagiaires, sera mis en place et proposé au locataire avant le choix de son exploitant.

Un ensemble commercial répondant à un besoin

Le projet se situe le long de l'avenue Gambetta dans le 20^{ème} arrondissement. Ce secteur est classé par le Plan Local d'Urbanisme comme une zone de **protection simple du commerce et de l'artisanat** en rez-de-chaussée.

La réalisation du projet permettra d'offrir un ensemble commercial moderne, dans un cadre convivial et agréable, au sein duquel la clientèle prendra plaisir à effectuer ses achats. Elle permettra également de limiter l'évasion commerciale vers les grands pôles commerciaux extérieurs.

En effet, la zone de chalandise compte aujourd'hui plus de 157 000 habitants et son armature commerciale se compose essentiellement de petits commerces spécialisés en alimentaire ou en équipement de la personne, d'une vingtaine de supérettes (300-1 000 m²) et de 6 supermarchés.

La taille limitée des supermarchés (un seul a une surface de vente supérieure à 2 000 m²) ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins de la population locale. De plus, la plupart de ces sites sont vieillissants, l'un datant de 2004, 2 de la décennie 90 et les autres des années 50 ou 60.

Avec une surface de vente de 1 950 m², le supermarché Market viendra non seulement répondre aux besoins alimentaires quotidiens de la clientèle **mais aussi à des besoins plus spécifiques (produits bio, du monde, issus de circuits courts...) ou ponctuels (sur des produits non alimentaires comme l'hygiène, la beauté, l'entretien ménager, les arts de la table, le petit bricolage...).**

Le projet permettra donc de retenir une partie de la clientèle sur la zone de chalandise lui évitant des déplacements longs vers les pôles commerciaux extérieurs comme l'hypermarché Auchan de Bagnolet. Il engendra ainsi également une diminution des flux automobiles vers ces pôles.

Un projet soucieux de l'environnement

Le projet dans son ensemble (bureaux et commerces) s'inscrit dans **une démarche de développement durable** depuis sa conception, en passant par sa réalisation, jusqu'à son fonctionnement au quotidien après sa livraison.

Il a donc été fait le choix de viser **l'obtention des certifications environnementales et labellisation énergétiques suivantes :**

- Label de **Haute Performance Energétique BBC Rénovation**,
- Certification environnementale **BREEAM niveau « Very Good »**,
- Certification environnementale **NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent »**.

De plus, **Carrefour vise le niveau « Good » de la certification environnementale BREEAM Fit Out**. Il s'agit d'évaluer les qualités environnementales des équipements et aménagements de l'utilisateur final du bâtiment.

Enfin, le supermarché Market respectera la **Règlementation Thermique 2012**. Cette conformité, qui s'applique sur les bâtiments neufs, est un choix du Preneur, elle n'est en aucun cas réglementaire. La réglementation thermique qui s'applique sur le bâtiment est la RT Existant Globale.

Un Cahier des Charges Preneurs imposera aux futurs occupants des locaux commerciaux des prescriptions fortes permettant de maintenir le niveau d'exigence environnementale visé notamment par l'utilisation d'équipements peu énergivores et respectueux de l'environnement.

Le site se localisant dans un secteur fortement urbanisé, les aménagements paysagers de pleine terre existants seront conservés et renforcés notamment en **végétalisant une partie des toitures de l'immeuble**.

De plus, pendant la phase de rénovation du bâtiment, une **charte de chantier à faibles nuisances** sera mise en place, afin de limiter les désagréments occasionnés au voisinage.

L'enseigne Market s'inscrit également dans cette démarche de développement durable et mettra en œuvre des équipements et dispositifs performants visant à réduire ses consommations et déperditions d'énergie. L'ensemble des secteurs du magasin sera concerné : gestion du froid, chauffage, éclairage, eau, gestion des déchets...

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

Afin de réduire les émissions polluantes, le magasin sera approvisionné par des véhicules alimentés au biométhane, gaz résultant du recyclage des déchets non consommables en magasin. De même, le service de livraisons à domicile proposé par Market sera assuré par des véhicules électriques.

(voir Partie V – Effets du projet en matière de développement durable)

SOMMAIRE

I – INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET - 9

1.1 – Informations relatives au demandeur	10
1.2 – Présentation du projet	19
1.3 – Conditions de réalisation du projet	30

II - INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE ET A L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET - 34

2.1 – La zone de chalandise	35
2.2 – L'environnement proche du projet	66
2.3 – Les principaux pôles commerciaux hors zone de chalandise	88

III – CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET - 90

3.1 – Plans de masse	91
3.2 – Plans d'organisation du projet sur la parcelle	97
3.3 – Plan de la desserte du lieu d'implantation par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables	99
3.4 – Plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet	101
3.5 – Plan de végétalisation	103
3.6 – Insertions du projet dans son environnement	105
3.7 – Façades et vues intérieures du projet	123

IV – EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - 134

4.1 – Contribution à l'animation des principaux secteurs existants	135
4.2 – L'objectif de compacité des bâtiments et des aires de stationnement	137
4.3 – Flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet	141
4.4 – Flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet	143
4.5 – Desserte du projet par les transports collectifs	146
4.6 – Analyse prévisionnelle des flux de déplacements dans la zone de chalandise	152

V – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE - 153

5.1 – Réduction des consommations énergétiques	157
5.2 – Energies renouvelables intégrées au projet	163
5.3 – Produits et équipements éco-responsables	164
5.4 – Mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols	167
5.5 – Mesures propres à limiter les pollutions liées à l'activité	168
5.6 – Nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet	174
5.7 – Insertion du projet dans son environnement	177
5.8 – Zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet	184

VI – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR - 193

6.1 – Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise	194
6.2 – Contributions du projet à l'amélioration du confort d'achat	194
6.3 – Mesures propres à valoriser les filières locales de production	196
6.4 - Situation du projet en fonction des risques naturels, technologiques et miniers	197

VII – EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE - 198

7.1 – Responsabilité sociale de l'entreprise	199
7.2 – Partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales	202
7.3 – Accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi	203

VIII – ANNEXES - 204

8.1 – Convention tripartite – CVI Gambetta, Carrefour, Mairie du 20 ^{ème} arrondissement	205
8.2 – Programme d'aménagement paysager	206
8.3 – Etude de circulation - Systra	207

1. INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

1.1. Identité du demandeur

Le présent dossier est déposé par la **Société en Nom Collectif CVI GAMBETTA** dont le siège social se situe au 83 avenue Charles de Gaulle, à Neuilly-sur-Seine (92200).

La société a pour activités principales l'acquisition de tous biens immobiliers et fonds de commerce ; la revente en l'état ou après travaux des constructions existantes ou/et de tout ou partie de ces biens immobiliers ; après démolition, aménagement, construction, restructuration, transformation, rénovation des biens immobiliers en vue de leur revente en bloc ou par lot ; gestion et entretien des biens immobiliers y compris location desdits immeubles en vue de faciliter la revente.

Le Capital Social est de 1 000,00 Euros.

La SNC CVI GAMBETTA est immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés sous le numéro suivant : **RCS NANTERRE 805 020 146**

(Extrait Kbis SNC CVI Gambetta en pages suivantes)

La SNC CVI GAMBETTA est représentée par **Monsieur Philippe COULOM**, en sa qualité de gérant de la société VALREAM, Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 504 102 443, dont le siège social est situé 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), la société VALREAM agissant elle-même en qualité de gérant de la société SNC CVI GAMBETTA.

La SNC CVI GAMBETTA donne également pouvoirs à **Messieurs Kadvaël LEREDE**, de la société Valream, et **Léo BALACHINSKY**, de la société WB Conseil, afin de la représenter devant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Paris

(Extrait KBis SAS Valream et pouvoir en pages suivantes)

1.2. Qualité en laquelle le demandeur agit

La SNC CVI Gambetta agit en tant que promoteur. L'enseigne Market exploitera le supermarché.

(Autorisation d'enseigne et pouvoir en pages suivantes)

Toute correspondance ou demande de renseignement sur ce dossier est à adresser à :

Adresse de correspondance :

WB CONSEIL

M. Léo BALACHINSKY

10 quai Léon Blum

92150 SURESNES

Tél. : 01.42.04.99.80

lbalachinsky@wbconseil.fr



N° de gestion 2014B07402

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 21 décembre 2015

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	805 020 146 R.C.S. Nanterre
<i>Date d'immatriculation</i>	06/10/2014
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	CVI GAMBETTA
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	83 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Activités principales</i>	Acquisition de tous biens immobiliers et fonds de commerce. Revente en l'état ou après travaux des constructions existantes et/ou de tout ou partie de ces biens immobiliers. Après démolition, aménagement, construction, restructuration, transformation, rénovation des biens immobiliers en vue de leur revente en bloc ou par lot. Gestion et entretien des biens immobiliers y compris location desdits immeubles en vue de faciliter la revente.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 06/10/2113
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2014

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	COOPER Benjamin
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/01/1986 à READING (ROYAUME-UNI)
<i>Nationalité</i>	Britannique
<i>Domicile personnel</i>	132 Rue d'Assas 75006 Paris

Gérant

<i>Dénomination</i>	VALREAM
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	83 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	504 102 443 R.C.S. Nanterre

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	SALMON Eric
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 09/05/1981 à Sèvres (92)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	37 Boulevard du Château 92200 Neuilly-sur-Seine

Associé indéfiniment responsable

<i>Dénomination</i>	CVI MONTPARNASSE FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée à associé unique
<i>Adresse</i>	35 Avenue Victor Hugo 75770 Paris CEDEX 16
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	501 501 290 R.C.S. Paris

Associé indéfiniment responsable

<i>Dénomination</i>	CVI LUX MONTPARNASSE S.A.R.L.
<i>Forme juridique</i>	Société de droit étranger
<i>Adresse</i>	11-13 Boulevard de la Foire L1528 LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre

4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX

N° de gestion 2014B07402

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	83 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition de tous biens immobiliers et fonds de commerce. Revente en l'état ou après travaux des constructions existantes et/ou de tout ou partie de ces biens immobiliers. Après démolition, aménagement, construction, restructuration, transformation, rénovation des biens immobiliers en vue de leur revente en bloc ou par lot. Gestion et entretien des biens immobiliers y compris location desdits immeubles en vue de faciliter la revente.
<i>Date de commencement d'activité</i>	29/09/2014
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 23 novembre 2015

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	504 102 443 R.C.S. Nanterre
<i>Date d'immatriculation</i>	25/09/2008
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Paris en date du 08/09/2008
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	VALREAM
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	40 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	83 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 05/05/2107
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 mai

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	VEISSE Pascal
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 30/01/1962 à ALGER (ALGERIE)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	25 AV BERANGER 78600 Maisons-Laffitte

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	COULOM Philippe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 14/06/1961 à PAU (64000)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	11-21 R EDOUARD NORTIER 92200 Neuilly-sur-Seine

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	KPMG S.A.
<i>Adresse</i>	3 CRS DU TRIANGLE IMMEUBLE LE PALATIN 92939 Paris la Défense CEDEX
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Dénomination</i>	SALUSTRO REYDEL
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	3 Cours DU TRIANGLE IMMEUBLE LE PALATIN 92939 Paris la Défense CEDEX
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	652 044 371 R.C.S. Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 83 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine

Activité(s) exercée(s) La prestation de services de conseils dans le domaine immobilier tels que notamment l'identification et l'évaluation d'opportunités d'investissement, la gestion d'actifs immobiliers et de projets de promotion immobilière et la commercialisation d'immeubles commerciaux et résidentiels ; la prestation de services administratifs ; toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à la création, l'acquisition, la prise en location gérance de tous fonds de commerce la prise à bail l'installation, l'exploitation de tous fonds de commerce se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées. Transactions. Locations et ventes.

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX

N° de gestion 2008B06712

<i>Date de commencement d'activité</i>	30/04/2008
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 26825 du 25/09/2008

La société ne conserve aucune activité à son ancien siège

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

SNC CVI GAMBETTA
83 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

POUVOIR

Je soussigné,

Monsieur Philippe COULOM, agissant en qualité de Directeur Général de la Société VALREAM, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 504 102 443, dont le siège social est situé 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92),

La société VALREAM agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée CVI GAMBETTA, Société en Nom Collectif immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 805 020 146, dont le siège social est situé 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92),

Donne par la présente tous pouvoirs à :

- Monsieur Léo BALACHINSKY de la société WB CONSEIL, 56 rue de Paris à Boulogne Billancourt (92100),
- Monsieur Kadvaël LEREDE de la société VALREAM, 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92200)

En en vue de :

- Confier la préparation du dossier de demande d'autorisation, ayant pour objet la création d'un ensemble commercial sis 92-98 avenue Gambetta à Paris (75020),
- Déposer le dossier de demande d'autorisation auprès de la commission Départementale d'Aménagement Commercial,
- Accomplir toute démarche et formalités à cet effet.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 décembre 2015,

SNC CVI GAMBETTA
au capital de 1.000,00 Euros
83 Ave Charles de Gaulle - 92200 Neuilly/Seine
RCS : Nanterre 805 020 146
Tel : 01 47 22 36 10
Fax : 01 47 38 21 45



SAS au capital de 100 347 710 €
ZI Route de Paris
14120 MONDEVILLE
440 283 752 RCS CAEN

POUVOIR

Le soussigné,

Monsieur Alain GAUVIN, Directeur des Affaires Juridiques et Réglementaires France, domicilié à MASSY (91300), 93 avenue de Paris

Agissant au nom et pour le compte de la Société CSF, Société par actions simplifiée au capital de 100 347 710 Euros, dont le siège social est à MONDEVILLE (14120) - ZI Route de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, sous le numéro 440 283 752,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par **Monsieur Alain RABEC**, suivant acte S.S.P en date à Massy du 18 avril 2013,

Dans laquelle procuration Monsieur Alain RABEC a lui-même agi au nom et pour le compte de la société CSF, en qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé suivant décision des associés en date du 18 avril 2013,

A, par ces présentes, constitué pour mandataires :

- Madame Pauline **PALLUD**, Responsable Expansion, domiciliée à MASSY (91300) - 93 avenue de Paris,
- Monsieur Alain **BARANES**, Directeur Grands Comptes et Grands Projets, domicilié à MASSY (91300) - 93 avenue de Paris,
- Monsieur Jean-François **RINALDI**, Directeur Expansion, domicilié à MASSY (91300) - 93 avenue de Paris,
- Monsieur Philippe **COULOM**, SNC CVI GAMBETTA, domicilié à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) - 83, avenue Charles de Gaulle,
- Monsieur Léo **BALACHINSKY**, WB CONSEIL, domicilié à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) - 56, rue de Paris.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Auxquels, il donne pouvoir à l'effet de :

SIGNER, DEPOSER et SOUTENIR auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial compétente et/ou de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le cas échéant, une demande de création d'un magasin de type supermarché sis et exploité à PARIS - (75020) - 92/98, avenue Gambetta et 39 au 47, rue du Groupe Manoukian sous l'enseigne MARKET.

Le tout aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables,

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à MASSY le 23 novembre 2015

Je soussigné
[Signature]

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET REGLEMENTAIRES FRANCE**

AUTORISATION

Le soussigné,

Monsieur Alain GAUVIN, Directeur des Affaires Juridiques et Réglementaires France, domicilié à MASSY (91300) – 93 avenue de Paris,

agissant au nom de la Société **CARREFOUR S.A.**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1 846 176 985 € dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 33 Avenue Emile Zola, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 652 014 051,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Franck TASSAN, Directeur Juridique Groupe, suivant acte sous seing privé en date du 23 avril 2014,

Dans laquelle procuration, Monsieur Franck TASSAN a lui-même agi au nom et pour le compte de la société **CARREFOUR**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jérôme BEDIER, Secrétaire Général du Groupe, le 2 janvier 2013,

Ladite Société étant titulaire de la marque  **market** n° 3933891

AUTORISE :

La **SOCIETE CSF**, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 347 710.00 €uros dont le siège social est à MONDEVILLE (Calvados), Z.I., Route de Paris, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 440 283 752,

La société **CVI GAMBETTA**, Société en Nom Collectif, à capital social, dont le siège est situé à NEUILLY SUR SEINE (92200) – 83, avenue Charles de Gaulle, immatriculée sous le numéro RCS NANTERRE 805 020 146,

A SIGNER, DEPOSER et SOUTENIR auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, compétente et/ou de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le cas échéant, un projet de création d'un supermarché alimentaire sis à **PARIS (75020) 92/98, avenue Gambetta et 39 au 47, rue du Groupe Manoukian**, en utilisant pour cette procédure l'enseigne  **market**

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire ce qui sera utile ou nécessaire.

Fait à MASSY, le 23 novembre 2015



Notaires

16, Avenue Kléber - 75116 PARIS

Robert THÉRET

Philippe LEROY

Jean REBERAT

Frédérique BRANDON

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de PARIS (16ème) 16 avenue Kléber, le 5 janvier 2015, a été réalisée la VENTE,

Par :

La Société dénommée ALLIANZ VIE, entreprise régie par le Code des assurances, Société Anonyme, ayant son siège social à PARIS (2^{ème} arrondissement), 87 Rue de Richelieu, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 340 234 962 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Au profit de :

La société dénommée CVI GAMBETTA, Société en Nom Collectif, ayant son siège social à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 83 Avenue Charles de Gaulle, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 805 020 146 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

DESIGNATION

Dans l'Ensemble Immobilier, les volumes numéros VINGT CINQ (25) et VINGT NEUF (29), dont la désignation ci-dessous est établie par reproduction littérale du texte de l'acte modificatif à l'état descriptif de division en volumes de l'Ensemble Immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel VIDALENC, Notaire à PARIS, le 12 Juin 1990.

"VOLUME 29

DESCRIPTION SOMMAIRE DES CONSTRUCTIONS devant s'inscrire dans ce volume

Volume à usage de parking en partie inférieure comprenant :

- aux niveaux 0 et - 1 les accès au parking
- au niveau - 2 un ensemble de parking
- au niveau - 3 un ensemble de parking
- différents tréfonds.

Ce volume est situé en bordure de la rue du Surmelin et sous le jardin central.

(...)

VOLUME 25

DESCRIPTION SOMMAIRE DES CONSTRUCTIONS devant s'inscrire dans ce volume

Volume comprenant un bâtiment à usage de bureaux-activités élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 6 étages.

Tel : 01 44 17 11 70

52

Ce volume est situé avenue Gambetta du n°92 au n° 98 et rue du Groupe Manouchian du n°39 au n°47."

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire des Biens et Droits Immobiliers vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

Ces Biens et Droits Immobiliers sont actuellement loués ainsi qu'il résulte d'un état locatif arrêté à la date du 26 Décembre 2014.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PARIS (16ème),

LE 15 JANVIER 2015



2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Adresse du projet

Le site concerné par le projet se trouve avenue Gambetta (du n°92 au 98) et rue du Groupe Manouchian (du n°39 au 47), dans le 20^{ème} arrondissement de Paris.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux jusqu'ici occupé par le Rectorat de Paris.

2.2. Catégorie de projet (article L. 752-1)

Création d'un ensemble commercial.

2.3. Description du projet

➤ Secteur d'activité :

Secteurs 1 et 2 fixés par l'article R. 752-2 du code de commerce qui définit les secteurs d'activité au sens de l'article L.752-1 du même code.

➤ Nature de l'activité :

Le futur ensemble commercial accueillera un supermarché (4711D) sous enseigne Market de 1 950 m² de surface de vente et 3 cellules de surface de vente respective de 296 m², 115 m² et 105 m².

La surface de vente totale de l'ensemble commercial sera de 2 466 m².

Les cellules de moins de 300 m² étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible de préciser pour le moment les enseignes et la nature des activités qui seront retenues.

2.4. Surfaces de vente du projet

Enseigne	Niveau	Secteur	Activité	Surfaces de vente (en m ²)	
MARKET	RDC	1	Supermarché	935	1 950
	R-1			1 015	
Cellule A	RDC	1 ou 2	Alimentaire ou non alimentaire	296	
Cellule B				115	
Cellule C				105	
TOTAL CDAC				2 466	

2.5. Autres renseignements

L'ensemble commercial, objet de la présente demande, fait partie d'un programme immobilier mixte visant à rénover et valoriser un immeuble actuellement occupé par les services du Rectorat de Paris.

L'ensemble commercial prendra place au rez-de-chaussée et au R-1 de cet immeuble.

Les niveaux RDC à R+6 accueilleront 16 547 m² de bureaux et de salles de réunions. Un restaurant d'entreprise sera créé au rez-de-chaussée et uniquement accessible aux salariés travaillant dans l'immeuble.

Parc de stationnement

L'ensemble commercial ne proposera pas de places de stationnement à la clientèle. L'aire de stationnement existant en sous-sol sera réservée exclusivement aux utilisateurs des bureaux.

9 emplacements vélos seront créés dans l'aire de livraisons pour le personnel du supermarché Market utilisant ce mode de déplacement.

Aménagements paysagers en pleine terre et végétalisation

Le demandeur a missionné le cabinet de paysagistes Sempervirens afin de réaliser le volet paysager de l'opération, en tenant compte des recommandations de l'écologue (voir partie V.8 – Zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet).

Le parti-pris paysager repose exclusivement sur la création d'écosystèmes diversifiés sur l'ensemble de la parcelle, y compris sur le bâtiment. Ainsi, les principaux axes du projet paysager prévoient :

- d'aménager des toitures terrasses végétalisées non accessibles, aux niveaux R+1, R+4 et R+7 ;
- de créer une terrasse accessible au niveau R+3 ;
- de conserver la cour anglaise (464 m²) au R-1 et d'en modifier les accès (notamment par la création de deux escaliers). L'ensemble des plantations de la cour anglaise sera réalisé en pleine terre.

Parmi les espaces végétalisés, seule la terrasse du R+3 restera accessible aux usagers (la cour anglaise restera accessible uniquement en cas d'évacuation du bâtiment). En l'état actuel du projet, la **surface totale végétalisée projetée serait de 1 341 m²** (dont 947 m² en toiture-terrasse), contre 484 m² actuellement (464 m² au niveau de la cour anglaise et 20 m² de végétation spontanée au niveau des toitures terrasses).

Le projet de rénovation occasionnera une augmentation importante et significative de la surface végétalisée du site.

Chaque espace végétalisé répondra à des attentes diverses de mise en valeur de l'architecture, de qualité de vie ou encore de développement de la biodiversité. Chacun d'eux sera adapté à l'épaisseur de substrat, à l'exposition ou aux différentes conditions climatiques.

Les toitures accessibles participeront à ce développement de la biodiversité au sein même du bâtiment. Ces espaces accessibles et visibles depuis les différents bureaux apporteront des

respirations au sein d'un bâtiment dense. Ainsi la plupart des bureaux donneront sur un cadre végétalisé.

L'atrium est considéré comme un espace d'accueil, représentatif des preneurs. Il se doit d'être un espace de mise en valeur de l'architecture et un espace fonctionnel. Sur les terrasses et la toiture du restaurant d'entreprise (R+1), un jardin tropical sera aménagé, structuré par des câbles tendus sur lesquels grimperont des plantes grimpantes et des ondulations de sol dialoguant avec l'architecture et la verrière réhabilitée.

(voir Partie VIII – 8.2 Programme d'aménagement paysager)

2.6. Historique

Le site concerné par la présente demande a accueilli pendant plus de 60 ans l'aventure industrielle de l'entreprise Bull, et fut donc le berceau de toute l'informatique française.

En mars 1931, la société Egli Bull est créée et s'implante au 92 avenue Gambetta.

La société connaît alors une forte expansion qui se traduit par une extension du site, dans ses environs immédiats, en région parisienne et en province.

En mai 1939, le bail est renouvelé pour 9 ans et assorti d'une promesse de vente des terrains alentours.

Les travaux d'extension du site entraînent :

- en 1940, la surélévation d'un étage et la décision d'acheter le site,
- en 1943, l'achat des locaux d'en face, aux 157/159 avenue Gambetta,
- en 1944, l'extension aux 25-27 rue Surmelin,
- en 1959, la création des nouveaux bâtiments situés rues Haxo et Lefèvre.



1.3. Estimation du pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible d'accéder au site du projet à pied, à vélo et en transports en commun

A pied :

Le site est facilement accessible par les piétons. On considère que la clientèle résidant à moins de 1 km, soit environ 15 minutes à pied, est susceptible d'accéder au site par ce mode déplacement. Ainsi, environ 47% de la population de la zone de chalandise, soit 74 530 habitants, est susceptible d'accéder au site du projet à pied.

Il s'agit des habitants des iris n°7801 à 7816, 7901, 7904, 7912 à 7916, 7701 (20^{ème} arrondissement) et 7501 et 7502 (19^{ème} arrondissement).

A vélo :

On considère que la clientèle résidant à moins de 5 km, soit environ 15 à 20 minutes en vélo, est susceptible d'accéder au site en utilisant ce mode de déplacement. Ainsi, l'ensemble de la population de la zone de chalandise est susceptible d'accéder au site en vélo.

En transports en commun :

Le site du projet bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun. Il se trouve ainsi à proximité immédiate de la station de métro St Fargeau (ligne 3Bis) et de l'arrêt de bus St Fargeau (lignes n°61 et 96).

Ces lignes permettent des correspondances avec les autres lignes du réseau RATP (bus, tramway, métro) desservant les nombreux arrêts ou stations de la zone de chalandise.

On considère ainsi que l'ensemble de la population de la zone de chalandise est susceptible d'accéder au site en transports en commun, pour un temps de transports d'environ 20 à 25 minutes au maximum.

1. LA ZONE DE CHALANDISE

1.1. Délimitation de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet correspond à l'aire géographique sur laquelle l'ensemble commercial exercera une attraction sur la clientèle.

La zone de chalandise a ainsi été définie en tenant compte de la **taille et de la nature du projet** ainsi que des temps de déplacements nécessaires pour y accéder.

Nous nous sommes également appuyés sur les données de l'enseigne Market et notamment sur les zones de chalandise de magasins existants comparables. Nous avons aussi tenu compte de l'existence **d'autres magasins du groupe Carrefour**. Sur la zone de chalandise, on recense ainsi un autre magasin Market mais sur un format différent (1 180 m²). De même, les autres enseignes du groupe présentes (Carrefour City, Carrefour Express) présentent des concepts différents, sur des surfaces de vente réduites, avec un rôle d'hyper-proximité.

La zone de chalandise admet une **barrière à l'Est**. En effet, le boulevard périphérique constitue un véritable frein, tant géographique que psychologique, pour la clientèle. De plus, la présence de l'hypermarché Auchan (15 520 m²) de Bagnolet, limite l'attraction du projet.

De même, le cimetière du Père Lachaise constitue une **barrière géographique** et limite la zone de chalandise sur sa partie Sud-ouest.

Hors barrière commerciale et géographique, la zone de chalandise s'étend ainsi jusqu'à 6-8 minutes du site en voiture, soit 25 à 30 minutes à pied.

Au-delà de ces temps d'accès, la zone d'influence du projet est limitée compte tenu de sa taille et de la présence d'équipements commerciaux extérieurs au dimensionnement et à la notoriété supérieurs : Monoprix – bd de Charonne (5 049 m²), Monoprix – rue du Faubourg du Temple (2 027 m²), Monoprix – avenue Ledru Rollin (2 036 m²)...

La zone de chalandise retenue couvre une partie des 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements de Paris.

1.4. La desserte actuelle et future de la zone de chalandise

Route

La zone de chalandise bénéficie d'une bonne desserte routière.

Tout d'abord, elle est traversée sur sa partie Est par le boulevard périphérique (BP) qui la dessert au niveau des portes des Lilas, de Bagnole et de Montreuil. Cet axe permet ainsi un accès à la zone depuis Paris extra-muros.

Les boulevards des Maréchaux desservent également l'Est de la zone de chalandise depuis le Nord jusqu'au Sud en longeant le tracé du boulevard périphérique. Il se constitue successivement des boulevards Serrurier, Mortier et Davout. Il s'agit d'un axe à 2X2 voies de circulation. La connexion avec l'avenue Gambetta se fait au niveau de la porte des Lilas.

Autre axe Nord-Sud, la rue des Pyrénées dessert l'Ouest de la zone de chalandise, depuis la rue de Belleville jusqu'à la rue d'Avron. Elle est connectée à l'avenue Gambetta au niveau de la place Gambetta.

Ensuite, 3 axes Est-ouest desservent la zone de chalandise depuis les boulevards des Maréchaux en direction du centre de Paris. Il s'agit de la rue de Belleville pour le Nord de la zone, la rue de Ménilmontant pour le centre et de la rue de Belgrand et d'une partie de l'avenue Gambetta pour le Sud.

Enfin l'avenue Gambetta qui dessert directement le site débute au Nord de la zone depuis la porte des Lilas et se prolonge en direction du Cimetière du Père Lachaise puis du quartier République.

Les autres rues de la zone de chalandise ont des vocations de desserte plus locales.

Il faut également signaler la présence de 30 stations Autolib sur la zone de chalandise. Ces stations mettent en libre-service des véhicules électriques en autopartage.

Actuellement, aucun projet d'envergure ne prévoit la modification de la desserte routière de la zone de chalandise.

Transports en commun

La zone de chalandise est quadrillée par le réseau de transports en commun de la RATP. Elle bénéficie ainsi d'une bonne desserte que ce soit par le bus, le métro ou le tramway.

Une dizaine de lignes de bus desservent les principaux axes de circulation de la zone : avenue Gambetta, rue des Pyrénées, rue de Ménilmontant, rue Belgrand, rue de Bagnolet, rue d'Avron... Ces lignes permettent une bonne desserte entre les différents quartiers, équipements publics, points d'intérêts de la zone de chalandise.

De plus, 6 lignes de métro (n°2, 3, 3Bis, 7Bis, 9 et 11) desservent la zone de chalandise.

La ligne de tramway T3b dessert également l'Est de la zone, le long des boulevards des Maréchaux.

Enfin, plusieurs pôles d'interconnexion majeurs sont recensés : Porte des Lilas, Gambetta, Porte de Montreuil et Place des Fêtes. Ces pôles permettent des correspondances entre plusieurs lignes de bus, de métro ou de tramway.

La ligne de tramway T3b sera prolongée vers l'Ouest, depuis la porte de la Chapelle jusqu'à la porte d'Asnières, avec une mise en circulation prévue en 2018. Ce projet n'impactera pas la zone de chalandise. De même, la ligne de métro n°11 sera prolongée vers Rosny. Les premiers travaux ont débuté en juin 2015.

Aucune autre modification d'envergure de la desserte par les transports en commun n'est prévue pour le moment.

Modes doux

Le caractère urbain de la zone de chalandise facilite la circulation piétonne. En effet, la majorité des artères disposent de trottoirs permettant une sécurisation des flux piétons. Des passages piétons permettent le franchissement aisé de ces chaussées.

De plus, certaines grandes artères de la zone de chalandise, comme les boulevards des Maréchaux, la rue des Pyrénées ou la rue Ménilmontant, bénéficient d'aménagements visant à faciliter et sécuriser la circulation des deux-roues. Ces aménagements prennent la forme de bandes cyclables ou la possibilité d'emprunter les couloirs de bus. Certaines rues sont également autorisées au contre-sens cyclables.

La présence de nombreuses stations de Vélib' sur l'ensemble de la zone de chalandise renforce également l'incitation à utiliser ce mode de déplacement.

Début 2015, la Ville de Paris a adopté son Plan Vélo 2015-2020. Celui-ci se fixe pour objectif qu'en 2020, 15% des trajets dans la capitale soient effectués en vélo. Le budget alloué est de 150 millions d'euros et doit permettre de passer de 700 à 1 400 kms de voies cyclables. 10 000 nouvelles places de stationnement doivent être également créées.

Concrètement, sur la zone de chalandise, une voie exclusivement réservée aux vélos, et séparée physiquement des autres usagers, devrait être créée le long de l'avenue Gambetta. La rue de Belleville devrait aussi recevoir des aménagements facilitant la circulation des vélos (bandes cyclables ou couloir de bus).

Zones d'activités commerciales

Sur la zone de chalandise, les pôles commerciaux prennent la forme de linéaires le long des principaux axes de desserte et de circulation. Ils se composent de locomotives alimentaires autour desquels sont implantés un certain nombre de petits commerces. On recense ainsi les principales polarités suivantes :

- L'Avenue Gambetta-Nord, Paris 20^{ème} arrondissement,
- La rue des Pyrénées, Paris 20^{ème} arrondissement,
- La rue de Ménilmontant, Paris 20^{ème} arrondissement,
- La rue de Belleville, Paris 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements,
- La place des Fêtes, Paris 19^{ème} arrondissement,
- Le quartier St Blaise, Paris 20^{ème} arrondissement.

Pour le descriptif des pôles commerciaux, les enseignes mentionnées en gras dans les pages suivantes sont les enseignes nationales.

L'Avenue Gambetta-Nord – PARIS 20^{eme}



Il s'agit de l'axe sur lequel se situe le projet. Le linéaire commercial se développe entre la station de métro St Fargeau, au Nord, et la place Gambetta au Sud. Au-delà, l'offre est moins dense.

La locomotive du quartier est un magasin populaire Monoprix de 2 862 m². Hors services et restauration, on recense les commerces suivants :

Alimentaire	Léonidas 3 boucheries-charcuteries 6 boulangeries-pâtisseries 1 caviste 1 fromager 2 primeurs
Equipement de la personne	Optic 2000 + 6 opticiens 8 vêtements 3 chaussures 1 bijouterie
Equipement de la maison	Expert
Culture-loisirs	Monceau fleurs + 1 fleuriste 1 article de sports 1 cigarettes électroniques 1 librairie 2 presse 1 tabac 1 téléphonie

Cette polarité bénéficie d'une bonne desserte puisque l'avenue Gambetta est axe important du 20^{eme} arrondissement. De même, 3 stations de métro et plusieurs arrêts de bus assurent une bonne accessibilité en transports en commun. Le cheminement piétonnier est de plus convivial, l'avenue Gambetta offrant de larges trottoirs.

L'offre se compose essentiellement de petits commerces indépendants, sans enseigne nationale. Aucune moyenne surface spécialisée n'est implantée. De nombreux services (pharmacies, coiffeurs, banques...) et des activités de restauration sont également recensées.

Les autres commerces de plus de 300 m² de la zone de chalandise

Commune	Enseigne	Activité	Surface de vente (en m ²)
20^{ème} arrondissement			
161 rue de Ménilmontant	A 2 PAS	Supérette	710
88 bd de Ménilmontant	A 2 PAS	Supérette	392
341 rue des Pyrénées	BIO C BON	Produits bio	300
1 rue Haxo	DIA	Hard discount	375
40 rue de la Cour des Noues	DIA	Hard discount	362
122 rue d'Avron	FRANPRIX	Supérette	515
146 rue de Belleville	FRANPRIX	Supérette	720
192 rue des Pyrénées	FRANPRIX	Supérette	575
259 avenue Gambetta	FRANPRIX	Supérette	670
102 rue de Ménilmontant	FRANPRIX	Supérette	350
12 rue de la Chine	FRANPRIX	Supérette	343
191 rue des Pyrénées	FRANPRIX	Supérette	300
169 bd Davout	FRANPRIX	Supérette	300
14 rue des Amandiers	FRANPRIX	Supérette	600
28 rue St Fargeau	FRANPRIX	Supérette	378
322 rue des Pyrénées	FRANPRIX	Supérette	453
87 rue Pelleport	G20	Supérette	400
225 bd Davout	INTERMARCHE EXPRESS	Supérette	300
12-16 av de la Porte des Lilas	LA GRANDE RECRE	Jeux, jouets	960
305 rue des Pyrénées	LA VIE CLAIRE	Produits bio	300
142bis rue Pelleport	LEADER PRICE	Hard discount	384
73 rue des Pyrénées	LIDL	Hard discount	665
2 rue du Jourdain	NATURALIA	Produits bio	300
14 av de la Porte des Lilas	ORCHESTRA	Habillement	300
19^{ème} arrondissement			
296 rue de Belleville	DIA	Hard discount	332
128 rue Haxo	FRANPRIX	Supérette	300
72 rue Compans	LIDL	Hard discount	450

Les marchés de la zone de chalandise

Nom	Adresse	Jours	Période
20^{ème} arrondissement			
Marché Mortier	Entre bd Mortier et rue Maurice Berteaux	Jeudi, dimanche	Matin
Marché Télégraphe	Rue du Télégraphe	Mercredi, samedi	Matin
Marché Pyrénées	Entre les rues de l'Ermitage et de Ménilmontant	Jeudi, dimanche	Matin
Marché Belgrand	Rue Belgrand, de Chine et place Piaf	Mercredi, samedi	Matin
Marché Davout	Entre l'avenue de la Porte de Montreuil et la rue Mendelsson	Mardi, vendredi	Matin
Puces de Montreuil	Av du Professeur André Lemierre	Lundi, samedi, dimanche	Toute la journée
19^{ème} arrondissement			
Marché Place des Fêtes	Place des Fêtes	Mardi, vendredi, dimanche	Matin

LES POLES COMMERCIAUX DE LA ZONE DE CHALANDISE

Rue de Belleville – 19^{ÈME} et 20^{ÈME}

Monoprix (1 398 m²), Franprix (430 m²), G20 (300 m²), La Halle, Expert + plus de 60 commerces

Place des Fêtes – 19^{ÈME}

Monoprix (1 912 m²), Dia (2 99 m²), Picard (250 m²) + une dizaine de commerces



Rue de Ménilmontant - 20^{ÈME}

Casino (1 607 m²), Dia (274 m²), Picard (250 m²), Mr Bricolage (211 m²) + une trentaine de commerces



Rue des Pyrénées – 20^{ÈME}

Market (1 180 m²), U Express (600 m²), Dia (313 m²), Picard (250 m²) + plus de 60 commerces

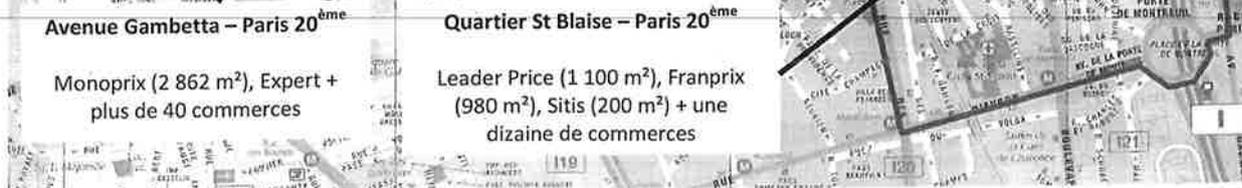


Avenue Gambetta – Paris 20^{ÈME}

Monoprix (2 862 m²), Expert + plus de 40 commerces

Quartier St Blaise – Paris 20^{ÈME}

Leader Price (1 100 m²), Franprix (980 m²), Sitis (200 m²) + une dizaine de commerces



1.6. Principales opérations d'urbanisme sur la zone de chalandise

La zone de chalandise est concernée par plusieurs des opérations menées par la ville de Paris dans le cadre de son Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU).

La Porte des Lilas – Paul Meurice :

Le secteur de la Porte des Lilas – Paul Meurice est inscrit au GPRU depuis 2002. Le site se localise de part et d'autre du boulevard périphérique et des boulevards des Maréchaux, sur les 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements, en mitoyenneté des communes du Pré St Gervais, Bagnolet et des Lilas.

Le projet d'aménagement entend créer un nouveau centre urbain et optimiser le lien entre Paris et les communes limitrophes. L'objectif est d'implanter des programmes diversifiés favorisant la mixité urbaine : activités économiques, logements, activités culturelles, équipements publics...

Depuis 2005, d'importants travaux ont été menés conduisant à la couverture du périphérique permettant de dégager 25 hectares constructibles et aménageables. Parmi les chantiers achevés, on peut citer la construction d'une résidence étudiante, d'un Ehpad, de terrains de tennis, d'un espace cirque, du Jardin Serge Gainsbourg, du Cinéma Etoile Lilas, le centre d'accueil d'urgence St Vincent de Paul, le centre de valorisation et d'apport des encombrants...

Les chantiers à venir se concentrent sur le secteur Paul Meurice et prévoient la création de 50 000 m² de nouveaux programmes : 300 logements dont 230 sociaux, un centre de Protection Maternelle et Infantile, une crèche, environ 22 000 m² de bureaux avec des commerces en rez-de-chaussée, les bureaux de la Direction de la Propreté et de l'Eau, un hôtel d'entreprises de 6 300 m²...

A terme, l'opération permettra un rééquilibrage des activités en faveur de l'Est parisien.

Le quartier St Blaise :

Le GPRU de St Blaise concerne un des quartiers les plus denses d'Europe avec plus de 15 000 habitants sur environ 19 hectares. Les grandes lignes de l'opération débutée en 2010 sont :

- Le désenclavement du quartier et une amélioration du cadre de vie par la création de 2 nouvelles voies, la mise en valeur du paysage, une réorganisation et requalification des espaces publics,
- Le développement de l'économie locale par un renforcement et une promotion du commerce, la création de deux nouveaux pôles économiques et le développement de l'offre commerciale,
- La création et le réaménagement des équipements de proximité,
- Le développement de la vie locale par la création et la diversification des espaces publics (jardins, terrains de sports...), l'amélioration des services publics ou d'utilité sociale...

Parmi les réalisations achevées ou à venir, il faut citer la création d'une crèche, de la Maison des Pratiques Artistiques Amateurs, la réhabilitation d'immeubles, l'extension du centre social Soleil Blaise, l'extension du Théâtre aux Mains Nues, l'aménagement de la placette Davout, le prolongement de la rue du Clos, la création de la rue des Balkans, la création de 7 000 m² de bureaux et d'activités...

L'opération Python-Duvernois :

Ce secteur, situé à proximité de la Porte de Bagnole, est inscrit dans un quartier de Politique de la Ville depuis 2004 et classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013. Il est également compris dans le périmètre retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il fait partie intégrante de la volonté de renforcement de la ceinture verte parisienne.

Les principes d'aménagement et le programme poursuivis par le maître d'œuvre sont :

- La mise en valeur du potentiel paysager de la ceinture verte : valoriser les squares et espaces publics, ouvrir et décroiser les espaces de la ceinture verte...
- La requalification urbaine et l'amélioration de la trame viaire du secteur : favoriser les liaisons entre les résidences Python-Duvernois et leur environnement, améliorer la continuité entre Paris et Bagnole en créant une passerelle cyclable...
- La requalification et la modernisation des équipements sportifs : développer les pratiques innovantes en accès libres, créer un parc urbain sportif...
- L'intégration d'une démarche de développement durable,
- L'introduction d'une mixité sociale et fonctionnelle : réalisation d'une piscine, création d'activités le long du boulevard périphérique, de logements, transformation des rez-de-chaussée des résidences en activités...

Les travaux en cours sur ce secteur concernent :

- Le 134 boulevard Davout : création d'environ 70 logements sociaux (5 700 m²), d'une crèche associative (360 m²), de locaux associatifs (250 m²), de commerces (800 m²),
- Le 2 avenue Louis Lumière : création de logements sociaux permettant le relogement des locataires de la résidence Duvernois démolie, avec équipements ou activités en rez-de-chaussée,
- La rue Lucien Lambeau : élargissement de la chaussée à 12 mètres.

Ces deux programmes devraient être livrés en 2018 mais l'opération globale devrait s'étaler sur 10 ans, pour un investissement d'environ 20 millions d'euros.

Autres :

Par ailleurs, un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat dégradé était en cours, jusqu'en novembre 2015, sur l'ensemble du territoire de la ville de Paris. Sur la zone de chalandise, des immeubles situés rues des Pyrénées, de Belleville, des Orteaux, de la Cour des Noues sont notamment concernés.

2.1. Les activités commerciales

Les grandes et moyennes surfaces de vente :

COMMUNE	ENSEIGNE	ACTIVITE	SURFACE (en m ²)	
20 ^{ème} arrondissement	Lapeyre	Bricolage	-	
	La Grande Récré	Jouets, jeux	960	
	Monoprix	Magasin populaire	2 862	
	Aubert	Puériculture	-	
	Bio C Bon	Produits bio	300	
	La Vie Claire		300	
	Naturalia		230	
	Carrefour City	Supérette	280	
	Carrefour Express		120	
	G20		400	
	Intermarché Express		300	
	Franprix		220	
	Franprix		250	
	Franprix		575	
	Franprix		670	
	Franprix		350	
	Franprix		453	
	Franprix		343	
	Leader Price		384	
	U Express		600	
	Market		Supermarché	1 180
	Picard Surgelés		Surgelés	250
	Picard Surgelés	250		
Picard Surgelés	250			
Picard Surgelés	250			
Picard Surgelés	250			
Orchestra	Vêtements enfants	300		
19 ^{ème} arrondissement	La Halle	Chaussures	-	
	Monoprix	Magasin populaire	1 912	
	A2pas	Supérette	250	
	Franprix		300	
	Franprix		-	
	Spar	246		
	Office Dépôt	Matériel de bureau	-	
	Picard Surgelés	Surgelés	250	
	Picard Surgelés		250	
Bagnolet	Darty	Electroménager, tv, hifi	-	
	Auchan	Hypermarché	15 520	

Les autres commerces :

ALIMENTATION						
SECTEUR	NOM	ACTIVITE	NOM	ACTIVITE		
20 ^{ème} arrondissement	Abbidh De La Porte Des Lilas	Alimentation générale	Elie Alimentation	Alimentation générale		
	Agoussal Brik		Fleur D'Oranger			
	A-Plus Bazar		Ghafir Abdallah			
	Au Pain Plein		Henry Christophe			
	Ben Slama Anouar		La Cueillette			
	Bouslah Mohammed		La Strada			
	Cocci Market		Moujahed Elyis			
	Comptoir Du Rajshahi Rahman Jannatul		Renaissance			
	Danga Mohamed		Sedis Discount Haxo			
	El Mokhtari Ahmed		Zeroual			
	Aux Delices Cachers		Boucheries-charcuteries		Au Fournil du Village	Boulangeries-pâtisseries
	Boucherie Ferber	Ben Habhab Saâd				
	Boucheries Nouvelle Pyrénées	Bogner Philippe				
	Caidi Youssef	Boulangier Aristide Briand				
	Chao Huang Chang	Boulangerie Belgrand				
	Dassonville Didier	Boulangerie I L				
	Davin Julien	Boulangerie J-P Geuffrois				
	Durand Jean-Claude	Boulangerie Levert				
	Gastromania	Boulangerie Paul				
	Goussou Ilija	De Demo Boulangerie				
	La Boucherie Argana Samyr	Dhaou Amor				
	Le Lann Courtiol	Flute Gana (A la)				
	Vallance Serge	Guillaume Martine				
	We Aimé	Hiba Lindsey				
	Bouchema Zaïa	Cavistes		La Délicieuse	Fromageries	
	Carvins			Lacs Délices		
	Domo Vino			Le Délice De Bagnolet		
	Fine Wine World		Les Fournils De France			
	Le Repaire de Bacchus		Les Saveurs D'Orées			
	Caves Dargent Ordener		Les Scop'Pains D'Abord			
	La Cave Du Marcande		Liberte			
	Nicolas (3)		Maison Lecorvaisier			
	C B 4		Chocolateries-confiseries	OB Boulangerie		
	Campagne A Paris (La)			Prevost Jean-Luc		
	De Neuville	Roux Daniel				
	Jeff de Bruges	Sucre Cacao				
	Léonidas		Alpage (L')			
	Poissonnerie Collachot Davy	Poissonneries	François Priet Fromager	Fromageries		
	Poissonnerie le Saint Pier		Famille Mary Boutique	Produits bio		
	Au Frais Marche	Primeurs	Ben Helal Youssef	Primeurs		
	Gatines Primeurs		La Maison Du Fruit			
	Le Jardin De Paris		S et V Primeurs			
Xu Zudoug	Gastronomie Du Terroir					
	Traiteurs	Valette Foies Gras	Produits régionaux			
Cocktails et Communication		Oguic Nicolas				
FM Gastronomie		Soumare Diankame		Traiteurs		

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

20 ^{ème} arrondissement	Lim Siu Hung	Traiteurs	Trapani Bottega	Traiteurs	
	Liu Chenxi		Lonsine		
19 ^{ème} arrondissement	Jin Et Cai	Alimentation générale	La Romainville	Boulangeries-pâtisseries	
	Sun Hay		Le Coin du Pain les Lilas		
	Le Marché 26		Le Paradis Du Pain		
	Lkouatli Lahassan		Les Fournils De France		
	Mag Chem	Rodriguez Fernandez Maria			
	Ismah	Boucheries-charcuteries	Tradipain		
	Ben Mechichi Sadok	Epicerie fine	Lourabi Hichem	Traiteur	
Bagnolet	Paulette A Bicyclette	Boulangerie-pâtisserie	ABC Délices	Traiteur	
	Jeff e Bruges	Chocolaterie-confiserie			
Les Lilas	Bounakhla	Alimentation générale	Zbasnik Dragutin	Boucherie-charcuterie	
	Hajji Ismaïl		La Bould' Ange	Boulangerie-pâtisserie	
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE					
20 ^{ème} arrondissement	Authentique Parenthèse	Accessoires de mode	Atlan Bottier	Chaussures	
	Altinzade Gold	Bijouteries	A Pieds Jointes		
	Armino Soares		Chauss Emoi		
	Anne Chedeau		Chaussures Jacques Fabrice		
	La Mandragore		Grolle		
	L'Ephémère		J.D.L		
	Les Bouquets Roses		Lian Jie		
	Will'Or		Nikita Shoes		
	Paulette A Bicyclette		Touch Cheon		
	Comptoir de la Lingerie		Lingeries		Amat Irène
	Mondial Europe			Les Robes Infidèles	
	Reflets de Soie	Iris Absinthe		Maroquineries	
	Les Opticiens Mutualistes	Opticiens	Maroquinerie Paoli	Opticiens	
	L'Opticien Des Pyrénées		GS Optic		
	Optic Peoples Jefferson		Master Vision		
	Alain Afflelou (2)		Optic Premium's		
	First Optic		Optical Shop		
	Optic 2000 (2)		Optique Médicale du 20e		
	Optical Discount		Optique Muller		
	Optic'Alexia		Ralph Optic		
	Optigab		Regards...		
	Optique Gambetta		Visuel Center		
	Orfila Optique 109	MTL Perruque	Perruques		
	Euro Ta Ngudi	Parfumeries, cosmétiques	Sak	Parfumeries, cosmétiques	
	Marionnaud (2)		Parfumerie Pelleport		
	Monick Créations	Robes de mariée	Ouachani Mounir	Vêtements femmes	
	Tout Cuir	Vêtements cuir	Romani Steve		
	Du Pareil Au Même (DPAM)	Vêtements enfants	Sadoun Jordan		
	Enfantillages		Steff		
	Accessible (2)	Vêtements femmes	Sylla Mariam		
	Belaidi Dres		Tiennette la Belette		
	Berranger Pascale		Tonton Jacqueline		
	D'Estock 26		Zarouk Jezabel		
Dormeke	Zenka Influence				
Draa Yasmina	Alcee				
Filatures du Lion	Vêtements femmes		Général Discount	Vêtements femmes	

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

20 ^{ème} arrondissement	Ganymede Cousin Cousine	Vêtements femmes	Ishwar	Vêtements femmes
	Goldymama		Les Caprices De Lily	
	Lisabelle		Tango Des Marques	
	Maria Lina Boutique		Vany	
	Mistinguette		ZZ Top	
	M.T.H Distribution		Zaza	
	Pierre Jack		GK Professionnal	
	PK Sport	Vêtements sports		
19 ^{ème} arrondissement	A L Cordonnerie	Chaussures	Reyes Sylvain	Parfumeries, cosmétiques
	Fit'Optic	Opticiens	Nataf Eric	Vêtements femmes
	Optical Center		Masha	
	Optique de la Place		Ren Zonghua	
	Optique Bellevue 321		Junko	
Bagnolet	Claire's	Accessoires de mode	Espace Chaussures	Chaussures
	To Mimi	Bijouteries	Lamis Lili	
	Cleor		Laurie Shoes	
	Histoire d'Or		San Marina	
	Louis Pion		Tendances	
	Marc Orian		Kiko	
	Trésor		Marionnaud	Parfumeries, cosmétiques
	Soleil Sucré		Lingerie	Sephora
	Prisma	Maroquinerie	Yves Rocher	
	Alain Afflelou	Opticiens	Deux Mille Margot	Vêtements femmes
	Krys		Miss Tendance	
	Brice	Vêtements hommes	Promod	
	Célio	Vêtements enfants	Stone	
	Chouchou & Loulou			
EQUIPEMENT DE LA MAISON				
20 ^{ème} arrondissement	Creasitegratuit	Antiquités	Au Carroy De L'Occasion	Brocante
	D.T.P	Arts de la table	Mobipop	
	Ite SS Itefaq		Cuisines Schmidt	Cuisines
	L'essentiel		Janaszczyk Christian	
	A La Découverte	Dépôts-ventes meubles	Muette Intérieurs	
	El Faiz Mohammed		Tout Simplement	Décoration
	Objet Direct		A La Centrale des Affaires	Electroménager, tv, hifi
20 ^{ème} arrondissement	M D 26 (Méga Digital)	Electroménager, tv, hifi	Tryba	Fenêtres
	VAS		Actuel Fermetures	
	Barry Fatoumata	Linge de maison	Best Fenêtres	
	Journo Rosa		Rosemar	
	Ambiances d'Ailleurs	Meubles	Aaast Cadeaux Chics	Quincailleries
	Divan		Angelici Serge	
	Espace Loggia		Batinord	
	Le Rotin d'Aujourd'hui		Sellam Yossef	
	A.N.S. Parquet	Revêtements de sols et murs	S.D.E. France	Rideaux, voilages
	Bassaid Chabane		Rideaux Et Compagnie	
	Castagnet Mathieu		Rodriguez Edgard	Revêtements de sols et murs
	Iacubov Vladimir		SNI Paris Ile De France	
	Kielich Marta		Tayar Isaac	
	Stores de Tournus	Stores		

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

19 ^{ème} arrondissement	La Caverne D'Ali	Arts de la table	Mobeco-Codefo	Literie
	Expert	Electroménager, tv, hifi	Decor Plus	Revêtements de sols et murs
Bagnolet	Univers du Meuble	Meubles		
Les Lilas	Martz Edition	Meubles		
CULTURE ET LOISIRS				
20 ^{ème} arrondissement	Al Bayt	Agences de voyages	Armurerie Pascal	Armurerie
	La Maison du Bhoutan		Atomik	Articles de sport
	Thomas Cook		Nkanka Manzeki Ordy	
	Iles et Voyages		Sport 7	
	Maya Rev		Sport System	
	Selectour Carol Voyages		P.M.R	
	Iman	Bazar	A.L.T	Cadeaux
	La Lorraine	Bureaux de tabac	Houdaille Catherine	
	Le Camelia		Le Village - Concept Store	
	Les Courtilles		Un Zèbre O Grenier	
	Nguyen Ung		Zazoubara	
	Shao Fu		Fanny Lechat	
	Aphrodite Fleurs	Fleuristes	Les Calins d'Abord	Cigarettes électroniques
	A La Colline Fleurie		Voluptycig	
	Aux Quatre Saisons Florales		BMG Cycles	Cycles
	Brigitte Fleurs		Atelier Sylvain Roland	Encadrement
	Coté Fleurs		Jardin Gambetta	Jardineries
	Expression Végétale		Martin De Mirandol	
	Jardin de Benoît		Mops France	Jeux vidéo
	Lemercier Fleur et Fougère		Hitac Airsoft Paris	Jouets, jeux
	A'Alexandre Fleurs		La Girafe Et La Lune	
	Chlorophylle		Les Poupées D'autrefois	Librairies
	La Roseraie	Fradois Emmanuel		
	O Fleur de Lys	Sevilla Victor		
	Lumiservice Photo	Matériel photo, de vidéo	Comptoir des Mots	Matériels et consommables informatiques
	Auerbach Yann	Matériels et consommables informatiques	A Tout Lire	
	Bull		Herluc Tellec	
	Cerveaux Jean		Louzoun Abraham	
	Check Assen Houssein		Multimédia Electric	
	Gambetta Shop		Prevost Tristan	
	Le Comptoir Des Mots	Papeteries	All System Baby Phone	Téléphonie
	Cerisier Eliane		Boutique Orange	
	Guedmime Mohamed	Presse	Bouygues Telecom	
Nouri Mohamed	EAF Entreprise			
Specq Hugues	Eb Telecom			
Zhu Jinfeng	Kingtech technologies			
Zuba Süleyman	N'diaye Moussa			
Digital Pro Services	Tirage photo	S.K.P.A		
Photo Studio		Startak		
The New Kase	Téléphonie	Swaii		
19 ^{ème} arrondissement	Oualikene Abdelkrim	Bureaux de tabac	Maison de la Presse	Librairie
	Asham	Cadeaux	Loisirs Créatifs De Julie	Loisirs créatifs
	Chatellard-toinet Claire			

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{ÈME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

19 ^{ème} arrondissement	La Jardinerie By Espace Fleurs	Fleuristes	3 P Computers	Matériels et consommables informatiques
	Mony et K Fleurs			
	Relais H	Presse	Stef &Compagnie	Puériculture
Bagnolet	OTU Voyages	Agences de voyages	Kiosque à fleurs	Fleuriste
	Voyages Wasteels		Maxxi Games	Jeux vidéo
	Courir	Articles de sports	Micromania	
	Tabac	Bureaux de tabac	France Loisirs	Livres, cd, dvd
	Kiosque à souvenirs	Cadeaux	Kiosque à journaux	Presse
	Cigusto	Cigarettes électroniques	Bouygues Telecom	Téléphonie
	Sfr	Téléphonie	Internity	
	Photo Service	Tirage photo		
AUTRES				
20 ^{ème} arrondissement	Renault	Concessionnaires auto	Bike's Emergency	Motos, scooters
	Dignité Funéraire	Marbriers funéraires	Monsieur Scooter	
	Maison Roblot		Moto Racing	
	PFG		Uzan Guil	
	Ivry Funéraire		Maison Du Frein (La)	Pièces, accessoires auto
	PF Menilmontant		Midas	Pneus
	PF Pascal Leclerc		BP France	Stations-service
	Roc Eclerc Action Funéraire		SRD	
	Services Funéraires Ville de Paris		Total (2)	
19 ^{ème} arrondissement	R.D.M Automobiles		Concessionnaire auto	A+ Glass

Les marchés :

Nom	Adresse	Jours	Période
20^{ème} arrondissement			
Marché Mortier	Entre bd Mortier et rue Maurice Berteaux	Jeudi, dimanche	Matin
Marché Télégraphe	Rue du Télégraphe	Mercredi, samedi	Matin
Marché Pyrénées	Entre les rues de l'Ermitage et de Ménilmontant	Jeudi, dimanche	Matin
Marché Belgrand	Rue Belgrand, de Chine et place Piaf	Mercredi, samedi	Matin
19^{ème} arrondissement			
Marché Place des Fêtes	Place des Fêtes	Mardi, vendredi, dimanche	Matin
Bagnolet			
Marché de Bagnolet	Place Salvador Allende	Jeudi	Matin

3. LES POLES COMMERCIAUX HORS ZONE DE CHALANDISE

Les principaux pôles commerciaux, en dehors de la zone de chalandise du projet, sont les suivants :

- Le centre commercial Bel Est de Bagnolet (93), à 7 minutes du site,
- Le centre commercial de la Grande Porte de Montreuil (93), à 7 minutes du site,
- Le centre commercial Croix de Chavaux de Montreuil (93), à 8 minutes du site,
- Le centre commercial du Millénaire d'Aubervilliers (93), à 11 minutes du site,
- Le projet de centre commercial de l'Entrepôt Macdonald (19^{ÈME} arrondissement), à 11 minutes du site,
- Les centres commerciaux Domus et Rosny 2 de Rosny-sous-Bois (93), à 11-13 minutes du site,
- Le centre commercial Bercy Village (12^{ÈME} arrondissement), à 12 minutes du site,
- Le centre commercial Bercy 2 de Charenton le Pont (94), à 12 minutes du site,
- Le centre commercial Bobigny 2 de Bobigny (93), à 14 minutes du site,
- Le centre commercial Forum des Halles de Paris (1^{ER} arrondissement), à 16 minutes du site.

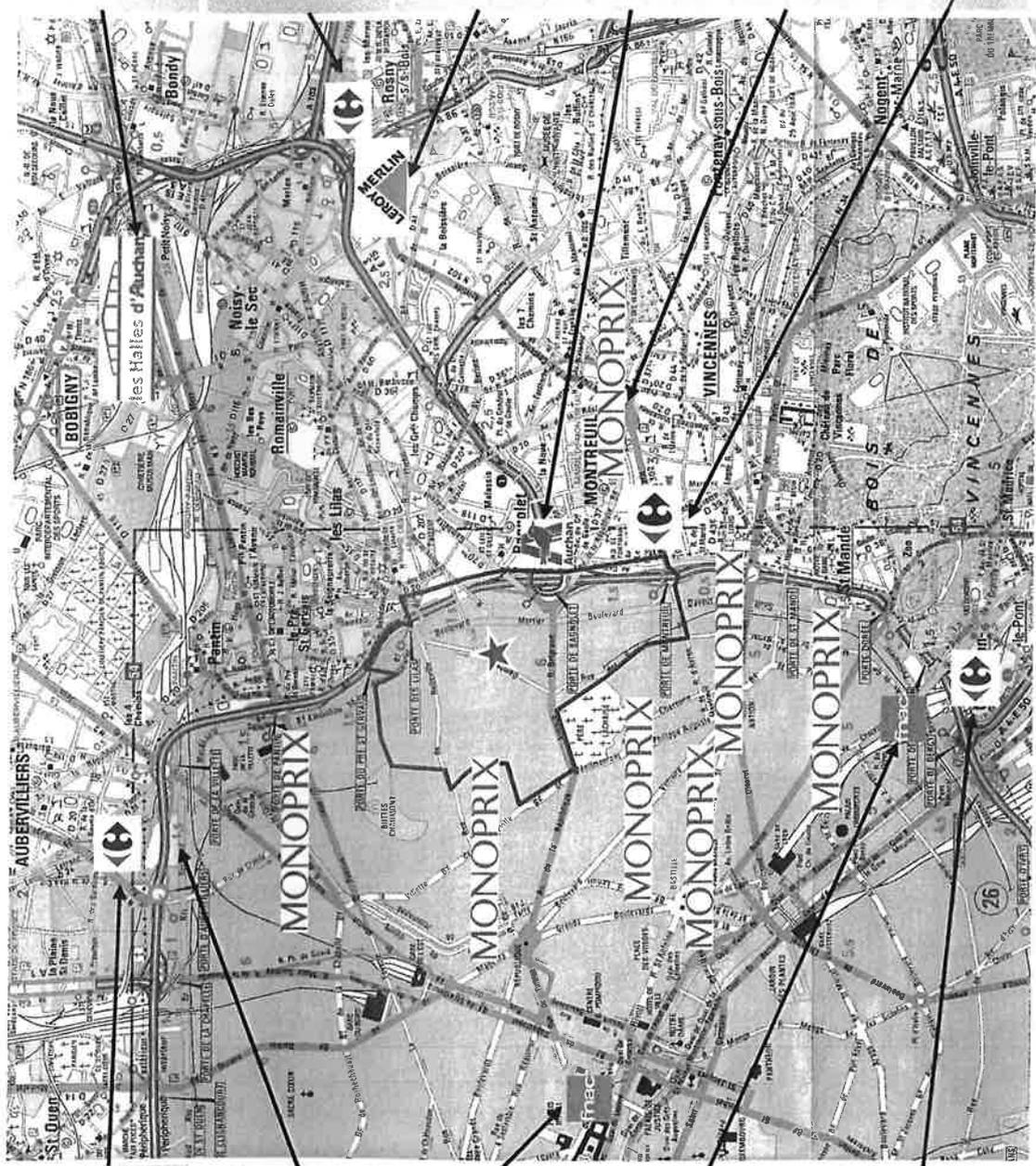
D'autres grandes surfaces alimentaires plus isolées, dans Paris intra-muros, peuvent aussi exercer une attraction sur la zone de chalandise. Il s'agit des magasins suivants :

- Monoprix (5 049 m²), 20 boulevard de Charonne (20^{ÈME} arrondissement), à environ 9 minutes du site,
- Monoprix (2 027 m²), 70 rue du Faubourg du Temple (11^{ÈME} arrondissement), à environ 9 minutes du site,
- Monoprix (2 434 m²), 99 rue du Faubourg St Antoine (11^{ÈME} arrondissement), à environ 10 minutes du site,
- Monoprix (2 036 m²), 186 avenue Ledru Rollin (11^{ÈME} arrondissement), à environ 11 minutes du site,
- Monoprix (2 087 m²), 119 avenue de Flandres (19^{ÈME} arrondissement), à environ 12 minutes du site,
- Monoprix (2 175 m²), 215 rue de Charenton (12^{ÈME} arrondissement), à environ 14 minutes du site,

Les temps d'accès sont calculés dans des conditions de circulation fluides en voiture.

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

LES POLES COMMERCIAUX HORS ZONE DE CHALANDISE



CC Millénaire – Aubervilliers (93)

60 000 m² de GLA – 130 magasins
Carrefour (4 100 m²), Kiabi (1 900 m²), Boulanger (3 100 m²)...

Projet Macdonald – Paris 19ème

27 119 m² de surface de vente
autorisés dont un supermarché de
1 457 m²

CC Forum des Halles – Paris

87 000 m² de GLA – 111 magasins
Fnac (7 700 m²), Go Sport (2 530 m²), H&M (3 600 m²)...

CC Bercy Village – Paris 12ème

26 518 m² de GLA – 39 magasins
Fnac (2 800 m²), Nature &
Découvertes...

CC Bercy 2 – Charenton le Pont (94)

36 000 m² de GLA – 65 magasins
Carrefour (11 800 m²), H&M (1 700 m²), Darty (1 927 m²)...

CC Bobigny 2 – Bobigny

27 000 m² de GLA – 54 magasins
Les Halles d'Auchan (3 895 m²),
Gigastore (2 000 m²), Fabio Lucci
(1 528 m²)...

CC Rosny 2 – Rosny-sous-Bois (93)

106 000 m² de GLA – 192 magasins
Carrefour (13 300 m²), Galeries
Lafayette (10 000 m²), Fnac (3 000 m²)...

CC Domus – Rosny-sous-Bois (93)

75 000 m² de GLA – 48 magasins
Leroy Merlin (14 000 m²), Boulanger
(11 400 m²), Truffaut (7 000 m²)...

CC Bel Est – Bagnolet (93)

40 400 m² de GLA – 60 magasins
Auchan (15 520 m²), Babou (2 600 m²)...

CC Croix de Chavaux – Montreuil (93)

30 000 m² de GLA – 64 magasins
Monoprix (3 917 m²)...

CC Grande Porte – Montreuil (93)

57 337 m² de GLA – 54 magasins
Carrefour (6 880 m²), Decathlon
(6 300 m²), C&A (1 350 m²)...

1. CONTRIBUTION A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS

Impact du projet sur le commerce des centres-villes, des zones rurales, des quartiers d'habitat social ou des zones de redynamisation urbaine

Le site du projet d'ensemble commercial se localise sur la partie Nord de l'avenue Gambetta, en continuité du linéaire commercial se développant depuis la place Gambetta jusqu'à la station de métro « Pelleport ». Le Plan Local d'Urbanisme de Paris classe ce secteur en zone de protection simple du commerce et de l'artisanat en rez-de-chaussée, c'est-à-dire qu'en bordure des voies du secteur, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

La réalisation du projet renforcera donc la vocation commerciale de l'avenue Gambetta en complétant et étoffant l'offre alimentaire existante. L'arrivée de l'enseigne Market, peu présente dans le 20^{ème} arrondissement, contribuera également à diversifier le choix offert à la clientèle. Market mettra notamment l'accent sur les produits du monde et développera les produits issus de l'agriculture biologique et des filières locales de production.

Un pôle commercial ainsi renforcé et plus attractif sera de nature à retenir davantage la clientèle sur la zone de chalandise, ce qui ne pourra que profiter à l'ensemble du tissu commercial et économique du quartier.

De plus, l'ensemble commercial proposera 3 boutiques de moins de 300 m² de surface de vente offrant ainsi l'opportunité à des petits commerces ou services (coiffure, cordonnerie...) de se développer au sein de locaux neufs et modernes.

Sur l'animation de la vie urbaine et rurale

La réalisation du projet viendra renforcer l'animation de la vie urbaine locale.

En s'implantant à proximité de la station de métro St Fargeau, le projet permettra non seulement de prolonger mais aussi de densifier le linéaire commercial sur la partie Nord de l'avenue Gambetta et ainsi animer ce secteur du quartier. Il viendra compléter l'offre existante et sera de nature à retenir la clientèle sur la zone de chalandise ce qui ne pourra qu'avoir un impact positif sur le dynamisme du quartier.

De plus, partout où elle s'implante l'enseigne Market attache une grande importance à son intégration dans le tissu local. Elle noue ainsi des liens étroits avec les collectivités et les associations locales afin de mener des actions concrètes auprès de la population locale.

Enfin, dans son futur magasin de l'avenue Gambetta, Market proposera deux aspérités à même de créer une animation forte :

- A l'entrée du magasin, une conciergerie participative permettra de mettre en relation les besoins des uns avec les talents des autres. Ce kiosque, sorte de « Lulu dans ma rue » avec qui l'enseigne cherche à établir un partenariat, créera pour Market une animation différenciante par rapport au commerce virtuel, offrira aux riverains des solutions pour le quotidien tout en assurant un revenu aux prestataires volontaires qui s'y inscriront.

- Au rez-de-chaussée du magasin, un local sera dédié à l'accueil d'associations locales et d'acteurs du quartier afin d'animer le point de vente autour de différentes thématiques comme l'insertion professionnelle, la solidarité, l'hygiène alimentaire... Ainsi, en collaboration avec les associations qualifiées, Market pourra développer, notamment en direction des écoles, des opérations de sensibilisation à une alimentation saine et équilibrée.

Ce magasin se veut un véritable lieu de vie et d'animation. Il favorisera les rencontres entre les habitants, la communication des associations locales et le dialogue avec les acteurs du quartier.

Sur le cadre de vie

Le projet de création d'ensemble commercial s'inscrit au rez-de-chaussée et au R-1 d'un bâtiment existant, actuellement occupé par les bureaux du Rectorat de Paris. Ce bâtiment fera l'objet d'une réhabilitation mais sa destination principale restera l'accueil de bureaux sur les niveaux RDC à R+6.

L'impact de cette opération sur le cadre de vie ne pourra être que positif. En effet, le programme de rénovation consistera essentiellement en un ravalement des façades avec une isolation par l'extérieur, un remplacement de la couverture de l'atrium, la végétalisation de toitures terrasses et des travaux concernant l'intérieur du bâtiment.

Les façades actuelles du bâtiment sont défraîchies et vieillissantes, notamment celle donnant sur la rue du Groupe Manouchian. Cette modernisation de l'aspect extérieur du bâtiment contribuera ainsi à embellir le cadre de vie et à assurer une meilleure insertion de l'immeuble dans ce paysage urbain.

2. L'OBJECTIF DE COMPACTE DES BATIMENTS ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le projet d'ensemble commercial objet de la présente demande s'inscrit au rez-de-chaussée et au R-1 d'un ensemble immobilier existant. Il s'intègre dans une opération de rénovation et de valorisation d'un immeuble jusqu'ici occupé par les bureaux du Rectorat de Paris.

Le programme immobilier prévoit une réhabilitation de l'immeuble et une réorganisation des espaces intérieurs. Les niveaux R+1 à R+6 seront occupés par des bureaux. Le projet n'engendrera donc pas la consommation d'espace supplémentaire. De même, l'ensemble commercial ne proposera aucune place de stationnement à la clientèle. Les stationnements existants en sous-sol seront conservés et réservés aux utilisateurs des bureaux.

Ces nouveaux aménagements permettront un taux d'occupation plus important du bâtiment. Ainsi, à termes, environ 1 100 personnes travailleront sur le site.

En ce sens, le projet préservera non seulement la compacité du site en ne modifiant aucunement l'emprise au sol du bâtiment existant mais participera également à la densification urbaine et à la mixité fonctionnelle du secteur. Il ne sera donc pas consommateur d'espace supplémentaire.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 et est en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2006. La dernière révision du PLU date de décembre 2013.

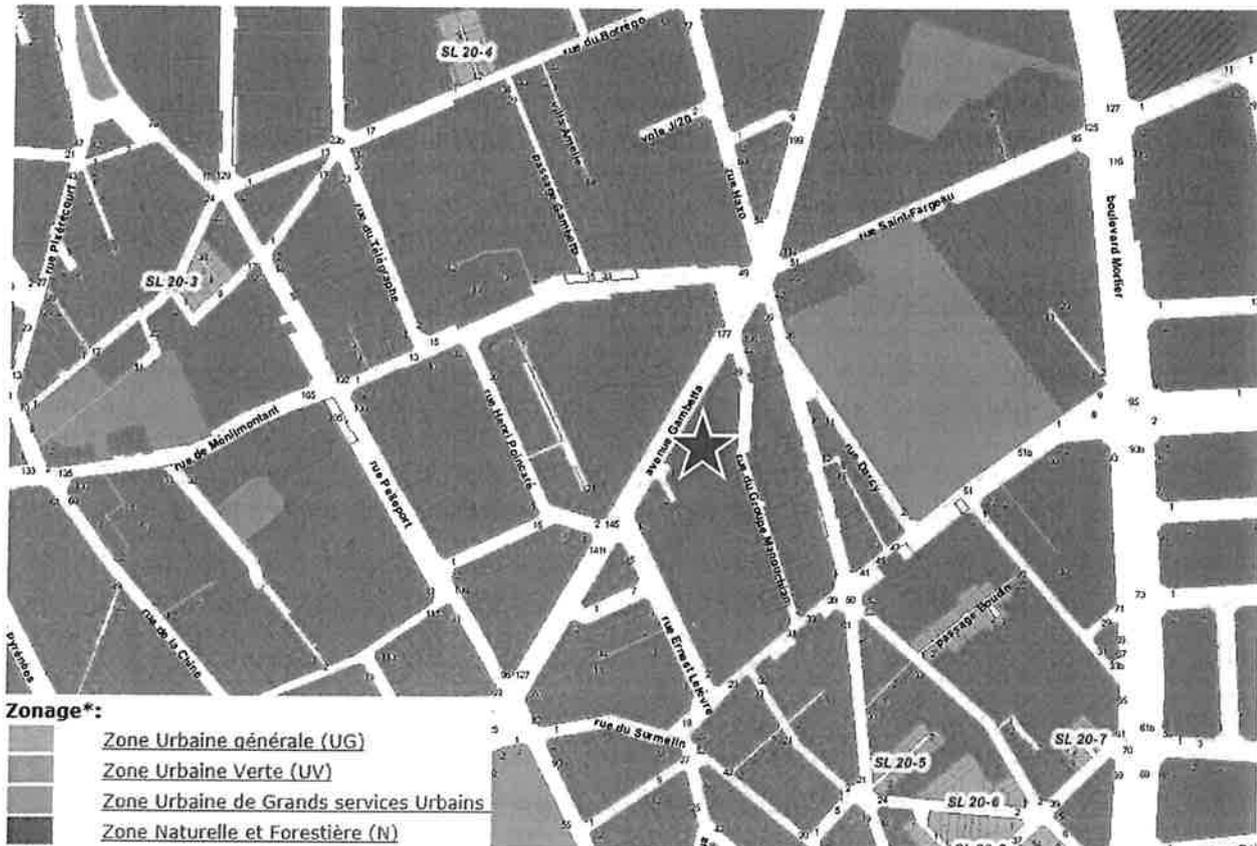
Selon le PLU en vigueur, **la parcelle concernée par le projet est classée en Zone Urbaine Générale (UG)**, en particulier dans un secteur d'incitation à la mixité habitat – emploi.

Le bâtiment n'est pas classé au titre des monuments historiques et ne se situe pas dans le périmètre de protection de monuments historiques.

Le site se trouve dans une zone de protection simple du commerce et de l'artisanat en rez-de-chaussée. En bordure des voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit.

De plus, le site se localise dans un secteur de renforcement du végétal.

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE DU PLU DE PARIS



Source : Paris.fr

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) a été adopté par le Conseil Régional le 18 Octobre 2013 et approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le SDRIF 2030 apporte une vision stratégique à long terme sur les sujets majeurs suivants : population, construction de logements, création d'emplois, développement économique, nouveaux transports collectifs, partage de la voirie, protection et valorisation des espaces naturels, réduction des inégalités spatiales, sociales, économiques et environnementales...

Le site se localise dans un espace urbanisé à optimiser.

Pour le SDRIF, la densification de l'existant est à privilégier par rapport aux extensions nouvelles. La requalification des équipements doit ainsi être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle, afin d'empêcher le développement de friches. Les nouvelles implantations doivent être bien desservies par les transports collectifs et les circulations douces. L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air, l'espace, l'énergie... et réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage. L'implantation des commerces de proximité destinés à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens doit se faire dans les espaces

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

résidentiels mais aussi dans les zones d'emplois. Les nouvelles implantations de surfaces importantes doivent s'inscrire dans un projet urbain mixte.

Comme le préconisent les orientations du SDRIF, le projet participe à la densification, à la valorisation et à la mixité du quartier puisqu'il consiste à implanter une offre commerciale de proximité au sein d'un immeuble de bureaux existant qui fera l'objet d'une rénovation.

Facilement accessible en transports collectifs (desserte en bus, métro), l'ensemble commercial apportera une offre complémentaire de celle existante aux habitants et aux salariés de ce secteur du 20^{ème} arrondissement.

Situé dans un quartier totalement urbanisé, le site est également accessible par les piétons et par le futur itinéraire cyclable qui empruntera l'avenue Gambetta.

Enfin, par ses qualités à la fois architecturales (rénovation et revalorisation d'un bâtiment existant) et environnementales (démarche de certification environnementale et dispositifs limitant les consommations énergétiques et les pollutions), le projet réduira l'impact visuel et écologique sur le paysage.

Le projet est donc compatible avec les divers documents d'urbanisme qui régissent le secteur.

3. FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES GENERES PAR LE PROJET

Afin d'évaluer l'impact du projet de création d'ensemble commercial sur les flux de circulation existants, la société CVI Gambetta a fait appel au groupe Systra spécialisé dans l'ingénierie et le conseil dans le domaine de la mobilité.

(voir partie VIII – 8.3 Etude de circulation – Systra)

Flux de clientèle :

Les périodes dimensionnantes sur les voiries environnantes au projet sont l'Heure de Pointe du Matin (HPM) et l'Heure de Pointe du Soir (HPS) en Jour Ouvré de Base (JOB). Ce sont donc ces périodes qui sont étudiées pour évaluer les impacts du projet sur le trafic du quartier. La circulation en HPM et HPS représente environ 10% du trafic journalier à Paris (pour chaque période de pointe).

Les données de trafic sur le périmètre d'étude ont été extraites du modèle de simulation de trafic macroscopique de la Ville de Paris. La simulation en jours ouvrés de base annonce les fréquentations actuelles suivantes sur les axes étudiés :

TRAFIC	AV. GAMBETTA	R. E. LEFEVRE	R. DU GROUPE MANOUCHIAN	R. DU SURMELIN
Heure de Pointe du Matin (8h-9h)	597 véh.	538 véh.	218 véh.	340 véh.
Heure de Pointe du Soir (18h-19h)	834 véh.	476 véh.	300 véh.	365 véh.

Tableau 1. Estimation du trafic (Source : Modèle macroscopique Ville de Paris, affectation 2014)

Le supermarché Market sera ouvert de 8h30 à 22h, du lundi au samedi. Selon les données de l'enseigne, il générera environ 20 500 passages en caisse par semaine. L'étude des chronogrammes de fréquentation de 5 magasins Market comparables à Paris permet de calculer un nombre moyen de clients attendus en HPM et en HPS, en réceptions et en émissions.

Plusieurs études menées par Market sur deux de ses magasins parisiens (avenue du Général Leclerc et rue de Lyon) ont permis de calculer la part de la clientèle par mode de transports pour accéder au magasin.

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues motorisé	Vélo	Marche à pied
Part modale	8,6%	1,1%	0,8	1,8%	87,7%
HPM - réceptions	5	1	1	2	51
- émissions	3	1	1	1	26
HPS - réceptions	30	4	3	7	304
- émissions	29	4	3	6	286

Tableau 4. Prévission du trafic lié à la clientèle du supermarché Gambetta

Etant donné la surface réduite des boutiques qui accueilleront principalement des commerces de proximité, on estime que les flux de véhicules générés par celles-ci seront marginaux. Ainsi, en HPM et HPS, l'ensemble commercial générera respectivement un flux de 2 et 8 véhicules de clientèle.

Flux de personnel :

L'ensemble commercial emploiera environ 96 salariés (90 pour Market et 6 pour les boutiques). Systra s'est notamment appuyé sur les migrations alternantes issues du recensement de l'Insee 2011 qui définissent la répartition par modes de transports des employés résidant à Paris et ceux résidant en dehors de Paris et sur le fait que 41,4% des employés des magasins parisiens Market habitent Paris.

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues	Marche à pied
Part modale Non Parisiens	68%	28%	4%	2%
Part modale Parisiens	72%	9%	7%	12%
HPM - réceptions	22	7	2	2
- émissions	2	1	1	1
HPS - réceptions	1	1	1	1
- émissions	2	1	1	1

Tableau 5. Prévion du trafic lié aux employés du Market

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues	Marche à pied
Part modale	70%	16%	6%	8%
HPM - réceptions	0	0	0	0
- émissions	0	0	0	0
HPS - réceptions	1	1	1	1
- émissions	3	1	1	1

Tableau 7. Prévion du trafic lié aux employés des commerces

Ainsi, en HPM et HPS, l'ensemble commercial générera respectivement un flux de 8 et 4 véhicules liés au personnel.

Flux de livraisons :

Les flux liés aux livraisons du supermarché sont modérés sur la journée (8 au maximum) et d'impact négligeable sur les heures de pointe.

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

De même, les flux liés aux livraisons à domicile effectuées par le supermarché ne représentent que 10 camionnettes par jour du mardi au vendredi et 18 à 20 camionnettes le samedi réparties entre 10h30 et 21h. L'impact sur le trafic existant est donc négligeable.

Synthèse :

L'ensemble commercial générera un flux de 10 véhicules (clientèle et personnel) en HPM et 12 véhicules en HPS.

Par rapport à la circulation existant en heure de pointe sur les axes desservant le site (de 218 à 834 véhicules), les flux automobiles générés par l'ensemble commerciaux seront marginaux.

De plus, ces flux automobiles étant réduits, ils pourront être absorbés par les places de stationnement de surfaces des rues avoisinantes au site ou par les parkings souterrains privés situés à proximité (parking MEA - Neo Parking au 25 rue St Fargeau et parking Gambetta – Paris France Parking au 211 avenue Gambetta). Le personnel bénéficiera de places de stationnement réservées en sous-sol de l'ensemble immobilier.

4. FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES DE LIVRAISON GENERES PAR LE PROJET

Market :

Le bâtiment dispose actuellement d'une aire de livraisons accessible depuis la rue du Groupe Manouchian. Dans sa fonction actuelle, elle est utilisée pour les livraisons des bureaux du Rectorat.

Cette aire sera rénovée et réaménagée afin d'accueillir des porteurs de 19 tonnes assurant la livraison du futur magasin Market. Sur une surface de 90,5 m², l'aire de livraisons disposera d'un quai de déchargement et d'équipements permettant de limiter les nuisances visuelles et sonores (auvent).



SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

Le supermarché Market recevra entre 4 et 5 porteurs de 19 tonnes par jour. 2 à 3 de ces livraisons auront lieu le matin entre 6h et 8h et 2 livraisons le soir, entre 22h et 23h. La rotation des livraisons sera organisée de façon à n'avoir qu'un seul camion à la fois. Les livraisons seront effectuées par des véhicules roulant au biométhane.

De plus, le supermarché recevra également une livraison par jour par camionnette pour un approvisionnement direct.

Par ailleurs, l'enseigne Market propose également un service de livraisons à domicile. Ces livraisons seront assurées par des camionnettes électriques et le chargement se fera dans l'aire de livraison.

Selon un benchmark réalisé auprès de magasins comparables de l'enseigne, ce service générera un flux quotidien d'environ 10 camionnettes du mardi au vendredi et de 18 à 20 camionnettes le samedi et le lundi. Les livraisons seront effectuées entre 10h30 et 21h.

Les livraisons se feront par l'arrière du site et la rue du Groupe Manouchian. L'aire de livraisons sera sécurisée et non accessible à la clientèle.

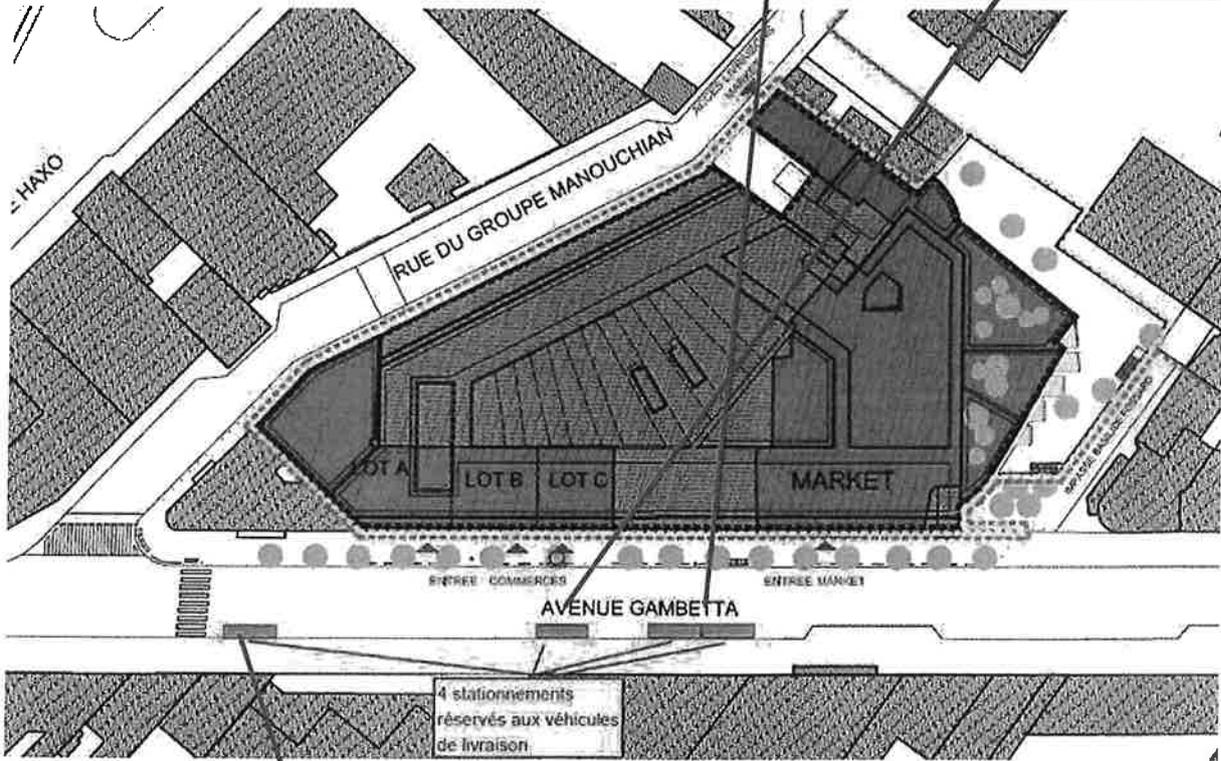


Les boutiques :

Les boutiques étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible de déterminer le nombre de livraisons générées. Cependant, s'agissant de surfaces de vente réduites accueillant des commerces de proximité ou services (coiffure, cordonnerie...), leur nombre sera marginal et l'impact sur la circulation existant sur les axes environnant du site sera négligeable.

Les véhicules approvisionnant les boutiques pourront stationner sur l'un des 4 emplacements réservés aux livraisons, situé face au site, le long de l'avenue Gambetta. Un passage piétons, protégé par un feu tricolore, sécurise la traversée de l'avenue (voir photographie page suivante).

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC



6. ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

Plusieurs études menées par Market sur deux de ses magasins parisiens (avenue du Général Leclerc et rue de Lyon) ont permis de calculer la part de la clientèle par mode de transports pour accéder au magasin. Il ressort également de ces études que la majorité de la clientèle habite dans un rayon de 500 mètres du point de vente.

Sur la base de 20 500 clients hebdomadaires, la répartition par mode d'accès au magasin se fera de la manière suivante :

- 87,7% à pied (17 979),
- 8,6% en transports en commun (1 763),
- 1,8% en vélo (369),
- 1,1% en voiture (225),
- 0,8% en 2-roues motorisés (164).

Préambule :

Le projet d'ensemble commercial, objet de la présente demande, fait partie d'un programme immobilier plus vaste prévoyant la rénovation et la valorisation d'un bâtiment existant.

L'ensemble commercial s'inscrit ainsi au rez-de-chaussée et au R-1 de ce bâtiment. Le reste du programme concerne la réhabilitation de bureaux (RDC à R+6).

Dans le cadre de cette opération, il a été fait le choix de viser les certifications **BREEAM (niveau very good)** et **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires (passeport Excellent)** pour la composante bureaux (RDC à R+6).

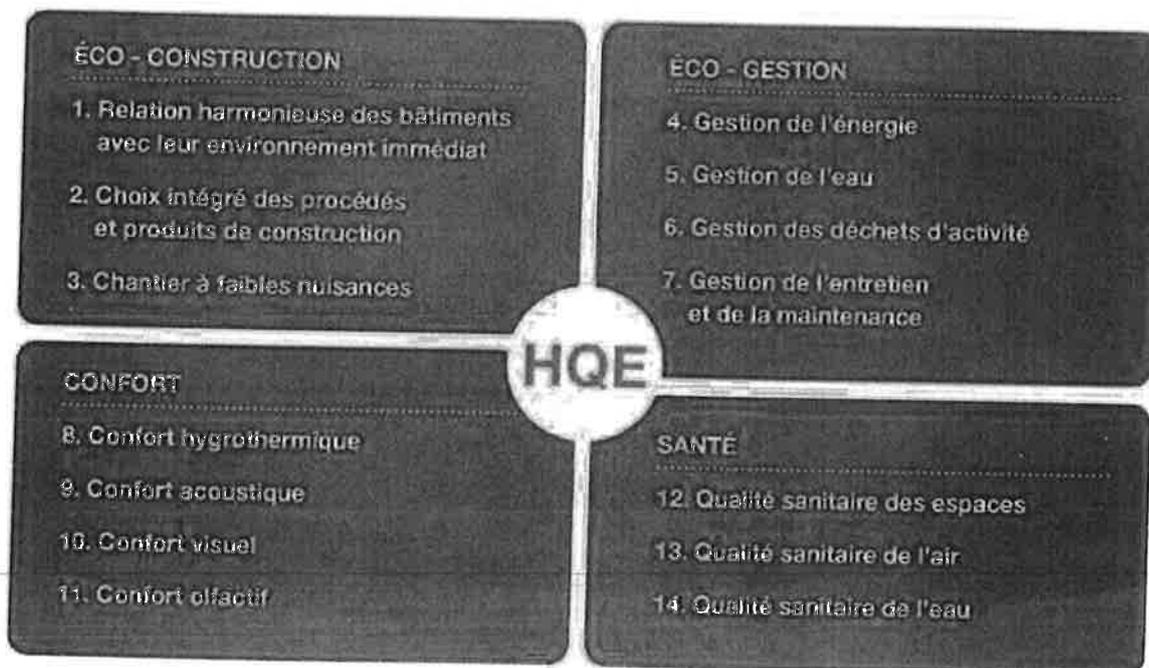
Pour la partie supermarché (RDC et R-1), le pétitionnaire, en association avec le groupe Carrefour, a souhaité inscrire le projet dans une démarche environnementale forte basée sur la certification **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires** associée selon :

- le « Référentiel pour la Qualité Environnementale des Bâtiments en Rénovation » – Juillet 2010,
- le « Guide pratique du référentiel pour la Qualité Environnementale des Bâtiments en Rénovation » – Juillet 2010.

En outre Market visera également la certification environnementale **BREEAM Fit Out** en vue d'obtenir à minima le niveau « **Good** ».

Ces certifications environnementales visent à réduire les coûts d'exploitation d'un bâtiment (charges énergétiques, consommation en eau, entretien et maintenance) tout en assurant le confort et la santé des utilisateurs. C'est une garantie de qualité pour les futurs preneurs.

La certification **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires** repose sur 14 thèmes de réflexion, appelés cibles, qui sont classés en 4 familles :



La diversité des cibles conduit à une interactivité plus ou moins importante entre certaines d'entre elles, et les sensibilités de la Maitrise d'Ouvrage, la destination du site et son emplacement ont nécessité une hiérarchisation de chacune des cibles environnementales.

Cette hiérarchisation est établie selon 3 catégories :

- Base, note B : correspond au niveau réglementaire,
- Performant, note P : correspond à des performances allant au-delà de la pratique courante,
- Très Performant, note TP : niveau calibre par rapport aux performances constatées dans des opérations à haute qualité environnementale, tout en veillant à ce qu'il reste atteignable.

Les objectifs environnementaux du projet sont hiérarchisés à travers son profil environnemental. Le profil minimal exigé pour une certification **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires** doit comprendre 3 cibles au niveau Très Performant (TP), 4 cibles au niveau Performant (P) et 7 cibles au niveau Base (B).

Le profil NF HQE™ Rénovation du magasin Market est le suivant :

Profil environnemental visé		B	P	TP
Eco construction	1. Relations des bâtiments avec leur environnement immédiat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2. Choix intégré des procédés et produits de construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3. Chantier à faibles nuisances	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eco gestion	4. Gestion de l'énergie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5. Gestion de l'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6. Gestion des déchets d'activité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	7. Maintenance - pérennité des performances	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Confort	8. Confort hygrothermique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	9. Confort acoustique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	10. Confort visuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	11. Confort olfactif	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Santé	12. Qualité sanitaire des espaces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	13. Qualité sanitaire de l'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	14. Qualité sanitaire de l'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
Création d'un ensemble commercial
Dossier CDAC

Soit :

- 4 cibles en Très Performant,
- 8 cibles en Performant,
- 2 cibles en Base.

L'agrégation des niveaux des différentes cibles permet de calculer un nombre d'étoiles pour les quatre thématiques environnementales ENERGIE/ ENVIRONNEMENT/ SANTE / CONFORT. Le profil ci-dessus permet d'obtenir un niveau :

- 3 étoiles dans la thématique ENERGIE,
- 3 étoiles dans la thématique ENVIRONNEMENT,
- 2 étoiles dans la thématique SANTE,
- 2 étoiles dans la thématique CONFORT.

Ce profil implique un total de 10 étoiles et permet donc d'obtenir le niveau :

HQE® **EXCELLENT**

Afin de faire perdurer et concrétiser ce travail, il a été réalisé un **Cahier des Charges Preneurs (CCP)** qui définit les exigences et préconisations à prendre en compte et à mettre en œuvre par les futurs preneurs des locaux commerciaux dans le cadre de la démarche de certification NF HQE™ et de sa pérennité.

1. REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

En termes de performances énergétiques, pour la partie « bureaux », l'objectif est d'obtenir le label **Haute Performance Energétique BBC Rénovation**, traduisant un $Cep_{\text{Projet}} < Cep_{\text{Réf.}} - 40\%$.

Pour la partie « commerces », la **Règlementation Thermique RT2012** sera respectée.

Les performances thermiques et énergétiques du bâtiment ont fait l'objet d'un travail de conception afin de réduire les consommations durant son exploitation. Les prescriptions données à Market dans le CCP pour maintenir ces performances sont liées aux performances visées sur les cibles HQE :

- 04 – Gestion de l'énergie
- 07 – Maintenance et Pérennité des performances
- 08 – Confort hygrothermique
- 11 – Confort olfactif
- 13 – Qualité sanitaire de l'air intérieur

Des optimisations architecturales et techniques de l'enveloppe du bâtiment permettent de maintenir, à l'intérieur du bâtiment, une température confortable pendant l'hiver. Market conservera les isolants et menuiseries déjà mis en place par le bailleur pour assurer le confort des utilisateurs.

Isolation thermique :

Le projet prévoit de dépasser la Règlementation Thermique existante. Bien que légalement non soumis, le supermarché sera ainsi conforme à la **Règlementation Thermique 2012** et à la **norme française Haute Qualité Environnementale des Bâtiments Tertiaires en rénovation, millésime de Juillet 2010 (HQE)**. Une étude thermique RT2012 a ainsi été menée sur la base des dispositions prévues par le futur preneur et les performances suivantes ont été satisfaites :

- $B_{\text{bio}} \leq B_{\text{bio}_{\text{max}}}$
- $Cep \leq Cep_{\text{max}}$
- $Tic_{\text{projet}} \leq Tic_{\text{réf}}$

Une note de calcul RT Globale Existant a été réalisée pour l'ensemble des autres locaux commerciaux avec en données d'entrée les performances techniques des équipements énergétiques pressentis pour les commerces ainsi que les épaisseurs d'isolant en façade et les performances thermiques des menuiseries.

Les performances suivantes ont été satisfaites avec ces données d'entrée et devront être maintenues en cas de variante par les futurs preneurs :

- $Ubât < Ubât_{\text{max}}$
- $Cep < Cep_{\text{réf}} - 20\%$
- $Tic_{\text{projet}} \leq Tic_{\text{réf}}$

Avec un Cep du projet inférieur de 20% par rapport à la RT Globale Existant, le niveau Performant de la cible 4 – Gestion de l'énergie de la certification HQE des bâtiments tertiaires en Rénovation pourra être atteint.

Les éventuelles créations ou aménagements concernant les parois en contact avec l'extérieur ou avec un local non chauffé devront tenir compte des caractéristiques thermiques minimales des parois et du traitement des ponts thermiques de la RT Globale Existant.

Eclairage :

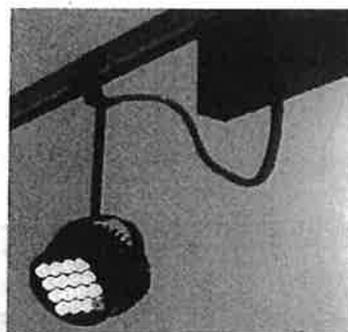
La performance énergétique est également liée à une puissance d'éclairage qui ne devra pas augmenter et respecter notamment dans les espaces de vente, un niveau de 20W/m² dans la surface de vente du supermarché (10W/m² dans les bureaux et 9 W/m² dans les réserves et vestiaires) et de 12W/m² dans les autres locaux commerciaux.

La mise en place de **détecteurs de présence** dans les espaces à occupation prolongée (bureau, circulations, sanitaires) sont prévus et les aménagements tiendront compte des apports en lumière naturelle pour les zones à occupation prolongée afin de limiter la consommation en éclairage artificiel.

Un **asservissement horaire pour l'éclairage** de la zone de livraison et l'utilisation de LED permettront aussi de réduire les consommations des éclairages non réglementaires (éclairage extérieur et de sécurité).

L'éclairage du supermarché Market sera assuré par des Leds. Cette technologie permet une réduction de 40% de la consommation électrique sur le poste lumineux.

Cet équipement a une durée de vie 5 fois supérieure à celle de la iodure et une garantie de 3 ans plus longue.



Ventilation :

Pour le supermarché Market, la ventilation des locaux courants sera du type double flux avec récupération d'énergie et sera assurée par une Centrale de Traitement d'Air (CTA) dont les ventilateurs seront de type basse consommation. Leurs puissances absorbées n'excéderont pas les valeurs suivantes :

- 5500 W au total en soufflage
- 5500 W au total en reprise

La CTA est équipée d'un échangeur avec rendement minimal de 78% certifié NF EN 308 ou EN 13141-7. La CTA sera arrêtée en période d'inoccupation des locaux.

L'air neuf sera soufflé à 22°C en hiver et 16°C en été. La CTA sera donc équipée de batteries chaudes et froides pour amener l'air neuf à ces températures de soufflage. Les résistances thermiques minimales des réseaux seront de $R=0,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ pour l'extraction et le soufflage.

La mise en place d'une centrale à traitement d'air (CTA) à haute performance permet de réduire les consommations du poste ventilateur de 70% et la centrale est éligible au certificat d'économie d'énergie (fiche BAT-TH-31).

Ce dispositif permet également une récupération de l'énergie sur l'air extrait et offre un confort accru grâce à une température de soufflage constante.

Le mode free-cooling permet de rafraichir gratuitement la surface de vente en mi-saison et en période nocturne l'été.

Enfin, ce type d'équipement nécessite moins d'entretien que des roofs top réversibles.

La ventilation des locaux à pollution spécifique (sanitaires et locaux déchets) sera du type simple flux. Les puissances absorbées n'excéderont pas les valeurs suivantes :

- 410 W au total en reprise

Les VMC sont supposées fonctionner en période d'inoccupation des locaux. Les résistances thermiques minimales des réseaux seront de $R=0,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ pour l'extraction et le soufflage.

La ventilation des boutiques A, B et C sera du type double flux avec récupération d'énergie et sera assurée par des CTA dont les ventilateurs seront de type basse consommation. Leurs puissances absorbées n'excéderont pas les valeurs suivantes :

- 0,40 W/m³/h par ventilateur en soufflage,
- 0,40 W/m³/h par ventilateur en reprise.

Les CTA seront équipées d'un échangeur avec un rendement minimal de 70% certifié NF EN 308 ou EN 13141-7. Les CTA devront être arrêtées en période d'inoccupation des locaux. Les résistances thermiques minimales des réseaux seront de $R=0,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ pour l'extraction et le soufflage.

Ces systèmes de ventilation à récupération d'énergie assureront une bonne circulation de l'air dans les locaux tout en limitant la vitesse d'air au niveau des zones d'occupation.

Une limitation de la vitesse d'air résiduelle à 0,20m/s en hiver et à 0,25m/s en été dans les espaces dédiés à la vente, les caisses et les espaces associés à occupation prolongée du type bureau d'exploitation sera également prévue.

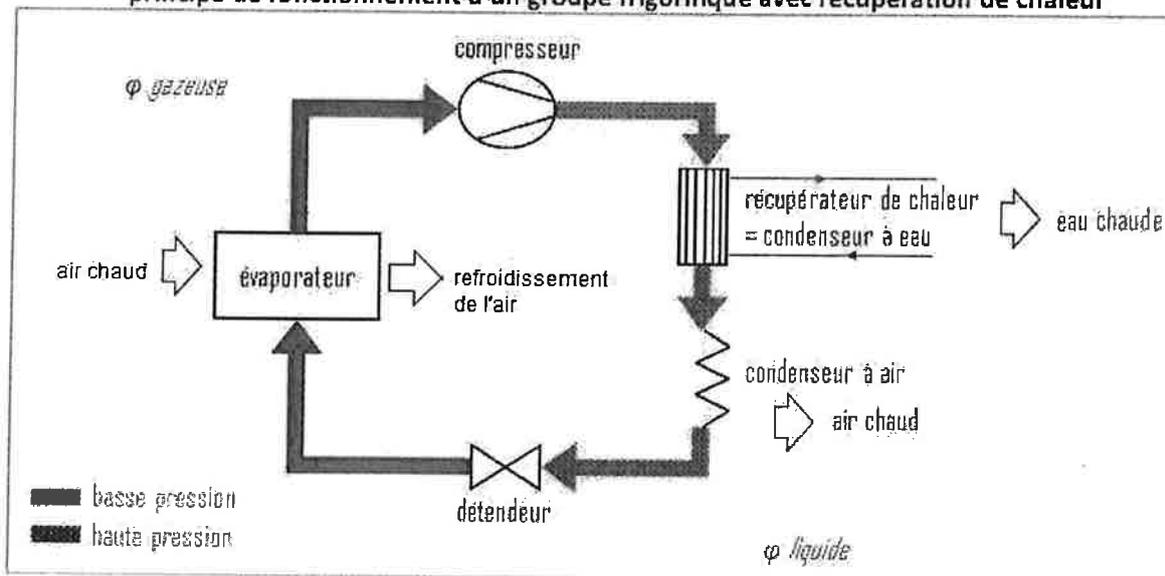
Enfin, la classe B d'étanchéité des réseaux aérauliques et une filtration F6+F8 de l'air neuf devront également être effectifs, ainsi que la mise en dépression spécifique des espaces émetteurs d'odeurs par rapport aux autres espaces.

Chauffage et climatisation :

Pour le supermarché Market, la production de chaud et de froid sera réalisée par une récupération d'énergie sur le lot froid (process). Cette installation a été modélisée par une pompe à chaleur (PAC) avec des rendements élevés (COP et EER) : transfert des calories qui sont apportées dans les meubles froids par l'éclairage, le chauffage, les clients... vers l'extérieur. Le but est donc de récupérer ces calories et de les utiliser pour chauffer ou préchauffer l'eau chaude sanitaire.

Au sens de la réglementation thermique, cette énergie est gratuite.

principe de fonctionnement d'un groupe frigorifique avec récupération de chaleur



La diffusion de chaleur et de froid des locaux de vente, caisses et accueil sera réalisée par des ventilo-convecteurs placés en faux plafond. La puissance absorbée par les groupes moto ventilateur ne dépassera pas :

- Pour les surfaces de ventes : 0,50 W/m².
- Pour les caisses et l'accueil : 2,40 W/m².

La régulation permettra la variation de vitesse du débit des ventilateurs. La diffusion de chaleur et de froid des autres locaux sera réalisée par soufflage d'air depuis la CTA.

Pour les boutiques A, B et C, la production de chaud et de froid sera réalisée par raccordement aux pompes à chaleur air/eau réversibles des bureaux. Des attentes seront prévues à cet effet. Les caractéristiques des pompes à chaleur sont donc celles dédiées aux bureaux. Elles respecteront les valeurs suivantes :

Modèle	Nombre	Performances Eté		Performances Hiver	
		P nominale froid (kW)	EER*	P nominale chaud (kW)	COP*
ACQUACIATPOWER ILC – ILDH 1800V	2	486	2,85	524	3,74

* aux conditions EUROVENT

L'émission envisagée dans les commerces se fera par le biais de ventilateurs basse consommation. La puissance des ventilateurs en petite vitesse ne devra pas dépasser 2,25 W/m² (valeur par défaut de la RT Existant). La régulation permettra l'arrêt des ventilateurs.

Eau chaude sanitaire (ECS) :

La production d'eau chaude sanitaire sera faite par la **récupération d'énergie sur le lot froid** (process). Au sens de la réglementation thermique, cette énergie est gratuite.

L'ECS sera stockée dans un ballon de 500 litres isolé par une jaquette calorifuge Cr = 0,068 Wh/L.K.j. Les points de puisages devront être équipés de mitigeurs thermostatiques.

Autres :

En présence d'équipements électromécaniques (travelators par exemple), des dispositions devront être prises pour limiter leurs consommations énergétiques comme par la mise en place de détecteurs de présence.

Un système de régulation du type GTB/GTC de classe C, sera mis en place pour automatiser la conduite des équipements techniques, tels que le chauffage, la climatisation, l'éclairage ou la sécurité.

La classe d'efficacité énergétique C correspond aux moyens suivants à mettre en œuvre pour réaliser des économies sur les usages thermiques et électriques en fonction de l'utilisation de chaque local commercial :

C	Réglage automatique par robinets thermostatiques ou commande électronique	Réglage du débit d'air, par pièce, selon programmation horaire	Réglage manuel de la luminosité	Commande manuelle des stores/volets motorisés
	Réglage thermique de l'eau du réseau de distribution en fonction de la température extérieure	Consigne fixe de réglage de la température d'entrée	Allumage/extinction manuels + signal d'extinction	
	Inter verrouillage partiel des commandes chaud/froid (selon système CVC)	Limitation hygrométrique du soufflage d'air	Allumage/extinction manuels	

Le système de régulation permettra notamment un redémarrage du chauffage à minima au début de la période d'occupation des zones des locaux commerciaux à occupation discontinue et de maintenir une température stable dans les locaux le nécessitant.

Pour maintenir les performances du supermarché, le personnel sera formé, notamment sur les aspects suivants :

- Adopter une tenue vestimentaire adéquate,
- Maintenir les fenêtres fermées en hiver et en été lors de très fortes chaleur
- Ne pas utiliser de chauffage d'appoint supplémentaire.

La mise en place de **compteurs et d'un suivi des consommations énergétiques** par usage et par zone ou équipements de chaque espace du supermarché, permettra également de réduire la consommation énergétique à partir du moment où l'archivage des valeurs via la GTB/GTC donne la possibilité d'établir des historiques, statistiques et analyses des consommations.

Les espaces à proximité des parois vitrées et pouvant être susceptibles de ressentir de l'inconfort dû aux apports solaires, bénéficieront d'un vitrage avec un bon facteur solaire (36%) pour éviter des apports calorifiques trop importants qui pourraient induire chez l'occupant de ces espaces une volonté d'augmenter le rafraîchissement notamment en été.

Des stores performants et contrôlables par les occupants pourront également être prévus en complément pour bénéficier de l'éclairage naturel dans les zones à occupation prolongée tout en filtrant les apports énergétiques solaires.

Les autres dispositifs mis en place par l'enseigne Market :

Afin de limiter ses consommations énergétiques et les déperditions d'énergie dans le cadre de son fonctionnement quotidien, les supermarchés Market sont équipés de plusieurs dispositifs.

Mise en place de mobilier à porte sur la gamme ultra frais :

Cet équipement offre un meilleur confort au client et au personnel par une réduction du phénomène « allée froide ».

Il permet un gain de 20% sur le coût complet du mobilier vertical positif.

Il permet de revoir à la baisse le dimensionnement des centrales froid, entraînant ainsi une diminution des coûts à l'achat et de l'impact CO₂.

Gestion des extracteurs de laboratoires par une hotte à induction et récupération d'énergie :

Un capteur permet de réguler la vitesse d'extraction de l'air en fonction des besoins. Le système à induction de la hotte et le traitement de l'air extérieur insufflé réduisent les besoins de compensation provenant de la surface de vente.

Ainsi, le débit d'air des hottes est régulé pour assurer un renouvellement en adéquation avec le besoin. Le fonctionnement des extracteurs ne se fait plus sur des plages horaires ou 24h/24.

L'air extrait ne provient plus de la surface de vente mais de l'extérieur et un système de récupération de chaleur rejette les calories en hiver dans le magasin.



2. ENERGIES RENOUVELABLES INTEGREES AU PROJET

Une étude de faisabilité énergétique a été menée pour permettre à Market de juger de la pertinence de recourir aux énergies renouvelables. Elle met en évidence les technologies correspondant aux meilleurs compromis au regard des émissions de CO₂, en fonction des besoins d'une activité de supermarché.

La récupération de chaleur sur les machines frigorifiques nécessaires à la production du froid dans le supermarché (pour les chambres froides alimentaires notamment), représente le choix énergétique le plus pertinent pour ce type de commerce. En effet, l'énergie économisée par un système de récupération de chaleur servant à préchauffer l'eau d'un chauffe-eau ECS est de 50% à 90 % de l'énergie consommée initialement.

De plus, aucun autre équipement complémentaire ne sera mis en place pour fournir le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans le supermarché, puisque la mise en place d'un condenseur à air et d'un condenseur à eau permettra de le faire gratuitement.

Aussi, pour limiter l'impact environnemental des fluides frigorigènes qui seront utilisés pour le rafraîchissement de l'air neuf et pour les chambres froides, les équipements énergétiques utiliseront des composants à ODP nul (Ozone Depletion Potential /Potentiel d'appauvrissement de l'ozone).

En ce qui concerne les 3 petits locaux commerciaux (A, B et C), des attentes permettant le raccordement aux pompes à chaleur air/eau réversibles des bureaux sont également la solution qui représente le meilleur compromis d'un point de vue environnemental et économique. En effet, cette technologie consomme moins qu'une chaudière à bois (118,6 kW_{ep}/m²/an contre 132,3 kW_{ep}/m²/an) et émet aussi peu d'émissions de CO₂ que le photovoltaïque qui représente un surcoût d'exploitation de 15 830€/an, voire moins que la Pompe à chaleur géothermique (4,1 kg CO₂/m²/an contre 4,4 kg CO₂/m²/an).

L'éclairage naturel est une source d'énergie renouvelable qui sera favorisée, puisque l'éclairage artificiel représente en moyenne 23% de la facture d'électricité dans le tertiaire. L'aménagement des locaux commerciaux favorisera l'implantation des espaces à occupation prolongée en façade.

Pour permettre un apport lumineux suffisant dans les espaces qui en bénéficient, les menuiseries auront un ratio de clair de l'ordre de 70% et une transmission lumineuse du vitrage de l'ordre de 70%. De plus, les revêtements de sol, muraux et des plafonds seront préférentiellement de couleur claire avec des coefficients de réflexion à la lumière élevés (Plafond : 70%, Mur entre 50 et 70%, Sol : entre 10 et 30%).

Les véhicules de livraisons approvisionnant le futur supermarché Market roulent au **biométhane**, gaz issu de la méthanisation des déchets alimentaires provenant du réseau de supermarchés et d'hypermarchés du groupe.

En effet, Carrefour a mis en place une politique ambitieuse en matière de logistique et de transports afin de réduire ses émissions de CO₂ pour atteindre l'objectif de réduction de 40% de ses émissions de gaz à effet de serre entre 2009 et 2020.

L'objectif de Carrefour est de disposer d'ici 2017 d'un parc de 200 véhicules roulant au biométhane pour assurer la livraison de 250 magasins urbains dans les grandes agglomérations de Paris, Marseille, Lyon, Lille et Bordeaux (voir page suivante).

De plus, dans la plupart des cas, les véhicules d'approvisionnement ne repartent pas à vide. Ils récupèrent les déchets d'emballage liés aux produits qu'ils livrent.

Enfin, les véhicules assurant le service de livraison de courses à domicile seront des **véhicules électriques**. Des bornes de rechargement seront installées dans l'aire de livraison.

3. PRODUITS ET EQUIPEMENTS ECO-RESPONSABLES

Dans le cadre des travaux d'aménagement de Market, les critères des certifications environnementales engagées sur le bâtiment devront être respectés. Le choix de matériaux de construction fait intervenir plusieurs paramètres :

- les caractéristiques techniques,
- le coût,
- l'esthétique,
- les critères environnementaux.

Le choix des matériaux doit permettre :

- la durabilité, l'adaptabilité des bâtiments,
- la préservation des ressources en matières et énergie tout au long de leur cycle de vie,
- la connaissance et la maîtrise de l'impact environnemental et sanitaire du bâtiment.

Un produit favorable à l'environnement et à la santé est tout d'abord un produit de qualité, c'est-à-dire adapté à son usage, et offrant les garanties techniques qu'on est en droit d'attendre (solidité, sécurité, pérennité, etc.).

Les produits, procédés et systèmes de construction mis en œuvre disposeront donc de l'un des certificats suivants : Avis technique ou Atec, DTA, confirmation d'agrément, Atex, ATE, Pass Innovation, certifiés NF, ACERMI, CSTB.

Les matériaux et systèmes techniques mis en œuvre par les preneurs seront choisis de manière à préserver la durabilité du bâtiment. Dans les zones de livraison, au niveau du quai de déchargement, dans les zones de fort trafic notamment, des dispositions spécifiques devront être prises (chasse roue, résistance élevée des revêtements de sols...).

Ils seront choisis en cohérence avec la durée de vie souhaitée de l'ouvrage (moyenne : 30 ans) et seront autant que possible facilement séparables/ démontables, de manière à réduire l'impact environnemental ainsi que les nuisances dues à la déconstruction de l'ouvrage en fin de vie.

Les produits, systèmes et procédés de construction contribuent ainsi à l'adaptabilité de l'ouvrage, tant sur le court terme (jusqu'à 10ans), que sur le moyen ou long terme (au-delà de 10 ans), de façon à anticiper les besoins et les évolutions futurs probables (remodelage des espaces de vente

notamment), conduisant à une évolution à faible impact environnemental, sans précipiter l'obsolescence de l'ouvrage.

Les matériaux de second-œuvre qui sont peu facilement démontables (par exemple cloisons en plaque de plâtre) auront une durée de vie d'environ 25 ans.

Les matériaux de second-œuvre qui sont facilement démontables (par exemple moquette, faux plafonds) pourront avoir une durée de vie d'environ 10 ans même si la durée de vie la plus longue possible sera toujours recherchée pour ces produits.

Les équipements techniques retenus permettent une évolutivité des espaces pour pallier aux modifications potentielles des cloisonnements et densification du personnel.

Les matériaux ajoutés ou remplacés au niveau des locaux commerciaux devront bénéficier d'une Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES) ou d'une Déclaration Environnementale de Produit, qui font le bilan de l'impact du matériau sur l'environnement sur l'ensemble de son cycle de vie.

Dans le cadre de la démarche HQE, l'impact environnemental d'au moins 50% (en surface) des éléments mis en œuvre pour les aménagements des futurs preneurs des familles suivantes sera connu :

- Toiture (couverture, étanchéité, etc.)
- Isolants thermiques,
- Revêtements de sol,
- Autres revêtements (mur, plafond...)
- Faux-plafonds.

Une comparaison de l'impact environnemental des éléments de deux familles de second-œuvre mentionnées ci-dessus, avec des éléments techniquement comparables sera réalisée par les futurs preneurs, sur la durée de vie souhaitée de l'ouvrage (30 ans). Elle permettra de mettre en évidence que les éléments choisis sont les moins impactant, en tenant compte des indicateurs environnementaux suivants :

- Consommation de ressources énergétiques,
- Consommation de ressources non énergétiques,
- Changement climatique,
- Consommation d'eau,
- Déchets éliminés.

Dans le cadre de la démarche HQE, et conformément à la réglementation (décret n°2011-321 du 23 mars 2011), les émissions de COV de 100 % de la surface des revêtements en contact avec l'air intérieur (sol/mur/plafond) seront connues.

Toutes les peintures et vernis intérieurs disposeront de l'écolabel européen et respecteront ainsi l'Annexe II du décret 2004/42/CE pour les émissions de COV.

Le critère sanitaire (émissions de COV et formaldéhydes) sera pris en compte dans le choix de 100% des produits en contact avec l'air intérieur. Pour cela, tous les produits en contact avec l'air intérieur justifieront d'une classe d'émission B, A, ou A+.

Pour cela, l'étiquetage COV français peut être utilisé, ou bien l'un des labels suivants :

- Label "Indoor Comfort Gold",
- Labels "Emicode",
- Label "Blue Angel",
- Label "GUT",
- Label "CertiPur",
- Label "FloorScore".

Les matériaux de construction en contact avec l'air intérieur (revêtements intérieurs, isolants thermiques, matériaux acoustiques) ne dégageront pas de particules et de fibres cancérigènes (Directive Européenne 97/69/CE du 5/12/97). Les certificats EUCEB, notamment pour les isolants en laine minérale, seront obligatoires pour ce faire.

Le bois mis en œuvre respectera l'arrêté du 2 juin 2003 concernant les substances autorisées pour le traitement du bois. Le bois sera d'essence naturellement durable ou traité par un produit certifié CTBP+.

L'accès aux éléments suivants sera facilité par la conception architecturale:

- Revêtements intérieurs (sol, mur, plafond) et éléments acoustiques,
- Cloisons intérieures,
- Fenêtres, menuiseries, vitrages.

Le critère d'accessibilité à ces différents éléments mentionnés ci-dessus doit tenir compte de la fréquence d'entretien et des conditions d'accès lors des interventions, ainsi que des possibles gênes occasionnées aux usagers.

De même, les produits et/ou procédés nécessaires pour l'entretien des sols, murs et plafonds minimiseront l'impact environnemental de l'entretien en respectant les principes suivants :

- Choisir les revêtements en tenant compte de leur fréquence d'entretien,
- Eviter les surfaces granuleuses, poreuses et privilégier des revêtements compatibles avec l'entretien manuel, limitant la consommation d'eau pour leur nettoyage ainsi que l'utilisation d'équipements sources de consommations énergétiques,
- Mettre en place des dispositifs pour faciliter l'entretien (peinture lessivables) et pour réduire la fréquence d'entretien (large tapis à l'entrée, porte parapluie, prévoir des pentes légères au niveau des zones humides et un dispositif complet d'évacuation des eaux – goutte de recueil des eaux, tuyaux d'évacuation de l'eau provenant de la fonte de la glace pour limiter la dispersion par exemple...),
- Choix de produits d'entretien ecolabel Européen.

De plus, tous les locaux nécessitant une hygiène spécifique tels que les sanitaires, les locaux déchets et les zones de préparation alimentaire, ont été prévus avec des revêtements permettant un entretien facile. La mise en œuvre d'un point de puisage, d'un siphon de sol ainsi que d'un faux plafond limitant la croissance fongique et bactérienne, y participera également. La mise en dépression de ces locaux sera également effective pour assurer un renouvellement optimal de l'air et ainsi éviter l'accumulation d'humidité qui peut être source de moisissures.

Enfin, des systèmes hydro-économiques seront mis en place par les futurs preneurs pour réduire les consommations d'eau :

- Une robinetterie avec mitigeur et débit de 8 L/min pour les lavabos des sanitaires,
- Une robinetterie mono-commande et débit de 8 L/min pour les douches,
- Une robinetterie avec débit de 10 L/min pour les éviers des réfectoires, cafétéria,
- Un réservoir de WC double chasse, réglé à 3/6 L.

4. MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

La réalisation de l'ensemble commercial n'entraînera pas la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. En effet, les commerces prendront place au sein du rez-de-chaussée et du R-1 d'un bâtiment qui fera l'objet d'une rénovation.

L'ensemble commercial n'est qu'une composante d'un programme prévoyant la réhabilitation d'un immeuble de 6 niveaux et 2 sous-sols. Ce programme ne générera aucune nouvelle surface imperméabilisée.

Le site actuel est largement imperméabilisé. Le projet prévoit la création de surfaces végétalisées plus importantes pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement de la ville. Il permettra également de conserver la surface de pleine terre existante pour favoriser l'infiltration.

Les surfaces importantes de toitures végétalisées (TVE) du projet permettront de ralentir et limiter le rejet des eaux après orage dans les dispositifs d'évacuation et donc de limiter les risques d'inondation. Avec des épaisseurs variant entre 10 et 30 cm, les TVE pourront retenir jusqu'à 50% des précipitations annuelles en moyenne sur le toit et ainsi réduire l'effet d'îlot de chaleur.

La cour anglaise, en rez-de-chaussée, complètement végétalisée, sera également conservée en pleine terre ce qui permettra en partie de stocker et freiner les écoulements des eaux pluviales. Les espèces végétales implantées seront adaptées au climat donc économes en eau.

Le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle diminuera donc d'un peu plus de 10% par rapport à l'état existant.

Carrefour devra veiller à maintenir l'ensemble de ces équipements pour conserver les niveaux de performances cités ci-dessus et n'empiéter en aucun cas sur les espaces végétalisés extérieurs pour des aménagements propres à leurs activités.

5. MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS LIEES A L'ACTIVITE

Gestion de l'eau

Les raccordements existants aux réseaux, au niveau de l'avenue Gambetta et de la rue du Groupe Manouchian sont maintenus et un nouveau raccordement sera créé vers la rue du Groupe Manouchian.

Des systèmes hydro-économiques seront être mis en place par les futurs preneurs pour réduire les consommations d'eau :

- Une robinetterie avec mitigeur et débit de 8 L/min pour les lavabos des sanitaires,
- Une robinetterie mono-commande et débit de 8 L/min pour les douches,
- Un réservoir de WC double chasse, réglé à 3/6 L.

Eaux pluviales :

L'ensemble commercial intégrant le rez-de-chaussée et le R-1 d'un bâtiment existant, la gestion des eaux pluviales se fait à l'échelle du site.

La pollution chronique des eaux pluviales est essentiellement liée à la circulation et au stationnement des véhicules, par le lessivage des voies internes de circulation et des espaces de stationnement. Un séparateur à hydrocarbures sera prévu pour le traitement de ces eaux avant leurs rejets dans le réseau d'assainissement de la ville, au niveau de la zone de livraison notamment.

Eaux usées :

Pour les commerces ayant une activité liée à la préparation alimentaire, comme le supermarché, des bacs à graisses permettant de séparer les graisses des eaux-vannes seront installés au niveau des évacuations pour éviter l'encrassement des canalisations.

Réduction des consommations :

Dans le supermarché Market, un certain nombre de dispositifs permettront de réduire les consommations d'eau : réducteurs de débits sur les points d'eau, chasses d'eau à double commande, urinoirs sans eau, bache sprinkler avec récupération des eaux de test incendie...

Traitement des déchets

La gestion des déchets d'activités peut également être source de pollution. Le groupe Carrefour développant des pratiques vertueuses, il a choisi dans le cadre de la certification **NF HQE™**, d'atteindre le **niveau Très Performant sur la cible 6 « gestion des déchets »**.

Le groupe favorisera donc les prestataires permettant de réduire à la source leurs déchets, comme en consignnant les palettes ou les cartons, ou en favorisant des contenants réutilisables plusieurs fois.

Les aménagements preneurs permettront de favoriser le tri des déchets d'activité selon plusieurs fractions dans les espaces de travail/détente et dans les zones de livraison/stockage. Les locaux déchets seront positionnés de manière à faciliter l'évacuation des containers vers les points de collecte et éviter autant que possible le croisement avec les autres flux (personnel, clients...).

Carrefour retiendra les filières les plus appropriées d'un point de vue technique, environnemental et économique. A titre informatif, les filières préconisées par le maître d'ouvrage pour permettre de valoriser les différentes typologies de déchets identifiées pour les commerces ont été recensées dans la notice de gestion des déchets d'activités annexée au CCP.

Le groupe Carrefour s'oriente en premier choix vers des prestataires capables de valoriser au moins 50 % de la masse ou du volume des déchets d'activité générés.

Le magasin Market :

Outre les prescriptions du cahier des charges Preneur, l'enseigne conservera sa politique nationale et triera à la source les déchets suivants en vue de leur valorisation :

- Déchets issus des zones de vente :

Biodéchets (invendus des rayons fruits et légumes, ...),
Emballage type carton, plastique ou bois,
DIB vrac assimilables aux ordures ménagères,
Huiles/ graisses issues des préparations alimentaires,
Déchets dangereux.

- Déchets issus des bureaux et de la salle de pose du personnel :

Papier,
Emballage métallique type canette ou en verre,
DIB vrac assimilables aux ordures ménagères (gobelets, reste de repas).

- Déchets issus de la maintenance ou de l'apport volontaire des clients :

Déchets électriques et électroniques (DEEE) type petit électroménager,
Déchets Dangereux : Cartouches d'encre, piles,
Ampoules et lampes.

Dans la pratique, tous les produits alimentaires proches de la date limite de consommation ne sont pas considérés dans le volume de déchets stockés car des associations viennent les récupérer une fois par semaine, après un tri par les équipes du supermarché, pour en faire don. Cela représente environ 1 tonne/mois de produits.

Il en est de même pour les cartons, le plastique ou le bois issus des livraisons de denrées, car lors de la mise en rayon, ils sont triés à la source et repartent dans les camions de livraison vides. Stockés

dans les entrepôts de distribution du supermarché en plus grande quantité, le transport vers les usines de valorisation matière ou énergétique se fait uniquement lorsque la quantité disponible est suffisante pour optimiser les trajets.

De plus, les contrats d'entretien et de maintenance de Carrefour mentionnent la reprise immédiate des déchets produits lors des interventions du prestataire. Ces déchets étant spécifiques à l'activité de ces prestataires, le tri à la source et la valorisation est dans ce cas de figure plus facile à garantir. Ils ne seront donc pas intégrés dans le volume de déchets à séparer et à stocker dans le supermarché.

Pour les déchets de la zone bureaux du supermarché et de la salle de pose, les ratios retenus sont fonction du nombre de salariés. En considérant que la production de DIB de ces zones représente 1L/salarié/jour, le mode de stockage et d'enlèvement est mutualisé avec celui des DIB de l'activité alimentaire du supermarché.

Concernant le papier, la production est de l'ordre de 2L/salarié de la zone administrative/ jour et la fréquence de collecte du papier est considérée à hauteur d'une fois par mois et d'une fois par semaine pour les des déchets dits recyclables d'emballage, qui sont estimés à un ratio de 0,5L/salarié/jour. Sur cette base, et en considérant un coefficient de 1,25 de maniabilité, pour faciliter l'accès aux containers et optimiser l'ergonomie de la zone, les quantités de déchets estimées pour le supermarché sont les suivantes :

Famille de déchets	Détail	Ratio L / pers. / jour	L / semaine	Mode de stockage (L)	Fréquence de collecte / semaine	Nb	Surface au sol (m ²)
DIB : Ordures ménagères	Issus de la zone de vente du supermarché	/	8 000	750	6	2	2,7
	Fournitures, gobelets, restes de repas issus de la salle de pose	0,5	240				
Biodéchets	Issus de la zone de vente du supermarché	/	500	650	1/mois	3	4,1
Huiles/Graisses	Issue la zone de vente du supermarché	/	210	150	1/mois	6	2,0
DIB : Papier de bureau	Feuilles A4	2	96	240	1/mois	2	1,1
Déchets d'emballages	Journaux, bouteilles plastiques, canettes aluminium issus de la salle de pose	0,5	240	240	1	1	0,5
SURFACE DE PLANCHER TOTALE A PREVOIR :							10,4

La surface de plancher totale à prévoir pour le supermarché est arrondie au supérieur pour palier à la difficile estimation des déchets dangereux. Aussi, l'organisme certificateur calcule un besoin de **11 m² de surface plancher** affecté au stockage des déchets. Sur le site, l'enseigne prévoit **13 m²**.

Pour les déchets fermentescibles, le local sera réfrigéré et ventilé, la collecte se faisant 3 fois par semaine en moyenne.

Enfin, des collecteurs à piles, ampoules, cartouches d'encre... seront mis à la disposition à l'entrée du supermarché.

Les boutiques :

Pour les locaux commerciaux A, B et C, le nombre d'employé et de client étant difficile à prévoir, c'est sur la base des préconisations de la certification anglo-saxonne BREEAM, à savoir au moins 2 m² pour 1 000m² de Surface de Plancher (SdP) que les dimensions des locaux déchets ont été estimées. **Ainsi, une surface de 3 m² de SdP sera à aménager pour le local A contre 2 m² pour les locaux B et C.**

La collecte des déchets sera effectuée pour chaque typologie de déchets par des prestataires privés.

Dépollution du site

Préalablement à toute réhabilitation, la réglementation en vigueur oblige les propriétaires à effectuer un diagnostic exhaustif de recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante pour éviter tout risque de pollutions des riverains et de l'environnement.

Dans le cadre du bâtiment concerné par le projet, le Maître d'Ouvrage a confié une mission de repérage à la société EXIM qui comprend :

- Le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) avant démolition et réalisation de travaux ultérieurs en conformité avec les dispositions des textes réglementaires et notamment l'arrêté du 2 janvier 2002 ainsi que la norme NFX 46-020 de décembre 2008,
- L'évaluation de l'état de conservation des MPCA,
- L'établissement d'une cartographie amiante respectant les dispositions de la norme NFX 46-023.

Le Maître d'Ouvrage a également confié une mission de diagnostic plomb avant travaux.

Enfin, le Maître d'Ouvrage a confié une mission de maîtrise d'œuvre à la société SADEL INGENIERIE concernant les travaux de curage et dépollution de l'immeuble préalables aux travaux tous corps d'état.

Maîtrise des nuisances pendant la phase de chantier

La rénovation du bâtiment concerné par le projet sera réalisée dans le cadre d'un chantier à faible impact environnemental : les impacts environnementaux du chantier en termes de gestion des déchets, de nuisances, de pollutions et de consommations (eau, énergie) seront étudiés et limités. Une **Charte de Chantier Vert** est ainsi annexée au Cahier des Charges Preneurs.

La mise en place d'un « chantier vert » constitue le prolongement des efforts de qualité environnementale mis en œuvre sur l'ensemble du bâtiment rénové. Les objectifs recherchés avec la mise en place d'un chantier vert sont de :

- Sensibiliser les professionnels du bâtiment à la prise en compte de l'environnement sur leur chantier et au respect de leur cadre de vie,
- Inscrire cette activité dans la logique de développement durable.

Les principaux points à traiter dans le cadre d'un chantier à faible impact environnemental sont les suivants :

- Réduire la production de déchets,
- Respecter le tri des déchets,
- Augmenter la quantité de déchets valorisés,
- Limiter les risques sur la santé des ouvriers,
- Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains,
- Limiter les pollutions à proximité du chantier,
- Limiter la pollution des sols et des eaux,
- Limiter la pollution de l'air,
- Limiter le bruit,
- Limiter les nuisances sur la voie publique,
- Limiter les nuisances visuelles,
- Gérer les circulations et les stationnements.

La charte de chantier vert définit également les exigences portant sur la traçabilité et la valorisation des déchets, et comprend notamment l'obligation d'établir un SOGED intégrant les éléments suivants :

- L'identification et la quantification prévisionnelle des déchets produits par typologie,
- La réduction des déchets à la source et les mesures prises par typologie,
- Le suivi des quantités de déchets produits et des traitements réalisés pour chaque typologie tout au long du chantier.

De plus, les taux de valorisation des déchets suivants devront être respectés pour tous travaux menés par les futurs preneurs :

- Valorisation énergie et/ou matière supérieure à 70% de la masse totale des déchets valorisables, y compris les déchets d'amiante et hors terre – bétons valorisés in situ,
- Valorisation matière uniquement supérieure à 50% de la masse totale de déchets valorisables, y compris déchets d'amiante, hors terre – bétons valorisés in situ.

Pour le projet objet de la présente demande, le niveau **Très Performant** de la **cible 3** « Chantier à faibles nuisances » du référentiel **NF HQE™** a été visé. L'ensemble des entreprises intervenant pour les travaux Preneurs (sous-traitants inclus) doit s'engager à mettre en place les dispositions nécessaires pour atteindre ce niveau de performance.

La charte de chantier vert a donc pour objectif d'établir les règles communes à respecter par toutes les entreprises intervenant sur les travaux preneurs des locaux commerciaux, afin d'établir un cadre de « chantier vert ». **Elle sera une des pièces contractuelles du marché des travaux Preneurs, et devra être remise à chaque entreprise intervenant sur le chantier.**

Le respect de la charte sera obligatoire pour toutes les entreprises intervenant sur le chantier, qu'elles soient en relation contractuelle directe ou indirecte (sous-traitance) avec le Preneur concerné. **En signant la « Charte de chantier vert », chaque entreprise s'engagera à respecter et appliquer ses consignes.**

Mesures visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs

Le futur ensemble commercial s'intègre dans le tissu urbain existant. Il bénéficie ainsi d'une bonne desserte par les transports en commun et les modes doux.

En effet, le site est déjà desservi par le métro, des lignes de bus et dispose de stations de Vélib et Autolib à proximité immédiate. De plus, l'avenue Gambetta dispose de larges trottoirs permettant un accès piéton aisé de la clientèle résidant à proximité ou venant en transports en commun.

Le Plan Vélo 2015-2020, adopté par la Ville de Paris, début 2015, renforcera la desserte cyclable du site par la création d'une voie exclusivement réservée aux vélos, et séparée physiquement des autres usagers, le long de l'avenue Gambetta.

Afin d'encourager son personnel à utiliser le vélo pour se rendre sur son lieu de travail, Market installera dans sa cour de livraison, à proximité de l'entrée du personnel donnant sur la rue Manouchian, 9 emplacements pour le stationnement de vélos. Ces emplacements de type « sheffield » permettent à la fois d'attacher la roue et le cadre des vélos.

Une séparation physique avec l'aire de livraison permettra de sécuriser ces flux piétons et cyclistes. La zone de stationnement pour cycles sera aménagée pour permettre un accès aisé aux vélos (dispositifs espacés de 80cm ou 1m si un dispositif permet d'attacher 2 vélos). Elle sera également abritée et spécifiquement éclairée.

Des vestiaires avec casiers (900mm de haut x 300mm de large x 450mm de profondeur) et douches (à minima 1 pour homme et 1 pour femme) seront également prévus pour favoriser l'utilisation des vélos par le personnel.

Tous ces éléments sont de nature à encourager l'utilisation des modes de transport alternatifs et doux pour accéder au site.

6. NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES, OLFACTIVES ET SONORES GENEREES PAR LE PROJET

Nuisances sonores, olfactives, visuelles ou lumineuses du projet

Toutes les dispositions seront prises par les futurs preneurs afin que les locaux commerciaux ne soient en aucun cas source de nuisances pour le voisinage.

Les préoccupations concernant la préservation du droit au calme des riverains font partie intégrante d'une démarche environnementale. Une majorité des systèmes seront en intérieur mais ceux pouvant être en toiture seront équipés de piège à son. Les activités pouvant être source de nuisance sonore pour le voisinage seront donc en intérieur (locaux poubelles...).

Les rejets d'air vicié seront réalisés en toiture et opposés aux vents dominants de Sud-ouest pour limiter les nuisances olfactives dans les zones extérieures où pourraient travailler du personnel, telle que la zone de livraison par exemple, ou rediriger des odeurs nauséabondes vers les riverains.

Aucune tour aéro-réfrigérante ne sera être mise en place par les futurs preneurs pour éviter tout risque sanitaire.

Dans tous les cas, les bouches d'extraction ne seront pas situées en façade, ou si aucune autre disposition n'est envisageable, elles seront positionnées le plus loin possible des ouvertures (portes, fenêtres) du bâtiment en lui-même ainsi que du voisinage.

D'un point de vue visuel, la volumétrie du projet reste identique au bâtiment existant, pour ne pas créer de masque complémentaire sur le voisinage, et les futurs preneurs respecteront ces dispositions. Les enseignes installées respecteront la réglementation en vigueur.

Pour limiter la gêne des riverains liée à l'éclairage extérieur, les luminaires (à l'exception de ceux dédiés à la sécurité), et les éventuelles enseignes seront éteints une partie de la nuit (entre 23h et 7h). Cela permettra par ailleurs de respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels (limitation des nuisances lumineuses et des consommations d'énergie).

Seuls des éclairages sous le préau du quai de livraison et au niveau des principaux accès ainsi que des éclairages de sécurité, seront autorisés dans une optique de confort des usagers du bâtiment.

La luminosité sera par contre réduite pour les éclairages de sécurité (20 lux) et pour limiter la pollution visuelle, les luminaires extérieurs seront équipés de réflecteurs ou orientés correctement pour ne pas diffuser inutilement de la lumière vers le ciel.

Maîtrise des nuisances au voisinage (flux de clientèle et flux des livraisons)

L'ensemble commercial s'inscrit dans une zone urbaine où les flux de véhicules sont importants. La principale source de pollution atmosphérique locale est donc constituée par les émissions des échappements liés au trafic routier sur les structures de circulation environnantes : axes routiers, voies d'accès et parkings.

L'impact sur la qualité d'air du trafic généré par l'ensemble commercial restera toutefois faible en comparaison avec l'état actuel. En effet, l'essentiel de la clientèle accèdera au site en transports en commun, à vélo ou à pied. Les flux de véhicules de clientèle générés par le projet n'auront donc aucun impact sur le voisinage.

Le supermarché Market recevra environ 5 à 6 livraisons par jour. Ces livraisons s'effectueront par l'arrière du site via la rue du Groupe Manouchian. Cette rue secondaire est moins empruntée que l'avenue Gambetta et les véhicules disposeront d'une aire de livraison et d'un quai de déchargement. Ils ne stationneront donc pas sur la voie publique.

La zone de livraison spécifique au supermarché nécessitant d'être en extérieur du fait de la taille des camions pouvant alimenter ce commerce, un auvent traité acoustiquement équipera le quai de déchargement pour limiter les nuisances issues de ces activités.

Durant ces livraisons, le moteur des véhicules sera coupé.

Enfin, le magasin Market sera approvisionné par des véhicules roulant au biométhane. Ces véhicules répondent à la norme PIEK, qui garantit un niveau sonore inférieur à 65dB, ce qui permet une réduction de 50% des nuisances sonores.

Modalités structurelles d'approvisionnement préservant l'environnement

Les livraisons du supermarché Market seront assurées par **des véhicules roulant au biométhane.**

En effet, Carrefour a mis en place une politique ambitieuse en matière de logistique et de transports afin de réduire ses émissions de CO₂ pour atteindre l'objectif de réduction de 40% de ses émissions de gaz à effet de serre entre 2009 et 2020.

L'objectif de Carrefour est de disposer d'ici 2017 d'un parc de 200 véhicules roulant au biométhane pour assurer la livraison de 250 magasins urbains dans les grandes agglomérations de Paris, Marseille, Lyon, Lille et Bordeaux (voir page suivante).

De plus, dans la plupart des cas, les véhicules d'approvisionnement ne repartent pas à vide. Ils récupèrent les déchets d'emballage liés aux produits qu'ils livrent.



Démarche RSE Carrefour



DATE DE LANCEMENT

TESTÉ EN

2013

DANS LE NORD DE LA FRANCE

DÉPLOIEMENT DU PROJET
PARIS, LYON, BORDEAUX
ET MARSEILLE SUR 3 ANS

OBJECTIF :

200

CAMIONS BIOMÉTHANE
EN CIRCULATION D'ICI
2017



PARTENAIRES DE L'INITIATIVE

GNVERT
COFAGEZ



IVECO



CHIFFRES CLÉS

80%

DE RÉDUCTION
DES ÉMISSIONS POLLUANTES

1^{er}

DISTRIBUTEUR FRANÇAIS À INNOVER
AVEC LES CAMIONS BIOMÉTHANE

6%

DE RÉDUCTION DU NOMBRE DE KM
ROUTIER PARCOURUS EN FRANCE

0%

D'ÉMISSION DE PARTICULES FINES

-20000

TONNES DE CO₂ D'ICI 2017

LE BIOMÉTHANE, UN CARBURANT PROPRE

Développer des transports propres pour améliorer la qualité de l'air et la santé, renforcer les moyens dans la lutte contre le gaspillage, tout en développant des énergies vertes, tel est l'un des engagements majeurs de Carrefour en matière de développement durable. Le Groupe Carrefour expérimente depuis 2 ans un nouveau mode de transport utilisant le biométhane, pour réduire fortement les émissions polluantes à travers le recyclage des déchets non consommables en magasins.

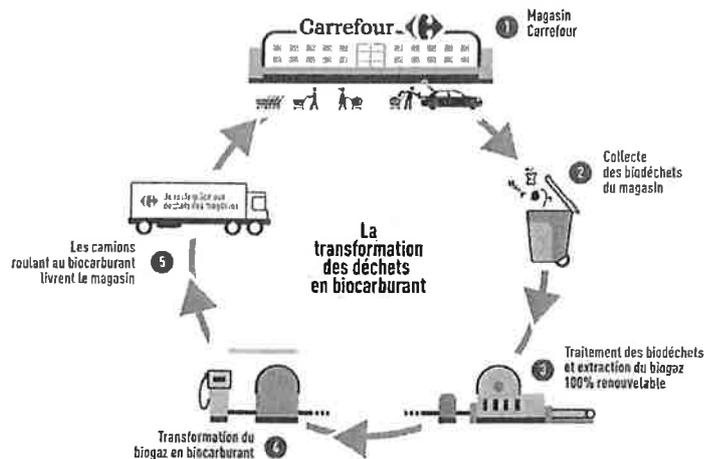
Description détaillée de l'initiative

Le principe de ce processus innovant est simple : les biodéchets issus des hypermarchés sont récupérés et traités dans une usine de méthanisation qui les transforme en biogaz. Epuré puis transformé en biométhane carburant, ce biogaz est ensuite distribué dans les stations du réseau GNVERT pour alimenter les camions de livraison du Groupe Carrefour.

Cette démarche vertueuse permet de réduire considérablement l'impact environnemental des livraisons de marchandises des magasins Carrefour : le biocarburant réduit les phénomènes de gaz à effet de serre, sans aucune production de particules fines par le camion.

Les bénéfices pour l'environnement, la société et l'économie locale :

- **L'absence d'émission de particules fines**, répondant à des enjeux de santé publique, aussi bien pour la population exposée à la circulation des camions que pour les conducteurs.
- **La réduction de l'impact environnemental des livraisons des magasins Carrefour** (bilan carbone neutre et réduction des émissions polluantes) : réduction de plus de 90% des émissions de CO₂ et de 80% des émissions polluantes.
- **La diminution de moitié des nuisances sonores du camion** pour le confort des riverains grâce à une motorisation qui permet de garantir un bruit minimum pendant les livraisons nocturnes, avec moins de 65 dB.
- **L'anti gaspillage avec la réutilisation des déchets du magasin** pour faire rouler une partie des camions de l'enseigne.
- **Le développement de l'économie locale** avec la création de tout un écosystème au service de l'économie circulaire (usine de méthanisation, et station de pompage).



RETOUVEZ TOUTES LES INITIATIVES CARREFOUR EN FAVEUR DU CLIMAT SUR : carrefour.com

7. INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Le futur ensemble commercial prendra place au rez-de-chaussée et au R-1 d'un bâtiment dont les niveaux rez-de-chaussée à R+6 accueilleront des bureaux. Il participera donc à renforcer la mixité de l'ensemble bâti dans un quartier à dominante résidentielle. De plus, l'avenue Gambetta étant inscrite dans une zone de protection du commerce et de l'artisanat, soutenant la conservation et le développement commercial, le projet immobilier s'inscrit parfaitement dans son environnement.

Afin de préserver la cohérence de l'ensemble immobilier avec la politique locale d'aménagement et de développement durable, le Cahier des Charges Preneurs (CCP) impose que les preneurs devront systématiquement soumettre au bailleur tout projet de modification de l'usage commercial de chaque local commercial. De même les réseaux existants ou les ressources disponibles localement (énergie, EnR, eau, assainissement) devront faire l'objet d'une exploitation rationnelle en vue de minimiser les nouvelles contraintes sur la collectivité (déchets, entretien infrastructures, services).

L'état existant

L'ensemble immobilier initial représente une surface de plancher de 20 216 m² à usage de bureaux, il s'élève en R+6 sur 2 niveaux de sous-sol.



Maquette de l'ensemble immobilier : avec à gauche la partie datant de 1950, à droite celle datant de la fin des années 80, et au-dessus la couverture de l'atrium telle une carapace.

La partie de bâtiment la plus ancienne a été construite dans les années 50 et correspond au prolongement du bâtiment initial vers le Nord). Sa façade est marquée par :

- Un soubassement très fermé,
- Un corps de façade fortement souligné par une corniche proéminente. Les châssis des différents niveaux sont reliés par des modénatures verticales.
- Un attique sur deux niveaux en retrait.

La construction présente un état d'usure conséquent avec de nombreuses fissures en façade au droit des joints de dilatation ou des joints de construction. Les corniches sont fortement endommagées.

La partie de bâtiment plus récente, est quant à elle très fermée. Les ouvertures sont très petites dans les niveaux bas et plus généreuses dans les niveaux hauts.

L'entrée est marquée par un geste architectural assez fort : la faille qui distingue les deux volumétries de l'ensemble et un volume courbe au R+1. La disposition en retrait a cependant donné lieu à l'apparition de grille à l'alignement. La construction présente un état d'usure important.

L'espace central intérieur est couvert et accueille les ascenseurs ainsi que des passerelles qui desservent les différents plateaux de bureaux, il donne sur une cour au R+3. Sa couverture est spectaculaire, et allie toile tendue (PTFE) et polycarbonate. Le complexe utilisé possède peu de caractéristiques isolantes. Son état est fortement abîmé et présente de nombreuses infiltrations.



L'analyse de l'existant permet d'identifier les points forts suivants comme axes de développement du projet :

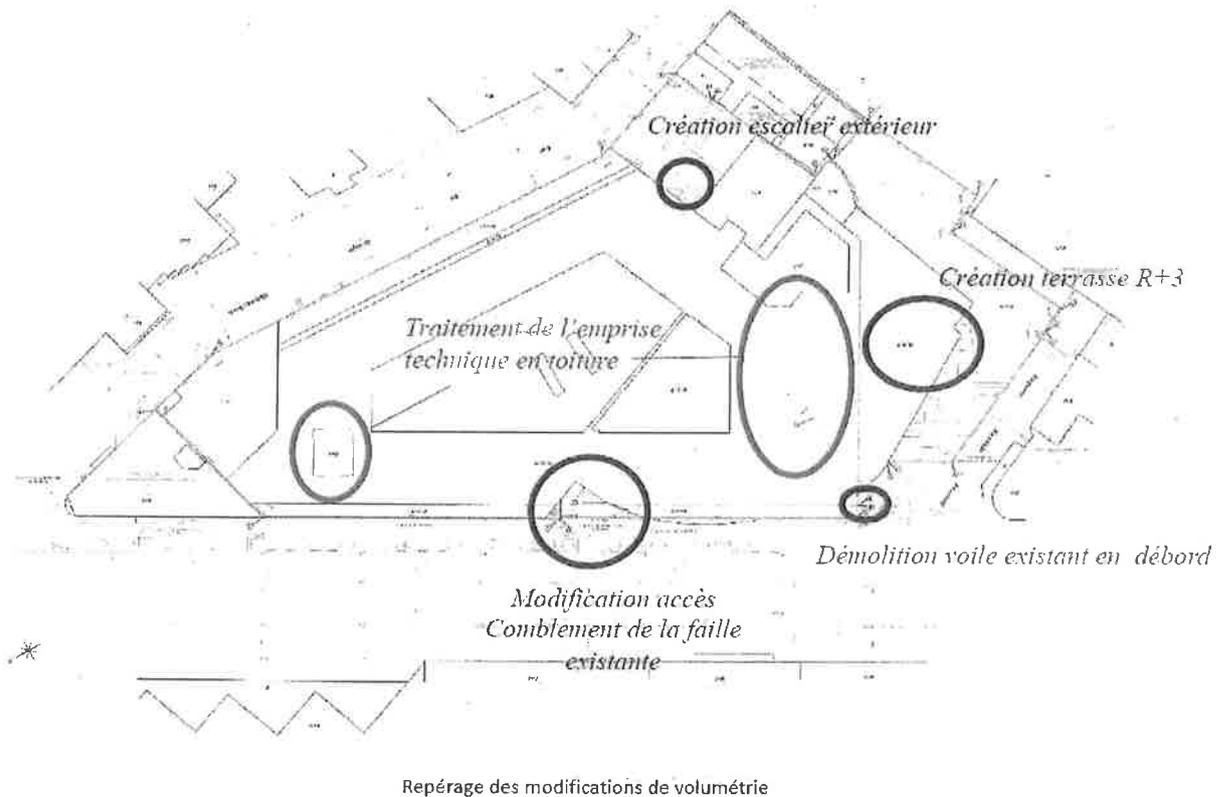
- L'ensemble immobilier se présente comme un volume assez unitaire, même si les écritures architecturales diffèrent,
- Il présente un état très endommagé avec de nombreuses dégradations en façade et en toiture,
- L'atrium représente caractéristique essentielle à l'organisation générale du bâtiment, et créé un lieu spécifique à part entière. Toutefois, il n'est pas aujourd'hui valorisé.
- Les espaces extérieurs ne sont pas valorisés et ne sont pas accessibles,
- Le bâtiment présente des non-conformités en termes de sécurité (accessibilité aux pompiers des façades) et d'accessibilité PMR (sanitaires non accessibles).

Parti pris architectural

Le projet présente une surface de plancher de 20 009m², répartie entre 16 547 m² de bureaux et 3 462 m² de commerces.

Le projet respecte et conserve la volumétrie existante de l'ensemble immobilier existant, à l'exception des modifications suivantes :

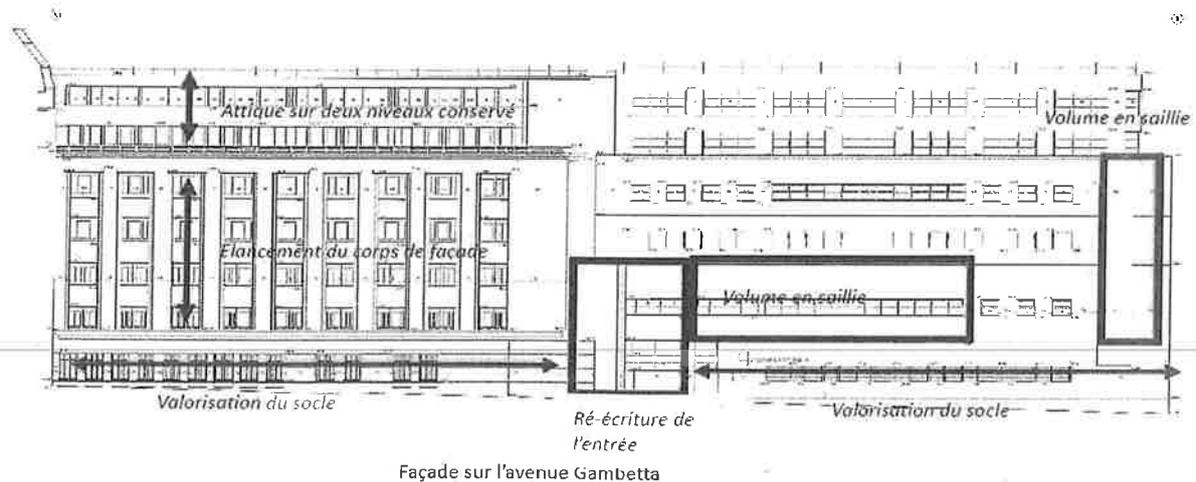
- Accès avenue Gambetta (combler le vide de la faille, redressement des volumes arrondis, création de deux boîtes en saillie, démolition du voile en excroissance à l'intersection de l'avenue Gambetta et de l'impasse Basilide Fossard),
- Création terrasse au R+3 côté impasse Basilide Fossard,
- Création d'un escalier extérieur côté aire de livraison,
- Traitement des équipements techniques en toiture (réduction en hauteur et mise en place d'un pare-vue acoustique).



Repérage des modifications de volumétrie

Le parti-pris architectural s'appuie sur les items suivants :

- Donner une unité à l'entité immobilière en trouvant une écriture architecturale commune et homogène (homogénéisation des dimensions des baies, homogénéisation des teintes des matériaux en façade),
- Réécrire la composition classique de la façade, à savoir soubassement, corps de façade et attique,
- Retrouver l'élançement vertical de la façade sur la totalité de la façade sur l'avenue Gambetta,
- Réécrire une entrée commune monumentale à l'ensemble immobilier tout en supprimant la faille, et en créant un hall en double hauteur en liaison avec l'atrium central,
- Mettre en valeur le socle sur l'avenue Gambetta avec la création de vitrines pour les commerces implantés à RDC.



Façade sur l'avenue Gambetta

- Valoriser les espaces extérieurs accessibles et inaccessibles par la création de terrasses plantées, de terrasses végétalisées, et par la requalification de la cour intérieure (dépose des cheminées extérieures en partie centrale et traitement qualitatif de la cour),
- Valoriser l'atrium et sa couverture tout en gardant son fonctionnement,
- Requalifier des espaces de bureaux en augmentant leur facteur de lumière du jour (élargissement des baies, diminution de la largeur de plateau au R+3 par la création d'une terrasse) et des locaux sociaux (déplacement du restaurant d'entreprise au RDC sur l'atrium, création d'une cafétéria),
- Limiter la hauteur et les nuisances des emprises techniques en toiture (dépose des installations classées existantes au profit de pompes à chaleur et donc de recours aux énergies renouvelables), pose de pare-vues acoustiques,
- Requalifier l'aire de livraison (réaménagement avec mise en place d'un auvent faisant pare-vue et protection acoustique),
- Rénover les sous-sols (implantation de la cuisine du restaurant, réaménagement des locaux techniques et du parking).

Traitement des façades

L'ensemble des façades sont prévues en isolation par l'extérieur, à l'exception du RDC sur la rue du groupe Manouchian. Les façades exposées (sur l'avenue Gambetta) et les RDC sur le domaine public sont prévus dans un matériau solide et pérenne. Les hauteurs des RDC sont protégées par un anti-graffiti. Les autres façades sont prévues en enduit sur isolant.

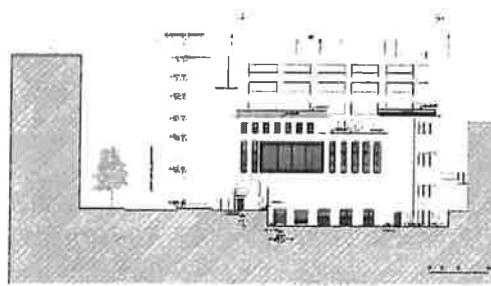
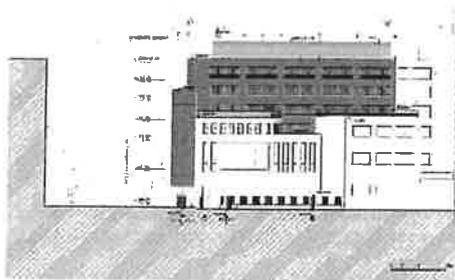
Les matériaux de façades sont au nombre de deux (panneaux de résine de béton / enduit) et développés sur deux teintes pour accentuer le jeu des volumes. Les menuiseries et serrurerie seront toutes de la même teinte (RAL 7048), à l'exception du traitement des boîtes en saillie et de l'accès.

Façade Avenue Gambetta



Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Attique	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Menuiseries extérieures Aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Garde-corps vitrés, montants et traverse haute en fer plats en acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Corps de façade	Isolation par l'extérieur + panneaux en résine de béton	Blanc cassé
	Menuiseries extérieures Aluminium thermolaqué type shadow box	Gris RAL 7048
	Boîte avec mur-rideau en vitrage collé et encadrement en aluminium thermolaqué	bronze
Soubassement	Façon de bandeau finition brillant	Blanc cassé
	isolation + panneaux en résine de béton	Blanc cassé
	Vitrine et panneaux aluminium	Gris RAL 7048

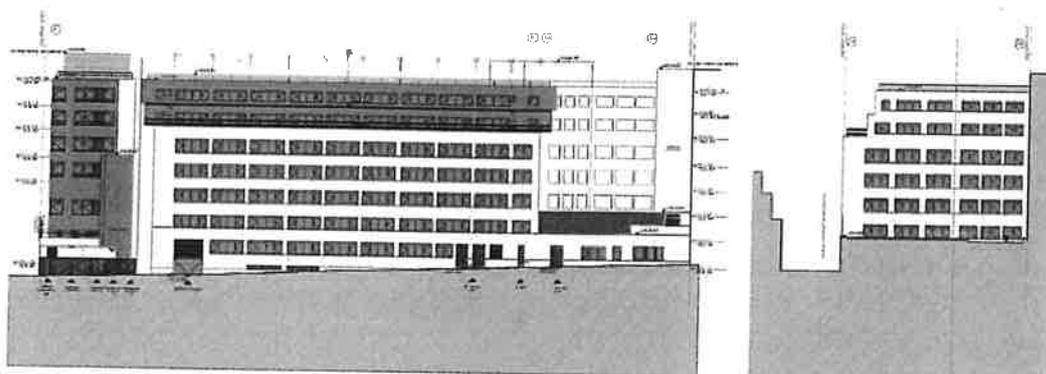
Façade Impasse Basilide Fossard



Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Volume haut	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Méniseries extérieures aluminium thermolaqué	Gris RAL7048
	Garde corps montants fers plats acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Volume bas	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Blanc cassé
	Méniseries aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Grilles à ventelles	Gris RAL 7048
	Boîte avec Mur-rideau en vitrage collé et aluminium thermolaqué	bronze

SNC CVI Gambetta – PARIS 20^{EME}
 Création d'un ensemble commercial
 Dossier CDAC

Façade Rue du groupe Manouchian



Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Attique	Isolation thermique par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Menuiseries aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Garde-corps fers plats acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Corps de façade	Isolation thermique par l'extérieur + enduit fin	Blanc cassé
	Menuiseries aluminium thermolaqué et appuis en béton filants	Gris RAL 7048
soubassement	Appui béton	Gris RAL 7048
	Isolation par l'extérieur et panneau en résine de béton	Blanc cassé

Toiture

Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Couverture Atrium	ETFE sérigraphié	
Toiture terrasse R+7	Complexe végétalisé type toundra	
	Garde-corps technique fers plats en acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Toiture R+4	Toiture végétalisée	
Terrasse R+3accessibles	Platelage bois	
Emprise technique	Pare-vue acoustique tôle d'aluminium thermolaqué striée	Gris RAL 7048

8. ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET

Le projet ne s'inscrit pas sur une zone de protection de la faune et la flore.

Comme mentionné dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013, le site concerné par le projet se localise dans une trame urbaine dense, dénuée de tout corridor écologique. Les seules formes de végétation recensées sont les éléments paysagers occupant les espaces spécialement dévolus (parcs et jardins).

De plus, selon les documents graphiques du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Paris, version en vigueur depuis décembre 2013, la parcelle sur laquelle se situe l'immeuble est classée en zone UG et se trouve en « Secteur de renforcement du végétal ».

Le règlement du PLU, associé à ces documents graphiques, stipule, à travers notamment l'article UG.13, que :

- les espaces libres doivent comprendre une surface végétalisée au moins égale à 20% de la superficie S, plus 15% de surface complémentaire. Cette surface doit prioritairement être réalisée en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, la surface végétalisée doit comporter une épaisseur de terre de minimum 80 cm (couche drainante non comprise) ;
- les arbres situés en dehors de la bande Z doivent être maintenus (ou remplacés) ;
- la végétalisation des toitures et terrasses doit être maintenue ou reconstituée lors de travaux de réfection ;
- les sujets plantés en pleine terre devront pouvoir se développer convenablement notamment avec une superficie de pleine terre répartie régulièrement autour du tronc (20 m² pour les arbres à grand développement (plus de 15 mètres à l'âge adulte) ; 15 m² pour les arbres à développement moyen entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) ; 10 m² pour les arbres à petit développement (moins de 8 mètres à l'âge adulte) ;
- les espaces libres sur dalles doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations (2 m pour les arbres à grand développement (plus de 15 mètres à l'âge adulte) ; 1,5 m pour les arbres à développement moyen entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) ; 1 m pour les arbres à petit développement (moins de 8 mètres à l'âge adulte) ; 0,5 m pour les autres plantations) ;
- la force des arbres plantés doit être de minimum 20 cm.

Le demandeur a sollicité le bureau d'études Dervenn Conseils Ingénierie pour la réalisation d'une mission d'écologie dans le cadre du volet « Land Use and Ecology » de la certification BREEAM (bureaux) et de la cible 1 de la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires (commerces). **L'objectif est de mettre en évidence les enjeux écologiques locaux** afin d'esquisser les possibilités d'aménagements et d'amélioration du projet en vue **d'offrir un volet paysager allant au-delà des obligations légales.**

L'état initial :

Le site du projet Gambetta, objet de la présente étude, est situé au nord-est de la ville de Paris dans le 20^{ème} arrondissement non loin de la porte de Bagnolet. L'emprise au sol du projet est d'environ 4 847 m². Ce bâtiment tertiaire se compose principalement de bureaux, salles de réunions, cafétéria...

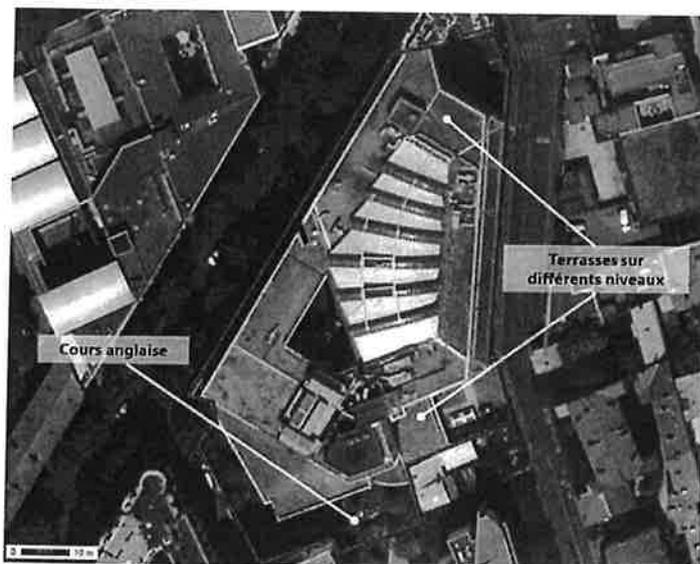
Ce bâtiment occupe la majorité de l'emprise au sol. D'un seul tenant, il dispose de deux sous-sols, un rez-de-chaussée, 6 niveaux supérieurs (certains avec des terrasses) et une toiture terrasse abritant les locaux techniques. Deux patios au niveau R+1 sont totalement imperméabilisés. Néanmoins, quelques espaces sur différents niveaux sont végétalisés. On remarque notamment la présence d'une cour anglaise arborée au niveau SS1.

Voici le descriptif des espaces végétalisés recensés :

- Les terrasses, environ 2 900 m² : il s'agit des terrasses minérales des différents niveaux supérieurs ainsi que de la toiture terrasse du R+7. Aucune végétation n'est présente hormis quelques espèces spontanées avec un recouvrement inférieur à 5% : plantains, orpins, bouleau, becs-de-grue, morelles, chénopodes, ...

- La cour anglaise, 464 m² : cet espace de pleine terre est planté d'arbres et d'arbustes essentiellement ornementaux. Quelques espèces indigènes sont néanmoins présentes : plantains, fétuques, Potentille faux fraisier, Oseille commune, lotiers, Pariétaire officinale, Picride fausse épervière, trèfles, ...

La présence du Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et de la Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*), respectivement invasif et potentiellement envahissante, est importante à signaler.



Sur la page suivante, la liste des espèces actuellement recensées sur le site :

Espèces indigènes présentes sur le site
<i>Betula sp.</i>
<i>Chenopodium sp.</i>
<i>Festuca sp.</i>
<i>Lotus sp.</i>
<i>Parietaria officinalis</i>
<i>Picris hieracioides</i>
<i>Plantago media</i>
<i>Plantago sp.</i>
<i>Potentilla sterilis</i>
<i>Rumex acetosa</i>
<i>Sedum sp.</i>
<i>Senecio sp.</i>
<i>Solanum dulcamara</i>
<i>Sonchus sp.</i>
<i>Taraxacum sp.</i>
<i>Trifolium sp.</i>

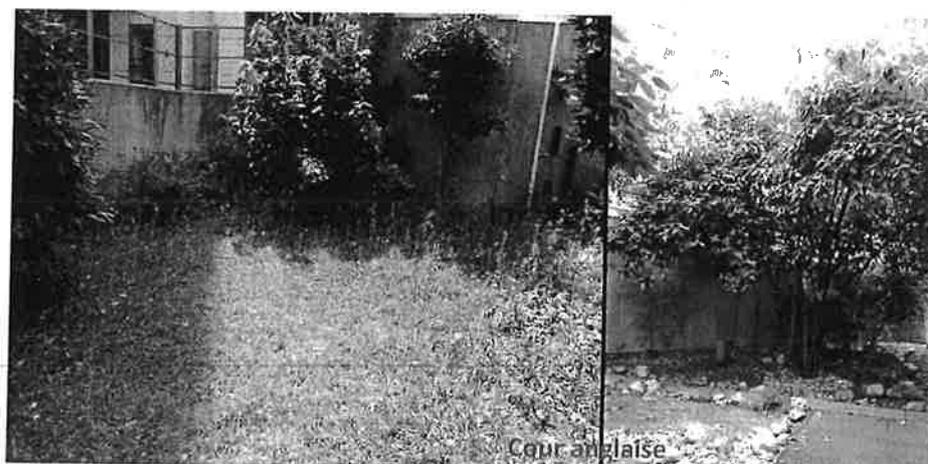
Quelques espèces exogènes et ornementales présentes sur le site
<i>Catalpa sp.</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>
<i>Erigeron canadensis</i>
<i>Laburnum sp.</i>
<i>Lonicera sp.</i>
<i>Petasites sp.</i>
<i>Pleioblastus</i>
<i>Prunus laurocerasus</i>
...

Espèce invasive
Espèce potentiellement envahissante

L'état des lieux écologique montre une diversité végétale faible à moyenne : **16 espèces indigènes** ont été relevées sur la totalité du site, dont 10 au niveau de la cour anglaise. **Parmi ces espèces indigènes, aucune n'est protégée ou déterminante en Ile-de-France.** La végétation recouvre une surface d'environ 580 m².

L'ensemble de ces espèces ne forment pas d'habitat naturel et ne correspondent pas à une communauté végétale ; de plus aucune espèce de faune n'a été contactée sur le site. **Par conséquent, aucun élément d'intérêt écologique n'a été identifié au sein de la zone de construction.**

Les surfaces végétalisées des terrasses minérales présentent un intérêt négligeable pour répondre aux besoins de la faune. En revanche, une dizaine d'espèces indigènes a été identifiée au niveau de la cour anglaise. Cet espace peut présenter un intérêt pour la faune environnante à déplacement aérien (oiseaux et insectes notamment), en offrant des conditions de refuge ponctuel, notamment en lien avec les espaces verts situés à proximité (jardins urbains privatifs essentiellement).



Cour anglaise

Néanmoins, les connectivités avec les espaces naturels ou semi-naturels les plus proches restent fortement limitées :

- milieu urbain dense, peu perméable pour la dispersion et le déplacement des espèces
- éloignement important des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

L'analyse écologique a mis en évidence les éléments suivants :

- l'immeuble est localisé dans une trame urbaine dense, peu perméable aux espèces ;
- le site est éloigné et déconnecté des réservoirs écologiques et des corridors écologiques ;
- aucun site d'intérêt écologique, même non inventorié par la DREAL ou l'INPN n'est situé dans un périmètre proche du site ;
- les principaux espaces verts en périphérie du site d'étude, sont peu favorables à la flore et à la faune ;
- la trame écologique manque de milieux-relais, servant de refuges ponctuels pour la faune ou de zones de nourrissage.

La préservation et la multiplication des « tâches vertes » en milieu urbain dense engendre un maintien des connectivités écologiques pour les espèces faunistiques adaptées au contexte urbain et pouvant se déplacer d'un milieu semi-naturel à un autre, selon la théorie des « pas japonais ». Il est donc crucial dans un espace fortement soumis à la pression urbaine de préserver les zones constituant des zones relais ou refuges pour les populations animales ou végétales. Dans le cas contraire, lorsque les liaisons entre populations animales à faibles effectifs sont déconnectées, les chances de survie globales de ces métapopulations peuvent être compromises.

A moyen et long termes, l'existence des tâches d'espaces verts peut présenter un intérêt dans le cadre des politiques de préservation de la biodiversité urbaine dans la mesure où elles favoriseraient la reconnexion des composantes écologiques en remplaçant certains espaces paysagers composés d'espèces ornementales par des habitats naturels ou des habitats semi-naturels composés d'espèces végétales locales. Dans ce cadre, l'objectif est d'améliorer leur qualité en termes de composition végétale (diversité et indigénat des espèces), de structuration (différenciation des strates végétales, diversité des habitats) et de connectivité afin qu'ils puissent former à une plus large échelle des zones-relais avec les milieux plus naturels du secteur.

Le projet :

Dans le cadre du projet de rénovation du bâtiment avec création d'un ensemble commercial, il est prévu la création de plusieurs espaces extérieurs végétalisés : des toitures et terrasses ainsi qu'un jardin arboré au sein de la cour anglaise.

A ce stade du projet, la nature et les essences végétales qui seront plantées ne sont pas encore clairement définies. Les principaux axes du projet paysager prévoient cependant :

- d'aménager des toitures terrasses végétalisées, avec une hauteur de substrat de 10 cm aux niveaux R+1, R+4 et R+7 et une hauteur de substrat de 30 cm au niveau R+3 ;
- de créer une terrasse accessible au niveau R+3 agrémentée de plantations en bacs ;

- de conserver la cour anglaise (464 m²) et d'en modifier les accès (notamment par la création de deux escaliers). L'ensemble des plantations de la cour anglaise sera réalisé en pleine terre.

Parmi les espaces végétalisés, seule la terrasse du R+3 restera accessible aux usagers (la cour anglaise restera accessible uniquement en cas d'évacuation du bâtiment). En l'état actuel du projet, la **surface totale végétalisée projetée serait de 1 341 m²** (dont 947 m² en toiture-terrasse), contre 484 m² actuellement (464 m² au niveau de la cour anglaise et 20 m² de végétation spontanée au niveau des toitures terrasses).

Le projet de rénovation occasionnera une augmentation importante et significative de la surface végétalisée du site.

Outres les exigences de l'article UG.13 du PLU de Paris, d'autres contraintes doivent être prises en compte dans le cadre des certifications BREEAM (bureaux) et HQE (commerces):

- le référentiel HQE précise que les espèces invasives, fortement allergènes ou toxiques ne doivent pas être incluses dans le projet,
- les référentiels HQE et BREEAM demandent à ce que le projet paysager propose des espèces adaptées au biotope, de façon à limiter les besoins en eau, et à ce qu'un habitat naturel soit recréé, dans la mesure du possible. Ce projet paysager doit être compatible avec la trame écologique locale et permettre de favoriser l'accueil de la faune et le développement de la flore sur le site.

L'écologue proposera donc à l'architecte et à l'AMO Environnement des espèces indigènes et adaptées au biotope, permettant de répondre aux exigences des référentiels BREEAM et HQE.

Avant de définir les enjeux d'aménagements écologiques propres au site, une analyse du projet et de ses contraintes doit être réalisée afin d'évaluer les possibilités et la faisabilité d'opérations visant à accueillir la biodiversité.

Les contraintes spécifiques au projet, et applicables au projet de valorisation écologique, ont été classées en quatre catégories :

- des contraintes techniques (faisabilité au regard de la structure des aménagements),
- des contraintes visuelles (esthétique),
- des contraintes d'usages (lié à l'utilisation du site),
- des contraintes abiotiques (contraintes propres au site).

L'analyse de ces contraintes met en évidence des contraintes importantes en matière d'aménagement et, particulièrement pour les toitures et terrasses. Le choix des espèces devra ainsi s'orienter vers des espèces nécessitant peu de substrat pour se développer, résistantes à un ensoleillement important et à des vents plus forts. Les espèces devront avoir, en plus de leur intérêt pour la faune, un intérêt visuel et ainsi valoriser esthétiquement le bâtiment. Enfin, la question de la gestion future doit aussi se poser dès à présent, puisque les espèces devront nécessiter un minimum d'entretien.

La volonté du maître d'ouvrage de s'engager dans les démarches BREEAM et HQE constitue une opportunité de valoriser la biodiversité sur le site. Le fait d'intégrer l'écologue dès la conception du projet favorise la prise en compte de ses recommandations et augmente de façon perceptible la marge de manœuvre quant à l'amélioration du projet paysager vis-à-vis du vivant.

La démarche de génie écologique permet, sur la base d'un diagnostic initial, de réaliser un bilan des enjeux du site pour ensuite dégager des objectifs d'intervention. Ces éléments sont à la base de la définition d'un plan d'actions. Au regard des conclusions de l'état des lieux, l'écologue a défini 4 enjeux principaux et leurs objectifs associés en matière d'amélioration et de valorisation du projet pour tendre à une prise en compte des enjeux écologiques :

Enjeux		Objectifs associés
Enjeu 1	Optimisation du projet paysager et cohérence avec la trame écologique locale	O1 – Augmenter la surface végétalisée du site
		O2 – Favoriser l'accueil d'une faune ordinaire et indigène (avifaune et entomofaune principalement) en proposant une palette végétale et des aménagements adaptés
		O3 – Lutter contre la présence d'espèces invasives
Enjeu 2	Evitement et réduction des incidences du projet sur la faune et la flore	O4 – Adapter les pratiques d'entretien et de gestion des espaces extérieurs afin de favoriser et pérenniser la colonisation du site par les espèces indigènes de faune et de flore
		O5 – Concevoir un projet réduisant au maximum les nuisances potentielles
Enjeu 3	Information et communication	O6 – Faciliter la compréhension et l'acceptation des aménagements par les usagers
Enjeu 4	Suivi des actions	O7 – Rendre pérennes les aménagements effectués et leurs fonctions

Afin d'atteindre les objectifs fixés ci-dessus, l'écologue propose des pistes d'actions qui peuvent être envisagées pour obtenir les points nécessaires dans le cadre des certifications visées et notamment pour les critères LE3, LE4 et LE6 de la certification BREEAM (bureaux) et la cible 1 (sous-cibles Préserver, améliorer la biodiversité de la certification et Assurer des espaces extérieurs sains) HQE (commerces).

Les espèces choisies devront être des essences locales adaptées aux conditions météorologiques locales et nécessiter un minimum d'entretien. Pour les toitures terrasses, elles devront être résistantes à un ensoleillement et des vents importants, à la dessiccation (pour ne pas nécessiter trop d'eau) et s'ancrer fermement au substrat, même de faible hauteur.

Les espèces proposées par l'écologue pour établir la palette végétale respectent cette préoccupation du référentiel HQE.

Quelques espèces allergènes sont proposées, mais leur implantation restera marginale. Les essences toxiques seront soit bannies (espèces fortement toxiques) soit implantées de façon à être peu voire pas du tout accessibles des usagers (espèces moyennement ou faiblement toxiques).

On trouvera ci-après une liste non exhaustive et non exclusive des espèces proposées par l'écologue pouvant être plantées sur le site afin de respecter les objectifs recherchés :

Arbres					
Nom de l'espèce	Indigénat	Potentiel allergène	Toxicité	Espèce mellifère	Intérêt avifaune
<i>Acer campestre</i>	x	Faible		x	
<i>Betula pubescens</i>	x	Fort		x	
<i>Carpinus betulus</i>	x	Moyen			
<i>Castanea sativa</i>	x	Faible		x	
<i>Salix alba</i>	x	Faible			
<i>Salix caprea</i>	x	Faible		x	
<i>Salix viminalis</i>	x	Faible			
<i>Sorbus aucuparia</i>	x			x	x
<i>Sorbus torminalis</i>	x				x

Arbustes et arbrisseaux					
Nom de l'espèce	Indigénat	Potentiel allergène	Toxicité	Espèce mellifère	Intérêt avifaune
<i>Alnus glutinosa</i>	x	Moyen		x	
<i>Buxus sempervirens</i>			Moyennement toxique	x	
<i>Cornus mas</i>	x			x	x
<i>Cornus sanguinea</i>	x		Faiblement toxique	x	x
<i>Corylus avellana</i>	x	Fort			
<i>Crataegus monogyna</i>	x			x	x
<i>Euonymus europaeus</i>	x		Fortement toxique	x	
<i>Fragula dodonei</i>	x			x	
<i>Ilex aquifolium</i>	x		Moyennement toxique	x	
<i>Ligustrum vulgare</i>	x	Moyen	Moyennement toxique	x	
<i>Lonicera periclymenum</i>	x		Faiblement toxique	x	
<i>Lonicera xylosteum</i>	x		Fortement toxique	x	
<i>Prunus avium</i>	x			x	x
<i>Prunus mahaleb</i>	x			x	x
<i>Prunus spinosa</i>	x			x	x
<i>Ribes rubrum</i>	x			x	x
<i>Rosa canina</i>	x		Moyennement toxique (risque cutané)	x	
<i>Ruscus aculeatus</i>	x		Faiblement toxique	x	
<i>Sambucus nigra</i>	x			x	x
<i>Viburnum lantana</i>	x		Faiblement toxique	x	x
<i>Viburnum opulus</i>	x		Faiblement toxique	x	x

Vivaces et bulbes (cours anglaise)					
Nom de l'espèce	Indigénat	Potentiel allergène	Toxicité	Espèce mellifère	Intérêt avifaune
<i>Anemone nemorosa</i>	x		Moyennement toxique (irritante)	x	
<i>Angelica sylvestris</i>	x			x	
<i>Anthriscus sylvestris</i>	x			x	
<i>Arum maculatum</i>	x		Fortement toxique	x	
<i>Circaea lutetiana</i>	x			x	
<i>Convallaria majalis</i>	x		Fortement toxique	x	
<i>Euphorbia amygdaloides</i>	x		Faiblement toxique	x	
<i>Fragaria vesca</i>	x			x	x
<i>Galanthus nivalis</i>			Faiblement toxique	x	
<i>Galium odoratum</i>	x			x	
<i>Geranium robertianum</i>	x			x	
<i>Geranium sylvaticum</i>				x	
<i>Geum urbanum</i>	x			x	
<i>Glechoma hederacea</i>	x			x	
<i>Heracleum sphondylium</i>	x			x	
<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	x			x	
<i>Iris foetidissima</i>	x			x	
<i>Lamium galeobdolon</i>	x			x	
<i>Melica uniflora</i>	x	Fort			
<i>Poa nemoralis</i>	x	Fort			
<i>Polygonatum multiflorum</i>	x		Faiblement toxique	x	
<i>Stachys officinalis</i>	x			x	
<i>Vinca minor</i>	x			x	

Vivaces pour toitures et terrasses végétalisées					
Nom de l'espèce	Indigénat	Potentiel allergène	Toxicité	Espèce mellifère	Intérêt avifaune
<i>Achillea millefolium</i>	x			x	
<i>Allium schoenoprasum</i>				x	
<i>Calluna vulgaris</i>	x			x	
<i>Erica cinerea</i>	x			x	
<i>Euphorbia cyparissias</i>	x			x	
<i>Geum urbanum</i>	x			x	
<i>Origanum vulgare</i>	x			x	
<i>Salvia pratensis</i>	x			x	
<i>Sanguisorba minor</i>	x			x	
<i>Sedum acre</i>	x				
<i>Sedum rupestre</i>	x				
<i>Thymus praecox</i>	x			x	
<i>Verbascum thapsus</i>	x			x	

Etant donné le contexte fortement urbanisé du site et sa situation au sein du maillage écologique local (loin de tout réservoir biologique et corridor écologique), le projet paysager mettra donc en œuvre les préconisations de l'écologie, pour optimiser la fonctionnalité écologique du site et ses interrelations avec la trame écologique locale.

Pour ce faire, des surfaces végétalisées plus importantes seront mises en œuvre, avec notamment la création de toitures et terrasses végétalisées ainsi qu'un jardin arboré au sein de la cour anglaise, pour une surface totale projetée de 1 341 m², contre 464 m² à l'état actuel.

A ce stade du projet, la nature et les essences végétales qui seront plantées ne sont pas encore clairement définies mais la plantation d'espèces indigènes à hauteur de 50%, typiques des milieux naturels périurbains et adaptées aux besoins de la faune ordinaire pour retrouver la fonction de biotope-relai du site (fonction actuellement très faible, voire inexistante), seront mises en œuvre conformément aux recommandations de l'écologue.

Le choix des espèces s'orientera vers des essences locales adaptées aux conditions météorologiques locales et nécessitant un minimum d'entretien. Pour les toitures terrasses, elles seront choisies de sorte à être résistantes à l'ensoleillement, à des vents importants et à la dessiccation (pour ne pas nécessiter trop d'eau). Les espèces auront, en plus de leur intérêt pour la faune, un intérêt visuel et ainsi valoriser esthétiquement le bâtiment.

Il incombera aux preneurs de garantir leur entretien en évitant tous remplacements de végétaux qui ne serait pas conforme aux prescriptions de l'écologue ayant participé au projet et annexé au Cahier des Charges Preneurs (CCP). Un plan de management de la biodiversité du site sera également transmis à la livraison du bâtiment et devra être suivi.

Si une végétalisation complémentaire au niveau des entrées des commerces est mise en place, elle est encouragée à partir du moment où les espèces choisies sont complémentaires entre elles, d'essence végétale à caractère non allergènes, non invasives et économes en eau, afin de favoriser la biodiversité et la maintenir.

1. DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

Le projet se situe dans Paris intra-boulevard périphérique. Il s'insère donc à proximité des lieux de vie, au cœur d'une zone d'habitat collectif dense et continue.

Le futur ensemble commercial sera donc proche de la clientèle et facilement accessible par celle-ci.

2. CONTRIBUTION DU PROJET A L'AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT

Le concept Market

Market est une enseigne du Groupe Carrefour qui compte également les enseignes Carrefour, Carrefour City, Carrefour Contact, Carrefour Express, Carrefour Bio, Carrefour Montagne, Dia et Promocash.



Market compte 996 magasins sur le territoire français dont 18 dans Paris intra-muros. Elle s'implante aussi bien en centre-ville qu'en zone péri-urbaine ou rurale, sur des formats allant de 700 à 4 000 m² de surface de vente.

L'enseigne Market développe un nouveau concept très urbain avec des magasins, sans parking, respectueux de l'architecture du site d'implantation.

Avec 10 000 à 15 000 références par magasin, la priorité est donnée aux produits frais. Le concept s'adresse aussi bien aux résidents qu'aux salariés travaillant sur la zone d'implantation.

Conformément aux engagements pris auprès des services municipaux, le magasin Market développera toute une gamme de produits bio, du monde ou issus de circuits courts. De plus, il proposera également quelques produits non alimentaires sur les secteurs de l'hygiène, de la droguerie, mercerie, textile léger et petit bricolage...

Amélioration du confort d'achat

La réalisation du projet permettra d'offrir un **ensemble commercial moderne** au sein duquel la clientèle pourra effectuer ses achats dans un **cadre convivial**.

Les 6 supermarchés de la zone de chalandise datent pour moitié d'avant 1968, 2 des années 1990 et seul un des années 2000.

L'arrivée de l'enseigne Market permettra de **diversifier l'offre** sur le 20^{ème} arrondissement. En effet, actuellement, celle-ci est dominée par les enseignes du groupe Casino (Monoprix, Franprix, Casino, Leader Price...) qui totalisent plus de 60% des surfaces de vente.

Avec Market, le consommateur disposera d'un concept différent et d'un choix supplémentaire. Sur une surface de vente de 1 950 m², Market proposera l'ensemble des produits nécessaires aux besoins quotidiens de la clientèle.

Cette diversité dans l'offre ne pourra qu'encourager la clientèle à effectuer ses achats sur la zone de chalandise plutôt que dans les pôles commerciaux environnants nécessitant souvent des déplacements plus longs.

La réalisation du projet sera donc génératrice de **gain de temps** pour une clientèle urbaine et parisienne passant déjà beaucoup de temps dans les transports. De plus, l'amplitude horaire d'ouverture, entre 8h30 et 22h, du lundi au samedi, est adaptée à une clientèle urbaine aux horaires de travail divers et habitant souvent loin de son lieu de travail.

Enfin, l'accessibilité de l'offre est un facteur important dans le confort d'achat. L'ensemble commercial jouit d'une bonne desserte par les transports en commun, avec plusieurs arrêts de bus et stations de métros dans un rayon de 300 mètres. De même, des stations vélib' et autolib' à proximité du site favorisent l'accès de la clientèle privilégiant les modes doux.

Par ailleurs, l'enseigne Market propose une offre large à des prix concurrentiels. De plus, la clientèle urbaine est très demandeuse de services facilitant la vie, notamment la livraison à domicile. Ici, Market prévoit deux caisses dédiées.

Equipements et services mis à la disposition de la clientèle

Outre la conciergerie et l'espace associatif, le supermarché abritera les habituels bacs de récupérations de piles, cartouches et petit-électroménager.

L'enseigne Market proposera un service de livraison à domicile. Ces livraisons seront assurées par des véhicules électriques entre 10h30 et 21h.

Enfin, le supermarché Market proposera également une conciergerie participative, lieu dédié à l'accueil des associations locales et des acteurs du quartier autour de 2 thématiques : l'insertion professionnelle & la solidarité, et l'hygiène alimentaire & l'enfance.

Accessibilité pour les personnes en situation de handicap

L'accès aux commerces se fera uniquement depuis l'avenue Gambetta. Les trois boutiques disposeront d'un accès de plain-pied depuis l'avenue alors qu'une rampe sera créée pour l'accès au supermarché Market.

L'accès au niveau R-1 du supermarché se fera par un tapis roulant (travelator) permettant aux personnes à mobilité réduite (PMR) de circuler sur les deux niveaux du magasin. Un ascenseur et un escalier seront également à la disposition des PMR permettant de rejoindre l'un ou l'autre niveau.

L'avenue Gambetta dispose d'un trottoir dont les caractéristiques permettent un accès au site en toute autonomie aux personnes en situation de handicap :

- Largeur suffisante (1,4 mètres minimum),
- Revêtement homogène, stabilisé et suffisamment adhérent,

- Pente inférieure à 3%,
- Abaissement au niveau des traversées piétonnes, avec revêtement différent pour alerter les déficients visuels.

De plus, pour la clientèle se déplaçant sur le site en transports en commun, les deux stations de métro « St Fargeau » et « Pelleport » sont équipées d'ascenseurs. De même, la plupart des bus de la RATP sont équipés d'un système leur permettant de s'abaisser au niveau de la chaussée pour faciliter la montée. Enfin, les tramways sont aussi directement accessibles de plein pied.

Enfin, le supermarché Market proposera une caisse accessible prioritairement aux personnes en situation de handicap.

3. MESURES PROPRES A VALORISER LES FILIERES LOCALES DE PRODUCTION

Pour ses magasins franciliens, l'enseigne Market fait appel à de nombreux fournisseurs locaux. Le futur magasin de Gambetta travaillera également avec ses fournisseurs. Ci-dessous, quelques exemples de fournisseurs de l'enseigne implantés dans la région parisienne :

- Maraichage : Philippe Racinet à Beton Bazoches (77), Jean-Louis Rannou à Chambry (77), Champignonnière les Alouettes à Chatou (78), Légumes Français à Montesson (78)...
- Viandes, éleveurs : Viandes du Lys à Dammarie les Lys (77), Ets Guy Harang à Houdan (78)...
- Fromagerie: Fromagerie de la Brie à St Siméon (77), Ferme de la Tremblaye à la Boissière Ecole (78)...
- Boulangerie-pâtisserie : Poilane Cherche Midi à Paris (75), Erte Biscuiterie au Perray en Yvelines (78), Delhaye – Macarons de Réau à Réau (77)...
- Eaux, jus de fruits, boissons : St Lambert Source à St Lambert des Bois (78), Brasserie Gatinorge à Aufferville (77), Ulti à Vigneux sur Seine (91)...

Par ailleurs, le magasin Market fera aussi appel à des producteurs installés au Marché de Rungis.

1. RESPONSABILITE SOCIALE DE L'ENTREPRISE

L'emploi chez Carrefour

Carrefour créateur d'emploi local :

Dans Paris intra-muros, Carrefour emploie plus de 1 450 salariés représentant environ 1 250 emplois en équivalent temps plein. Plus de **92% de ces emplois sont en Contrat à Durée Indéterminée (CDI)**. Les temps partiels ne représentent que 23% des salariés. Plus de 41% des employés sont des parisiens. Chaque magasin emploie de 2 à 10 personnes handicapées.

En tant que commerçant, Carrefour est intimement lié à la société qui l'entoure, parce qu'elle rassemble ses clients, ses futurs collaborateurs, mais aussi ses fournisseurs et partenaires.

Carrefour œuvre ainsi en faveur de l'égalité des chances, traduction directe de son engagement sociétal. En tant qu'employeur responsable, Carrefour donne à chacun une chance de trouver un emploi.

Carrefour engagé en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle :

Carrefour ouvre ses portes à tous les talents et donne sa chance à chacun partout en France : jeunes, avec ou sans diplôme, expérimentés ou débutants.

Etre impliqué auprès des partenaires chargés de l'emploi :

Carrefour participe aux politiques d'insertion des villes pour contribuer à la politique sociale locale en développant des partenariats avec l'Arpejeh dans le cadre de notre politique handicap, le PLIE, Ecole de la deuxième chance, les maisons de l'emploi, Cap Emploi, IMS, Epide, Restaurants du Cœur...

Carrefour est également engagé depuis 2010 avec l'association « Nos Quartiers ont des Talents » (NQT) afin de favoriser l'insertion professionnelle des jeunes diplômés des quartiers prioritaires grâce à un système de parrainages par des cadres et des dirigeants d'entreprises expérimentés.

Cette politique se décline autour de 4 thématiques :

Favoriser l'emploi des jeunes

Quelques exemples d'actions menées ces dernières années à Paris :

- La mise en place des stages de 3^{ème} :
 - 25 novembre 2014 : participation au groupe de travail organisé par l'IMS Education dans le 2^{ème} arrondissement de Paris sur le thème de la mise en place de stages de 3^{ème} (avec TF1, Coca-cola, KFC, HSBC, BNP Paribas...),
- La présentation de métiers :
 - 15 janvier 2014 : présentation aux élèves de la 3^{ème} à la Terminale du Lycée Edgar Quinet dans le 18^{ème} arrondissement de Paris,
- Des ateliers de coaching :
 - 15 mai 2014 : « E-reputation et coaching au féminin » pour 11 jeunes femmes parisiennes suivi par NQT « Nos Quartiers ont des Talents »,

- 20 novembre 2014 : café coaching Education pour 10 jeunes parisiens qui ont bénéficié de simulations d'entretien individuel avec un coaching personnalisé sur le CV et la méthode de recherche d'emploi.
- Des sessions de recrutement :
 - 8 avril 2014 : organisation d'une session de recrutement avec la Fondation Un Avenir Ensemble pour la mise en place de jobs d'été, les 9 candidats présents ont tous été validés
- La participation à des salons dédiés à l'emploi des jeunes :
 - 20 et 21 mars 2014 : participation aux RUE (Rencontres Université Entreprise) au Palais des Congrès afin d'informer les étudiants parisiens sur les métiers du groupe Carrefour,
 - 28 mars 2014 : journée de l'alternance Carrefour pendant laquelle les magasins Market ont ouvert leurs portes,
 - 25 et 26 septembre 2014 : participation au salon Jeunes d'Avenir à la Port de la Villette avec 8 professionnels présents et 29 candidats participants, 11 coaching collectifs et individuels réalisés.

S'engager en faveur de la diversité

- Accompagner les jeunes en situation d'handicap :
 - 2014 : 2 rencontres avec des jeunes en situation d'handicap avec l'Arpejhe au sein du Lycée Balzac (17^{ème} arrondissement),
 - Coacher des jeunes en situation de handicap : 6 étudiants parisiens de l'Arpejhe ont bénéficié de simulation d'entretien pour augmenter leurs chances de trouver du travail,
 - Créer du lien entre le monde de l'éducation et le monde du travail : accueil de 15 membres de l'Education Nationale à l'EEF afin de présenter les métiers de la Grande Distribution et la politique handicap du Groupe.
- Passerelle vers l'emploi pour un public sourd et malentendant en partenariat avec le Greta M2S :
 - En 2014, pour la 6^{ème} année consécutive, Carrefour a mis en place une préparation opérationnelle à l'emploi en partenariat avec le Greta M2S. Cette action a pour objectif d'accompagner vers l'emploi des personnes sourdes ou malentendantes mais également de sécuriser leurs recrutements en CDI. 11 candidats ont été sélectionnés par le Greta et ont pu assister à une présentation de nos métiers, rencontrer leurs tuteurs et suivre une formation en alternance sur les métiers d'hôte(sse) de caisse et d'employé(e) commercial(e). 11 magasins se sont impliqués dans cette action.
- Market Paris engagé pendant la Semaine pour l'emploi des personnes en situation d'handicap :
 - Participation au Forum Emploi Handicap de l'ADAPT à la Halle Carpentier à Paris (13^{ème}),
 - Sensibilisation à la surdité pour les salariés du Carrefour Market de Paris Rochechouart suite à l'intégration d'un jeune sourd en contrat de professionnalisation,
- Aide à la reconversion professionnelle pour les seniors sur CREPI :
 - Participation à l'action Réseau Emploi Séniors pour un public parisien. Les participants ont échangés avec des professionnels des ressources humaines sur leurs expériences, sur la construction d'un CV, sur l'entretien d'embauche, sur la question des seniors sans tabou.

Promouvoir les métiers de bouche

- Les passerelles de l'emploi vers les métiers de bouche :

- Convergence 93 – Synergie – Région Ile-de-France avec la mise en place d'un parcours sécurisé vers l'apprentissage de 3 mois : en 2014, 12 stagiaires ont effectué un stage de 3 semaines au sein de 10 magasins et 7 ont été recrutés en apprentissage (2 en boucherie, 3 en boulangerie et 2 en pâtisserie).

- Travailler avec l'Ecole de la Boucherie de Paris et l'Ecole de la Boulangerie de Paris :

- Partenariat historique avec l'Ecole de la Boucherie de Paris pour le recrutement d'apprentis bouchers,
- Dès le mois de janvier, Carrefour participe aux jeudis de l'apprentissage à l'Ecole de la Boulangerie de Paris pour sélectionner les apprentis de la rentrée.

Agir pour l'insertion des personnes éloignées de l'emploi

- Carrefour impliqué dans l'Odyssée des CREPI vers l'emploi 2014 à Paris :

- Carrefour a participé à l'action Sport et Emploi organisée à la maison de la RATP à Paris (12^{ème}) les 21 et 22 mai : ateliers sportifs (boxe, judo, a'kido...) regroupant 50 personnes en recherche d'emplois et des représentants d'entreprises, ateliers sur les valeurs du sport en entreprise, entretiens de recrutement.

- Accompagner les publics en insertion des Restos du Cœur vers l'emploi :

- 2 ateliers coaching pour une dizaine de bénéficiaires : aide à la recherche d'emploi, conseils sur les CV, lettre de motivation,
- Mars et octobre 2014 : 2 sessions de recrutement avec 19 candidatures validées sur 26 participants,
- 18 mars 2014 : remise d'un don de 10 vélos aux Restos du Cœur à l'EEF pour lutter contre les problèmes de mobilité.

- Carrefour s'engage auprès d'Emmaüs Solidarité et Emmaüs Défi :

- Présentation des métiers aux conseillers d'insertion d'Emmaüs Paris afin de mieux saisir le fonctionnement des chantiers d'insertion et de mettre en place des stages pour aider les salariés à accéder à un emploi durable,
- Atelier coaching mutualisé avec Emmaüs Défi et Emmaüs Solidarité : 7 bénéficiaires d'Emmaüs Paris ont ainsi profité d'une après-midi pour poser toutes leurs questions et reprendre confiance en eux.

2. PARTENARIATS AVEC LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ET LES ASSOCIATIONS LOCALES

La réussite du projet passera par sa bonne intégration dans le tissu commercial, économique et social local. Partout où elle s'implante, l'enseigne Market noue des liens étroits avec les collectivités et les associations locales.

Market souhaite faire appel au collectif artistique pluridisciplinaire **Curry Vavart** pour la réalisation d'une fresque à l'intérieur du magasin. Ces artistes, à la recherche d'espaces toujours plus rares sur la capitale, auront ici la possibilité de s'exprimer.

Dans le supermarché Market, deux espaces seront dédiés aux associations et acteurs locaux :

- A l'entrée du magasin, une conciergerie participative permettra de mettre en relation les besoins des uns avec les talents des autres. Ce kiosque, sorte de « Lulu dans ma rue » avec qui l'enseigne cherche à établir un partenariat, créera pour Market une animation différenciante par rapport au commerce virtuel, offrira aux riverains des solutions pour le quotidien tout en assurant un revenu aux prestataires volontaires qui s'y inscriront.

- Au rez-de-chaussée du magasin, un local sera dédié à l'accueil d'associations locales et d'acteurs du quartier afin d'animer le point de vente autour de différentes thématiques comme l'insertion professionnelle, la solidarité, l'hygiène alimentaire... Ainsi, en collaboration avec les associations qualifiées, Market pourra développer, notamment en direction des écoles, des opérations de sensibilisation à une alimentation saine et équilibrée.

Ce magasin se veut un véritable lieu de vie et d'animation. Il favorisera les rencontres entre les habitants, la communication des associations locales et le dialogue avec les acteurs du quartier.

Idéalement l'enseigne aurait souhaité collaborer avec Emmaüs Défi, déjà soutenu par la Fondation Carrefour, qui partage pour ambition commune de créer de l'activité réelle en permettant aux personnes éloignées de l'emploi de retrouver une activité professionnelle valorisante.

De plus, en collaboration avec une association qualifiée, Market souhaite développer, notamment en direction des écoles, des opérations de sensibilisation à une alimentation saine et équilibrée. L'espace pourrait ainsi accueillir des formations pédagogiques, comme apprendre à gérer son budget en maintenant une alimentation saine, mais aussi des cours de cuisine avec des nutritionnistes.

Cet espace doit favoriser les rencontres entre les habitants, la communication des associations locales et le dialogue avec les acteurs du quartier.

Limiter le gaspillage alimentaire :

Comme dans ses autres magasins, l'enseigne Market veillera à limiter le gaspillage alimentaire en redistribuant des denrées aux associations locales. A titre d'exemple, à l'échelle de Paris, Market donne chaque année plus de 800 tonnes de produits alimentaires aux associations, représentant 1 700 000 repas.

Pour le magasin de Gambetta, Market fera appel à l'association **Le Chainon Manquant**.

Tous ces engagements de l'enseigne Market font l'objet d'une convention entre le demandeur, l'enseigne Market et la Mairie du 20^{ème} arrondissement (voir Partie VIII – Annexe).

3. ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ETAT CHARGES DE L'EMPLOI

La réalisation de l'ensemble commercial entrainera la création de 90 à 100 emplois directs, liés à l'ouverture des magasins dont 90 pour le supermarché Market.

Les futures enseignes retenues pour les boutiques pourront se mettre en relation avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi dans le cadre leur campagne de recrutement.

L'enseigne Market :

L'ouverture du supermarché Market entrainera donc l'embauche de 90 personnes correspondant à 75 emplois en équivalent temps plein.

L'enseigne Market est très impliquée auprès des partenaires de l'emploi et participe aux politiques d'insertion des villes. Pour son magasin de Gambetta, elle privilégiera donc un recrutement local et favorisera l'emploi des jeunes. Ainsi, 41% des employés des magasins Market parisiens habitent Paris.

De plus, Market s'engage également en faveur de la diversité et des personnes en situation d'handicap et agit pour l'insertion des personnes éloignées de l'emploi.

Au même titre qu'une convention existe entre les Apprentis d'Auteuil et la Fondation Carrefour, une convention pourra être signée avec la MdEE du 20^{ème} arrondissement (Maison des Entreprises et de l'Emploi).

CONVENTION

Les soussignées :

1. La société CVI GAMBETTA, société en nom collectif dont le siège social est 83 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine identifiée au SIREN sous le numéro 805020146 et inscrite au RCS de Nanterre représentée par sa co-gérante la société VALREAM, elle-même représentée par Monsieur Philippe COULOM, directeur général, dûment habilité pour ce faire,

Ci-après « CVI GAMBETTA »

2. La société C.S.F, société par actions simplifiée, dont le siège social est à MONDEVILLE (14120), Z.I. route de Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le n°440 283 752, ici représentée par Monsieur Alain BARANES, dûment habilité pour ce faire à l'effet des présentes,

Ci-après « CARREFOUR »

Entendent, par les présentes, confirmer leurs engagements conjoints à l'égard de Madame la Maire du 20^{ème} arrondissement de Paris dans le cadre de la réhabilitation de l'ensemble immobilier, avec création d'une surface commerciale, situé 92-98 avenue Gambetta, 37-47 rue du Groupe Manouchian, 1 impasse Basilide Fossard à Paris (75020).

PREAMBULE

CVI GAMBETTA a acquis au mois de janvier 2015 l'ensemble immobilier situé 92-98 avenue Gambetta, 37-47 rue du Groupe Manouchian, 1 impasse Basilide Fossard à Paris (75020).

L'immeuble à usage de bureaux est édifié en R+6 élevés sur 2 niveaux de sous-sols totalisant 20.216 m² de surface de plancher.

Il est actuellement occupé par le Rectorat de Paris qui libère les lieux à la fin du mois de juin 2016 pour s'installer dans le 19^{ème} arrondissement.

CVI GAMBETTA s'est entouré de l'agence CALQ ARCHITECTURE pour définir un projet de rénovation lourde de l'immeuble de bureaux avec trois objectifs :

1. Redistribuer les espaces améliorant les conditions de travail et d'accueil dans le but d'accueillir un locataire unique, idéalement au sein de l'administration. Les bureaux, une fois rénovés, pourront accueillir jusqu'à 1.100 salariés ;
2. Obtenir les meilleurs standards de certifications environnementales et labellisation énergétiques suivantes :

lp JFR

- Label de haute performance énergétique BBC Rénovation
 - Certification environnementale BREEAM niveau « Very Good »
 - Certification environnementale NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent »,
3. Comblent une interruption commerciale par l'implantation de 2 commerces de moins de 300 m² de surface de vente et d'une moyenne surface alimentaire d'environ 1950 m².

Avant le dépôt de toute demande d'autorisation administrative, CVI GAMBETTA a entendu exposer son projet de rénovation avec création de surfaces commerciales à Madame la Maire du 20^{ème} arrondissement de PARIS, afin de l'inscrire en cohésion avec la politique urbaine menée par la municipalité.

La Mairie du 20^{ème} arrondissement a exprimé différents souhaits pour que le projet s'insère dans le tissu urbain et soit le relai des actions des associations du 20^{ème} arrondissement dans le respect des intérêts légitimes des riverains et dans un esprit de concertation.

La société CARREFOUR se propose comme partenaire privilégié dans le développement de ce projet en offrant de créer un lieu adapté aux besoins spécifiques de la population du quartier et de développer un site pilote, conformément à la politique de responsabilité sociétale et environnementale (RSE).

Aux termes des présentes, CVI GAMBETTA et CARREFOUR entendent réitérer leurs engagements et les compléter pour y satisfaire.

I - LES ENGAGEMENTS DE CARREFOUR. :

Carrefour prend les engagements suivants :

A - L'offre alimentaire

Parallèlement à l'offre habituelle de produits qui donne une place importante aux produits frais, il sera prévu :

- une offre large de « produits du monde » (environ 800 références) respectant la culture alimentaire diversifiée des habitants du quartier,
- Une surface de 200m² consacrée aux produits labellisés BIO (1.100 références de la marque nationale jusqu'à l'offre « en vrac »),
- Une offre de produits provenant de circuits courts et de produits provenant du commerce équitable.

B - Le respect de l'environnement et de la quiétude des riverains

- Suppression des sacs plastiques ;
- Approvisionnement du magasin par une flotte de véhicules silencieux circulant au biométhane issu du retraitement des déchets des supermarchés et hypermarchés du groupe ;
- Livraisons à domicile par une flotte de véhicules électriques ;
- Objectifs de certifications environnementales aux meilleurs standards (conformément au permis de construire) :
 - o Certification environnementale BREEAM Fit Out niveau « Good »,
 - o Certification environnementale NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent »,
 - o Conformité à la RT 2012

- **C – La lutte contre le gaspillage alimentaire**

CARREFOUR collaborera avec l'association Le Chaînon Manquant qui a d'ores et déjà donné son accord.

Les magasins Market ont distribué à Paris en 2014 l'équivalent de 1,7 millions de repas par le biais d'associations.

Au-delà de ce partenariat, CARREFOUR mettra en place, de concert avec la municipalité, des actions ponctuelles (« coaching anti-gaspi ») menées par un service de CARREFOUR visant à développer les bonnes pratiques : « Les bons gestes » (pour cuisiner, pour faire les courses, pour économiser, etc...), « Recettes pour ne rien jeter », « Les recettes éco-étonnantes ! ».

- **D – L'emploi**

Le projet de création de la surface commerciale représente 90 emplois directs et pérennes et jusqu'à 150 emplois induits.

CARREFOUR s'engage à procéder aux recrutements nécessaires en partenariat avec :

- l'agence Pôle Emploi du 20^{ème} arrondissement ;
- les structures locales, comme la MdEE du 20^{ème} arrondissement de PARIS.

CARREFOUR et la Mairie se concerteront sur les lieux spécifiques au sein desquels les offres d'emplois seront diffusées.

- **E – Sauvegarde du lien social et services à la collectivité**

CARREFOUR souhaite faire de ce magasin un lieu d'échange et de convivialité.

Cette volonté se matérialisera sous 2 formes :

- Création à l'entrée du magasin d'une conciergerie participative ; cette plateforme d'intermédiation permettra la mise en relation de micro-entrepreneurs et de consommateurs pour assurer des petits services au quotidien (bricolage, gardiennage d'animaux, etc...). Des contacts ont été pris avec Emmaüs pour y établir son kiosque « Lulu dans ma rue » ;
- Mise à disposition d'un local associatif pour y animer des ateliers thématiques tels que :
 - o l'éducation alimentaire,
 - o la sensibilisation à l'économie familiale,
 - o la rencontre avec des fournisseurs locaux engagés dans les Filières Qualité Carrefour,
 - o des évènements artistiques/expositions temporaires ; CARREFOUR a d'ores et déjà pris contact avec le collectif Curry Vavart.

II – LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE CVI GAMBETTA :

La société CVI GAMBETTA a d'ores et déjà présenté un carnet d'esquisses réalisées par son architecte en prélude à la demande de permis de construire qui sera déposée.

Elle prend les engagements suivants :

A – L'offre commerciale

Les trois cellules prévues au rez-de-chaussée de l'immeuble viendront en complément du commerce alimentaire et seront louées à des commerçants indépendants.

Au moment de la mise en commercialisation, la société CVI Gambetta se rapprochera de la Mairie pour savoir si cette dernière a des candidats locataires à lui recommander.

Ces trois cellules se décomposent de la manière suivante :

Commerce A : 296 m² traversant avenue Gambetta / rue du Groupe Manouchian .

Commerce B : 115m² donnant sur l'avenue Gambetta

Commerce C : 105m² donnant sur l'avenue Gambetta

Il est d'ores et déjà prévu que le commerce A pourra être divisé en deux lots commerciaux (A1 et A2)

Le commerce A2 d'environ 150 m², accessible depuis la rue du groupe Manoukian pourra être réservé pour l'installation d'une structure d'intérêt général ; la vocation de cette structure restant à déterminer par la Mairie du 20^{ème} arrondissement, en accord avec la société CVI Gambetta au regard des besoins spécifiques de la population du quartier. et en conformité avec

le CPTAA (Cahier des prescriptions techniques , administratives et architecturales) et le règlement intérieur de l'immeuble .

Les offres de location seront étudiées en privilégiant les activités commerciales qui ne sont pas présentes à proximité et adaptées aux spécificités de la demande des habitants du quartier.

- **B – Le respect de l'environnement et de la quiétude des riverains**

La société CVI GAMBETTA s'engage dans une démarche de certification environnementale forte, qui se traduit par l'objectif d'obtention des certifications environnementales et labellisation énergétiques suivantes :

- Label de haute performance énergétique BBC Rénovation ;
- Certification environnementale BREEAM niveau « Very Good » ;
- Certification environnementale NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent ».

Le volet « commerce » du projet est engagé dans une double démarche de labellisation :

- Certification environnementale BREEAM Fit Out en vue d'obtenir a minima le niveau « Good » ;
- Certification environnementale NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE Rénovation, niveau « Excellent ».

Cette démarche sera formalisée dans le bail par une annexe environnementale.

Le projet doit s'insérer dans le tissu dense du quartier mais en améliorant de façon significative la place donnée aux espaces verts.

Les esquisses d'ores et déjà remises prévoient une végétalisation des toitures terrasses de l'ensemble immobilier et de l'espace en pleine terre situé en contrebas de l'impasse Basilide Fossard, contribuant notamment à réduire les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.

A ce titre, une étude écologue a été menée afin d'établir un rapport sur la protection et l'amélioration de la qualité écologique du site.

Des partis pris architecturaux spécifiques sont prévus pour que les livraisons et les approvisionnements de la surface commerciale ne créent pas de nuisances sonores. L'aire de livraison existante, côté rue Manouchian, sera réaménagée et couverte par un auvent faisant office de pare-vue et d'écran anti-bruit afin de limiter les nuisances des livraisons pour les riverains.

- C-L'emploi

Pour pourvoir aux embauches au sein du restaurant d'entreprise prévu, un partenariat avec l'école de cuisine de Thierry MARX, qui accompagne vers l'emploi ses stagiaires, sera mis en place et proposé au locataire avant le choix de son exploitant.

CONCLUSION

La présente convention forme le socle des engagements de CVI GAMBETTA et de CARREFOUR.

Celles-ci maintiendront un dialogue constructif avec la mairie du 20^{ème} arrondissement pour assurer leur mise en œuvre, dans l'esprit de collaboration qui a animé leur définition.

Fait à PARIS, le 18 décembre 2015 en trois exemplaires originaux

Pour CVI GAMBETTA
Monsieur Philippe COULOM

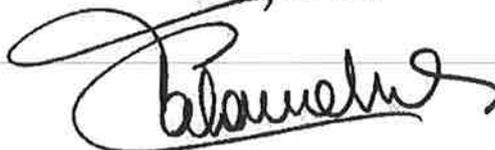


✓
Pour CARREFOUR
Monsieur Alain BARANES



En présence de :

Madame Frédérique CALANDRA
Maire du 20^{ème} arrondissement de Paris



4.2 Circulation liée aux employés

4.2.1 Estimation de la demande de déplacements

○ Personnel du Market

Carrefour prévoit 90 emplois dans le futur magasin. Conformément au fonctionnement de ce type d'établissement, les horaires de travail des salariés sont identiques aux horaires d'ouverture du magasin, soit de 8h30 à 22h du lundi au samedi. Toutefois une partie du personnel (1 à 5 personnes) embauche avant l'ouverture, vers 6h.

Nota : Par mesure de simplification des calculs de rotation, les heures supplémentaire du matin ne sont pas prises en compte dans le calculs des effectifs simultanés ; l'impact de ces quelques personnes sur le trafic est minime, et l'évaluation du trafic est calculée selon l'hypothèse la plus majorante selon laquelle l'ensemble des effectifs simultanés accèdent au site pendant l'HPM.

Le taux de présence du personnel sur le lieu de travail est estimé en appliquant les hypothèses ci-dessous :

- Taux de rotation : $(13h30 \text{ d'ouverture quotidienne}) \times (6 \text{ jours d'ouverture}) = (81 \text{ heures d'ouverture hebdomadaire}) / (35 \text{ heures de travail hebdomadaire}) = 43\%$
- Taux d'aléas (congés, absences) : 90%

Le taux de présence ainsi calculé s'élève à 38,9 %, soit **35 employés présents en simultané**.

○ Personnel des bureaux

La surface de plancher dévolue aux bureaux dans le projet est évaluée par le promoteur à 16 829 m² environ, dont on soustrait les surfaces liées au restaurant inter-entreprises (1 100 m² environ, surface mesurée sur plans) et à la salle de conférence située au R+1 (345 m² environ, surface utile mesurée sur plan et affectée d'un coefficient surface utile / surface de plancher de 1.5, caractéristique de ce type de locaux) ; le projet accueillera donc 15 575 m² de plancher de bureaux environ.

Dans des locaux de bureaux, le nombre d'emplois en fonction de la surface est en moyenne d'un employé pour 25 à 50 m² de plancher. La valeur la plus péjorative pour la circulation est retenue ; on évalue donc le nombre d'employés à 625 personnes. Suite à l'application du taux d'aléas de 90%, le nombre d'employés présents en simultané dans les futurs espaces de bureaux s'élèverait à 563 personnes.

○ Personnel des commerces

Les horaires d'ouverture pour ce type d'équipement sont habituellement 10h – 20h environ.

En l'absence de données fournies par le promoteur, le nombre d'employés des 3 commerces a été extrapolé à partir de données INSEE sur les points de vente de proximité, rapportées à la surface de vente projetée :

- Dans l'urbain, les commerces de proximité emploient en moyenne 2,6 salariés,
- En 2004, la surface moyenne des points de vente est de 210 m².

Pour 500 m² de surface de vente prévus, le nombre d'employés est ainsi estimé à 6.

4.2.2 Répartition modale et impacts sur le trafic local

Les ratios utilisés sont issus d'études réalisées sur des équipements comparables, dans des grandes villes françaises.

○ Personnel Carrefour Market

Le groupe Carrefour privilégiant les embauches locales, le taux de salariés habitant Paris observé dans les magasins Carrefour parisiens s'élève à 41,4%. C'est cette hypothèse qui sera retenue pour le Market Gambetta.

Les migrations alternantes issues du recensement de l'INSEE de 2011 indiquent, pour une entreprise située dans le 20^{ème} arrondissement, la répartition modale des employés résidant à Paris et des employés résidant en dehors de Paris. Cela permet d'en déduire le nombre d'allées et venues sur le site selon les différents moyens de transport, selon les hypothèses suivantes :

- On considère que 90% des employés arriveraient sur leur lieu de travail pendant l'heure de pointe du matin afin d'être présents pour l'ouverture à 8h30.
- On estime à 5% le nombre d'employés quittant leur lieu de travail pendant l'HPS, du fait de l'étalement des horaires de travail,
- A l'HPM comme à l'HPS, des mouvements occasionnels en sens contraire sont évalués à 5% des mouvements dans le sens principal.

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues	Marche à pied
Part modale Non Parisiens	68%	28%	4%	2%
Part modale Parisiens	72%	9%	7%	12%
HPM - réceptions	22	7	2	2
- émissions	2	1	1	1
HPS - réceptions	1	1	1	1
- émissions	2	1	1	1

Tableau 5. Prévission du trafic lié aux employés du Market

Les places de stationnement situées en sous-sol du magasin permettront d'accueillir les véhicules des salariés. De plus, l'aire de livraison accueillera une dizaine d'emplacements vélo pour les salariés choisissant ce mode de transport.

○ Personnel des bureaux

En supposant que le personnel des bureaux se rende à son lieu de travail selon les hypothèses de répartition modale du 20^{ème} arrondissement de Paris (*source : migrations alternantes INSEE, cf. graphique p. 15*), le nombre de venues pour chaque mode est estimé comme suit :

- On considère que 90% des salariés arrivent à leur lieu de travail pendant l'HPM ;
- 85% des salariés quittent leur lieu de travail pendant l'HPS ;
- A l'HPM comme à l'HPS, des mouvements occasionnels en sens contraire sont évalués à 5% des mouvements dans le sens principal.

Ces ratios sont issus des valeurs observées à l'échelle nationale, dans des grandes villes comparables à Paris.

Ces hypothèses donnent lieu aux flux suivants aux heures de pointe des jours ouvrés de base :

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues	Marche à pied
Part modale	70%	16%	6%	8%
HPM - réceptions	355	81	31	41
- émissions	18	5	2	3
HPS - réceptions	17	4	2	2
- émissions	335	77	29	39

Tableau 6. Prévision du trafic lié aux employés des bureaux

○ Personnel des commerces

Selon l'hypothèse de période d'ouverture retenue (10h – 20h), les allées et venues des salariés n'impacteront pas l'heure de pointe du matin.

Par ailleurs, on considère que 50% des salariés quittent leur lieu de travail pendant l'HPS. Un coefficient de 5% de mouvements en sens inverse est également appliqué.

MODE	Transports en commun	Véhicule personnel	Deux-roues	Marche à pied
Part modale	70%	16%	6%	8%
HPM - réceptions	0	0	0	0
- émissions	0	0	0	0
HPS - réceptions	1	1	1	1
- émissions	3	1	1	1

Tableau 7. Prévion du trafic lié aux employés des commerces

L'impact sur le trafic des salariés des 3 commerces est ainsi négligeable.

4.3 Circulation liée aux approvisionnements

L'approvisionnement du supermarché requiert 4 à 5 porteurs quotidiens (19 t) : 2 ou 3 le matin entre 6h et 8h et 2 le soir entre 22h et 23h, complétés par des approvisionnements directs par camionnettes au rythme d'un véhicule par jour au maximum.

Pour ces flux, une aire de livraison est prévue rue du Groupe Manouchian. Il est donc présumé que la rotation des livraisons sera organisée de façon à n'avoir qu'un seul camion à la fois de façon à toujours pouvoir utiliser l'aire de livraison. Les arrivées / départs de camions de livraisons sont donc lissés dans le temps.

En calquant le fonctionnement du RIE sur la situation actuelle, ce dernier nécessitera 2 livraisons par camion chaque matin.

Les livraisons liées aux bureaux seront généralement occasionnelles (fournitures ...).

Une seconde aire de livraison pour le RIE et les bureaux est prévue rue du Groupe Manouchian.

Les flux liés aux livraisons dans le bâtiment (supermarché, RIE et bureaux) sont modérés sur la journée (8 maximum), et d'impact négligeable sur les heures de pointe.

4.4 Circulation liée aux livraisons clients

4.4.1 Estimation de la demande de déplacements

Il est prévu une flotte de 5 fourgonnettes pour les livraisons à domicile (LAD). Elles seront stationnées dans le parking Surmelin et effectueront des tournées de distribution courtes dans un périmètre proche. Ces prévisions ont été fournies par le groupe Carrefour et se basent sur un benchmark réalisé dans des magasins comparables. Les données prises en compte sont notamment la part de LAD dans le CA total, le panier moyen en LAD, etc.

Ainsi, sont prévus :

- Du mardi au vendredi : 10 camionnettes / jour réparties entre 10h30 et 21h00,
- Les samedi et lundi : 18 à 20 camionnettes / jour aux mêmes horaires.

4.4.2 Impacts sur le trafic local

Les camionnettes seront remplies depuis l'aire de livraison et stationneront la nuit dans le parking rue du Surmelin. L'impact sur le stationnement du quartier est donc nul.

Elles génèrent 10 allées et autant de venues sur les jours ouvrés de base, et jusqu'à 20 allées et 20 venues les samedi et lundi. On peut supposer que ces mouvements de véhicules sont répartis sur la journée.

L'impact des livraisons à domicile pendant la journée est donc faible voire négligeable.

4.5 Circulation liée à la collecte de déchets

4.5.1 Estimation de la demande de déplacements

Les déchets hors déchets humides seront collectés par les porteurs (19 t) d'approvisionnement ; ils ne génèrent donc pas de circulation supplémentaire.

Les déchets humides ou bio-déchets seront eux enlevés par un prestataire extérieur, à une fréquence quotidienne.

L'ensemble de ces véhicules accède au site par la rue du Surmelin et stationne sur l'aire de livraison dédiée au supermarché.

L'ensemble de ces fonctions génère au plus 2 mouvements par jour ; ce flux est donc négligeable, et sans impact sur les heures de pointe.

5. SYNTHÈSE

Pour rappel, le trafic sur les voiries voisines du projet est résumé ci-dessous :

TRAFIC	AV. GAMBETTA	R. E. LEFEVRE	R. DU GROUPE MANOUCHIAN	R. DU SURMELIN
HPM (8h-9h)	597 véh.	538 véh.	218 véh.	340 véh.
HPS (18h-19h)	834 véh.	476 véh.	300 véh.	365 véh.

Compte-tenu de la configuration du site, on considère que la répartition de ces véhicules sur les différentes voies desservant l'îlot se font comme suit :

- Les salariés accèdent et quittent leur lieu de travail par la rue du Surmelin majoritairement (accès parking) ;
- Les approvisionnements et les livraisons impactent la rue du Groupe Manouchian.

L'impact du projet sur la circulation du quartier est négligeable, les flux générés par le projet étant compensés par les flux aujourd'hui liés au rectorat de l'Académie de Paris. Il est synthétisé dans le tableau ci-dessous et montre le très faible impact du projet sur la circulation future (quelques véhicules en plus) :

IMPACT DES VP SUR LE TRAFIC	HPM		HPS	
	Réceptions	Emissions	Réceptions	Emissions
PERSONNEL RECTORAT	- 98	- 5	- 5	- 92
VISITEURS RECTORAT	-	-	-	-
PERSONNEL MARKET	+ 7	+ 1	+ 1	+ 1
CLIENTELE CARREFOUR	+ 1	+ 1	+ 4	+ 4
PERSONNEL BUREAUX	+ 81	+ 5	+ 4	+ 77
PERSONNEL COMMERCES	0	0	+ 1	+ 1
CLIENTELE COMMERCES	-	-	-	-
APPROVISIONNEMENT	-	-	-	-
LIVRAISONS	-	-	-	-
ENLEVEMENT DECHETS	-	-	-	-
BILAN	- 9	+ 2	+ 5	- 9

Tableau 8. Synthèse des trafics VP générés par le projet 94 avenue Gambetta