

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact



Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

	Cadre réservé à l'administration	
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement
26/05/2015		F01115P0084

1. Intitulé du projet

Restructuration/extension de l'ensemble immobilier LABORDE/PEPINIERE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI EUROSIC SAINT-AUGUSTIN

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

THOMAS CAMUS

RCS / SIRET

Forme juridique SCI

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du proiet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Le projet prévoit la restructuration/extension de l'ensemble immobilier LABORDE - PEPINIERE situé dans le 8ème arrondissement de Paris. Cet ensemble présentera une surface de plancher d'environ 19 400m². Le projet prévoit un démolition/reconstruction et une extension d'une surface de plancher d'environ 11 300m².

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Cet ensemble immobilier représente aujourd'hui une surface de plancher de 16 229m², le projet a pour objet de porter la surface de l'immeuble à environ 19 400m² de surface de plancher. L'opération consiste:

- à démolir-reconstruire partiellement des planchers,
- à créer des surfaces supplémentaires et,
- à réhabiliter certaines parties des bâtiments existants.

La destination actuelle des locaux en bureaux est inchangée.

Le projet vise la double certification BREEAM niveau Very Good et NF HQE Bâtiment Tertiaire niveau Excellent. L'obtention des labels énergétiques Effinergie est également recherchée.

4.2 Objectifs du projet

Au regard des qualités intrinsèques du site, le principe d'organisation du projet réside sur plusieurs postulats :

- Il s'appuie sur les caractéristiques d'implantation et d'organisation des bâtiments existants pour préserver la grande cour et les vues vers Paris.
 - Il déploie des espaces extérieurs requalifiés et offre des dispositifs d'accès à l'extérieur pour tous les espaces,
- Il se positionne comme une opération de restructuration de l'existant en limitant les modifications en limite de propriété pour minimiser d'éventuelles nuisances aux tiers,
 - Il organise un bel ensemble de bureaux contemporains dans le respect patrimonial de l'ensemble.

- il optimise chaque plateau avec des profondeurs adaptées

- il créé un bâtiment iconique en milieu de parcelle afin d'assurer une liaison couverte et confortable entre les deux bâtiments.

Fort de ces principes, le projet propose une campagne de travaux maîtrisée.

Les certifications visées permettent de garantir la qualité environnementale du projet vis-à-vis de nombreux critères contenus dans les thèmes suivants:

- consommations d'énergie,
- gestion des déchets,
- gestion de l'eau
- aménagement des espaces extérieurs et biodiversité,
- confort et santé

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux seront réalisés en une phase comprenant une étape de démolition partielle et une étape de construction. Le début des travaux est prévu au printemps 2016 (au départ de l'occupant actuel) pour une durée de 25 mois environ.

Le bâtiment rue de Laborde sera doté d'une légère surélévation de la toiture. Le bâtiment sur cour fera l'objet:

 d'une démolition partielle puis d'une reconstruction (afin d'obtenir une largeur intérieure de 12m)
 d'une construction d'une extension en R+8 qui scindera la cour en deux et qui assurera le lien avec le hall d'accueil donnant sur la rue de Laborde.

Comme prévu par les certifications HQE et Breeam, un management environnemental sera mis en place tout au long du chantier permettant de traiter au mieux les enjeux sociaux et environnementaux. Les objectifs définis en conception se traduiront au travers d'une charte chantier à faibles nuisances, contractuelle pour les entreprises.

Ces dernières devront alors respecter l'ensemble des préconisations mentionnées :

- Tri et valorisation des déchets
- Gestion des effluents
- Optimisation de la gestion du trafic

- Limitation des nuisances acoustiques et olfactives

- Communication avec les parties intéressées : riverains, clients, collectivité, etc.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Cet ensemble comprendra un restaurant d'entreprise réservé aux usagers des bureaux et un parking souterrain d'environ 90 places.

L'effectif maximum sera de 1400 personnes pour les locaux de bureaux.

Des locaux d'accompagnement sont également prévus à l'usage des occupants du site tels que auditorium de 250 m², salle de sport de 100 à 150m², salles de réunion.

L'accès au site actuel rue de Laborde est maintenu et réaménagé, et sera complété d'un second accès pour le parking et les besoins de services.

L'accès en transport en commun sera aisé, de par le contexte urbain dans lequel se situe l'opération :

Métro Saint Augustin (Ligne 9) à 250m,
Métro Saint-Lazare (Lignes 3, 12, 13, 14) à 550 m,
La Gare SNCF de Saint-Lazare est située à 500 m de l'entrée du site.

- De nombreux arrêts de bus sont présents à moins de 500m du site (entre autres les lignes 22, 28, 32, 43, 80, 95).
- 4 stations Autolib à moins de 500m, et 4 stations Vélib à proximité immédiate

Les notions d'exploitation et de maintenance des certifications environnementales seront traitées en priorité.

Des dispositions seront prises afin de limiter les impacts du projet sur son environnement :

- Minimisation des consommations énergétiques grâce à une construction bioclimatique et des équipements performants,

- Minimisation des consommations d'eau et gestion des eaux pluviales,

- Efficacité de la gestion des déchets : réduction des déchets à la source, tri, valorisation,
- Développement de la bio-diversité sur le site avec un projet faisant appel à un paysagiste et à un écologue.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administ La décision de l'autorité administrati dossier(s) d'autorisation(s).			
Un dépôt de dossier de demande de F	Permis de construire en Mairie de	e Paris envisa	igé en Juillet 2015.
Un dépôt de dossier de demande d'ag	rément auprès de la préfecture f	ut déposé en	date du 07 mai 2015.
4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure	e d'autorisation ce formulaire est 1	rempli	
Ce formulaire est complété préalable	ement au dépôt d'une demande d	de permis de	construire.
4.5 Dimensions et caractéristiques du pro	ojet et superficie globale (assiette) d	le l'opération -	préciser les unités de mesure utilisées
Grandeu	rs caractéristiques		Valeur
Surface rén Surface dér	i existante es de parking existante (en extéri	·	4 893 m² 16 229 m² 41 places 8 100 m² 11 300 m² environ 90 places (en étude)
4.6 Localisation du projet			
Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹	Long. <u>2</u> ° <u>1</u>	19 ' 14 " E Lat. 48 ° 52 ' 31 " N
15 rue de Laborde 75008 Paris	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et Point de départ : Point d'arrivée : Communes traversées :	Long ° _	3°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :' " Lat ° ' "' Lat ° ' "
4.7 S'agit-il d'une modification/extension 4.7.1 Si oui, cette installation ou cet of 4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été au 4.8 Le projet s'inscrit-il dans un progran	ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étu utorisé ?		Y
Si oui, de quels projets se compose l			OUI NOII

Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement occupé en totalité par les bureaux des services du Ministère de la Défense et ses locaux associés : parking, restaurant, salle de sport.

La surface de plancher existant est de 16 229 m².

Le parking de 41 places est situé en extérieur, dans la cour.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui X Non

Si oui, intitulé et date d'approbation : Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet - Le site est situé en Zone Urbaine Générale (UG) du PLU de la ville de Paris, entré en vigueur les 12 et 13 juin 2006.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui	Non	Х

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?		X	La ZNIEFF la plus proche du projet est le Bois de Boulogne (ZNIEFF 1 et 2) situé à 3km.
en zone de montagne ?		X	
sur le territoire d'une commune littorale ?		X	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?		X	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration?	X		La ville de Paris est couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Ce plan concerne les infrastructures ferroviaires. Les voies ferroviaires de la Gare Saint-Lazare sont classées en catégorie 3 dans le 8ème arrondissement de Paris

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager?		X	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		X	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques? si oui, est-il prescrit ou approuvé?	X		La ville de Paris est concerné par un PPRI (révisé et approuvé le 19 avril 2007). La ville de Paris ne possède pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
dans un site ou sur des sols pollués?		X	Un site BASOL se situe à 900 m du projet (ancienne station service). Il n'impacte pas la parcelle. Une étude de sol est actuellement en cours. Il a été établi l'absence sur le site de bombardement, fait de guerre, et d'enfouissement de munition ou explosif, comme le stipule l'attestation de la Marine Nationale datant de février 2009. De plus, une étude historique et documentaire a été menée en avril 2014 par Allo-Diagnostic à la demande du précédent propriétaire qui conclut à l'absence d'activité polluante (voir en annexe).
dans une zone de répartition des eaux ?	X		Le projet se situe dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine?		X	Le site se situe à 4km et 5km des fontaines publiques Lamartine (16eme et 18ème arrondissements) qui sont des captages d'eau potable sur Paris. Pour ces fontaines, il n'existe pas de périmètre de protection car elles puisent à 600m de profondeur.
dans un site inscrit ou classé ?	X		Le projet est situé dans le site inscrit "ensemble urbain de Paris" (arrêté du 06/08/1975). Le projet sera soumis à l'avis de l'ABF dans le cadre de l'instruction du permis de construire.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?		X	Le projet est situé à 7,5 km d'un site Natura 2000 - Directive Oiseau : Le parc Jean-Moulin à Montreuil.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO?	X		Le projet se situe à 1,3 km des rives de Seine, classées au patrimoine mondial de l'UNESCO. De nombreux monuments historiques ou classés se trouvent aux alentours du site (moins de 500m): l'église Saint-Augustin,l'Hotel Cail, la Gare Saint-Lazare, l'immeuble du 51 rue de Miromesnil, etc.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

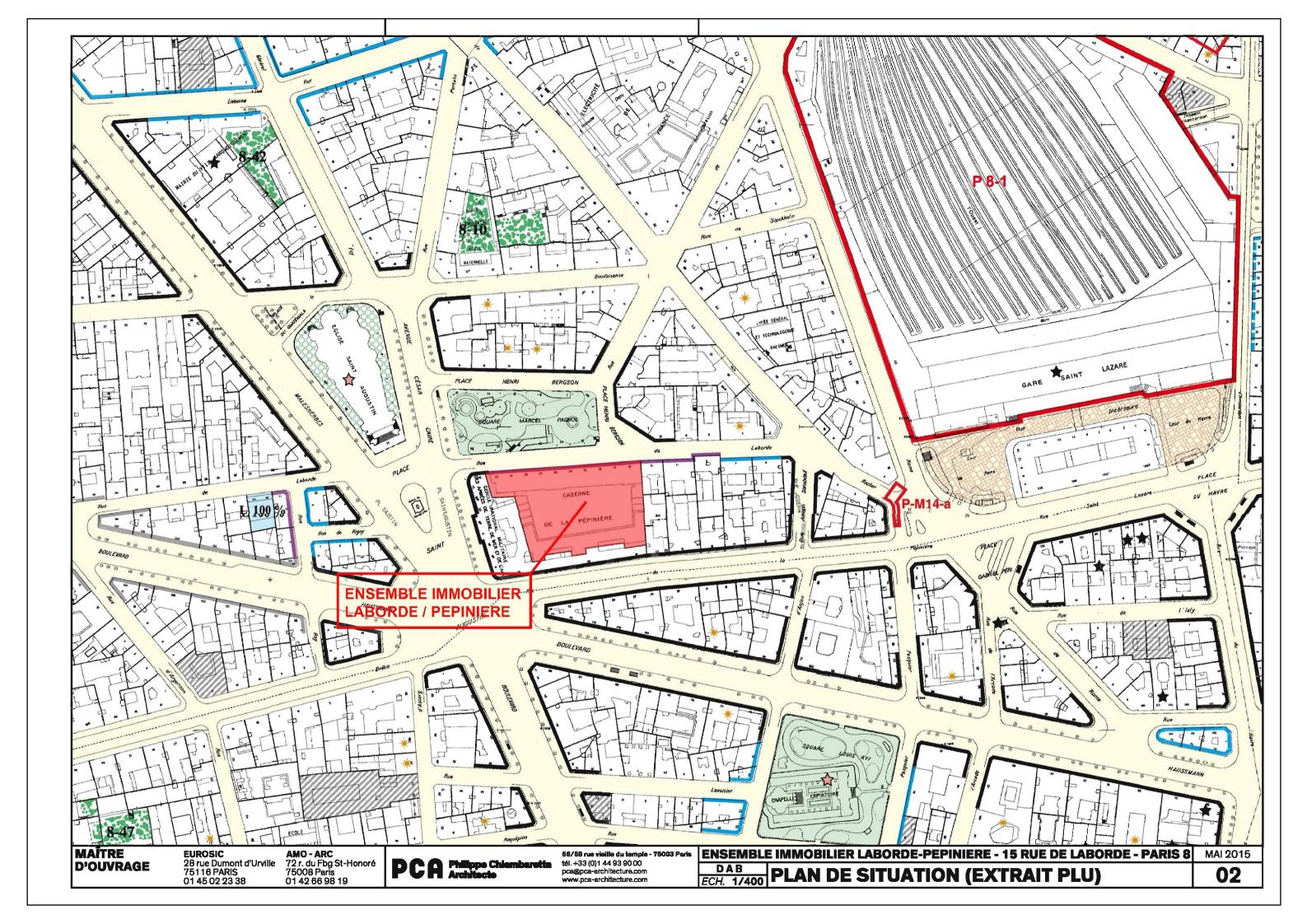
6.1 Le projet envisagé est-il <u>susceptible</u> d'avoir les incidences suivantes ? Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?		X	Les bâtiments actuels sont raccordés au réseau d'eau de la ville de Paris. Ce principe sera maintenu dans le cadre de la restructuration.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		X	
Ressources	est-il excédentaire en matériaux ?		X	Les portions de démolition du bâtiment sur cour impliqueront un excédent de matériaux, qui seront évacués vers les filières et centre de traitement agréés. Une phase préparatoire de curage et de désamiantage sera également à l'origine d'excédents de matériaux dont l'évacuation sera gérée, avec recherche de valorisation vers des filières adaptées (charte chantier).
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous- sol ?	X		Le projet sera déficitaire, il sera nécessaire d'apporter des matériaux sur le site. Cependant, des mesures seront mises en place afin de réduire l'impact de ces apports. Par exemple : - limitation des démolitions en faveur des surfaces rénovées, - taux de valorisation des déchets de chantier (charte chantier) à respecter, - utilisation de bois certifié pour l'extension, Le projet n'utilisera pas de ressources du sol ou du sous-sol.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?		X	Actuellement, le site n'est pas, ou très peu végétalisé. Ainsi, le projet visera à recréer des espaces verts avec de la biodiversité remarquable Des préconisations seront mises en oeuvre afin d'implanter des espèces floristiques et faunistiques adaptées et favorisant la continuité écologique à l'échelle urbaine.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		X	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?		X	Aucun site industriel à risques n'est présent sur Paris (pas de site SEVESO). Le site est concerné par le transport de matières dangereuses par route (transport d'hydrocarbures par le boulevard Malesherbes). Il est a noté le passage d'une ligne électrique de 225kV rue Pasquier et rue de Rome.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	X		Le site est concerné par le PPRI de Paris. Il est localisé dans la zone dite "bleue claire" qui correspond à la zone inondable. Le niveau de submersion est inférieur à 1m. Des dispositions seront prises, conformément au règlement. Le site ne se situe pas dans une zone comportant des poches de gypse antéludien ni dans une zone d'anciennes carrières.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?		X	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	□ X	X	Le site n'engendrera pas de nuisances, excepté en phase travaux (notamment en phase de démolition). Une charte chantier faibles nuisances sera mise en place conformément aux certifications HQE et BREEAM. Le site, de par sa position centrale dans Paris est concerné par les nuisances sonores routières, notamment par le Bd Malesherbes (voie de catégorie 2) et la rue de la Pépinière (catégorie 3). La présence de la Gare Saint-Lazare est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ferroviaires (catégorie 3). En phase exploitation, les certifications HQE et BREEAM garantissent un confort des espaces de bureaux, notamment au niveau sonore.
	Engendre-t-il des odeurs ?		X	Le site n'est pas considéré comme émetteur d'odeurs. Il présentera des rejets d'air de ventilation en toiture, placés judicieusement et à l'écart de toute prise d'air neuf et des riverains dans le respect de la réglementation.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?		X	La circulation dense, aux alentours du site, pourra engendrer des nuisances olfactives. Le bâtiment sera rénové en conséquence (filtration des prises d'air par exemple).
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?		X	Le site n'engendrera pas de vibration, excepté, ponctuellement en phase chantier (phases de démolition et de gros-oeuvre notamment). Des dispositions seront prises dans la charte chantier à faibles nuisances : choix d'horaires judicieux, utilisation de matériels adaptés, Le site se trouve à l'aplomb du parcours de la future prolongation de la ligne RER Eole. Les dispositions antivibratoires sont du ressort de RFF dans le cadre de leur aménagement.

		Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?		X	En phase chantier, des dispositions seront prises afin de limiter les émissions lumineuses. En phase exploitation, une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) permettra l'optimisation des éclairages intérieurs (contrôles horaires) et extérieurs (capteurs crépusculaires et contrôle horaire). Les éclairages dirigés vers le ciel seront proscrits. L'éclairage extérieur sera limité à un usage fonctionnel.
		Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?		X	
P	ollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	X		Rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau d'assainissement équivalent à celui du site actuel. Par ailleurs, la végétalisation du site dans le projet permettra de respecter l'exigence liée au PLU de Paris, sur cette zone : à savoir : l'abattement des 8 premiers mm de pluie .
		Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	X		La gestion des déchets de chantier sera optimisée grâce aux objectifs de suivi, valorisation et diminution de ceux-ci, imposés dans le cadre des certifications environnementales. Une charte chantier à faibles nuisances contractuelle pour le(s) entreprises(s) de construction sera mise en oeuvre. La gestion des déchets d'exploitation sera étudié dès la phase conception. Elle sera optimisée grâce à l'anticipation du tri sélectif (création de locaux suffisamment dimensionnés). Des dispositions seront également prises afin de réduire les déchets à la source. Les déchets générés sont : - les déchets classiques d'une activité de bureau, - les déchets du restaurant d'entreprise.
	Patrimoine /	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager?		X	Le projet préserve le caractère patrimonial existant du site. Grâce à son extension d'une architecture contemporaine, il favorise une diversification des formes architecturales présentes dans le quartier où de nombreux bâtiments sont historiques, classés et à l'architecture haussmannienne classique. Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, les ABF
	vie / opulation	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?		X	Le projet de bureau se situe dans une zone d'activité économique importante. Ainsi, il n'engendre pas de modification sur les activités humaines.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?
Oui Non X Si oui, décrivez lesquelles :
Le tracé de la prolongation de la ligne RER Eole se situe à l'aplomb de la parcelle. Cependant, il n'a pas été identifié d'incidence susceptible d'être cumulée avec le présent projet.
ii ita pas ete identine d'incidence susceptible d'etre cumulee avec le present projet.
6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?
X X
Oui Non Si oui, décrivez lesquels :
7. Auto-évaluation (facultatif)
Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.
Une étude d'impact ne semble pas nécessaire en l'espèce pour les motifs suivants:
- l'usage des bâtiments est inchangé (destination de bureaux)
- la desserte en matière de transport en commun est de grande qualité, et constitue une incitation naturelle à leur usage
- la volumétrie globale des constructions est faiblement modifiée
- la surface du projet est modérément supérieure à celle de l'ensemble immobilier actuel.
- le projet vise une double certification environnementale (Breeam et HQE), complétée par l'obtention de labels énergétiques
- le projet prévoit une création d'espaces végétalisés inexistant sur le site actuel, permettant l'apport de biodiversité
- les surfaces destinées aux stationnements sont relativement équivalentes et descendues en infrastructure pour permettre la
végétalisation des 2 cours.
- le projet n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, éclairage) ou impacts sur l'environnement
(sous-sol, eaux souterraines, atmosphère)
- le projet fera l'objet d'un avis de l'ABF dans le cadre de l'instruction du permis de construire
- le projet est située dans une zone urbanisée dans laquelle son insertion sera une préoccupation
- le projet respectera les prescriptions du PPRI







MAÎTRE D'OUVRAGE EUROSIC 28 rue Dumont d'Urville 75116 PARIS 01 45 02 23 38

AMO - ARC 72 r. du Fbg St-Honoré 75008 Paris 01 42 66 98 19

Philippe Chlambaretta Architecte

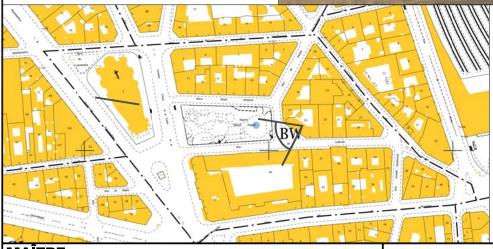
56/58 rue vieille du temple - 75003 Paris tél. +33 (0)1 44 93 90 00 pca@pca-architecture.com www.pca-architecture.com

ENSEMBLE IMMOBILIER LABORDE-PEPINIERE - 15 RUE DE LABORDE - PARIS 8

MAI 2015

DAB ECH. 1/400 PHOTO 1





MAÎTRE D'OUVRAGE EUROSIC 28 rue Dumont d'Urville 75116 PARIS 01 45 02 23 38

AMO - ARC 72 r. du Fbg St-Honoré 75008 Paris 01 42 66 98 19

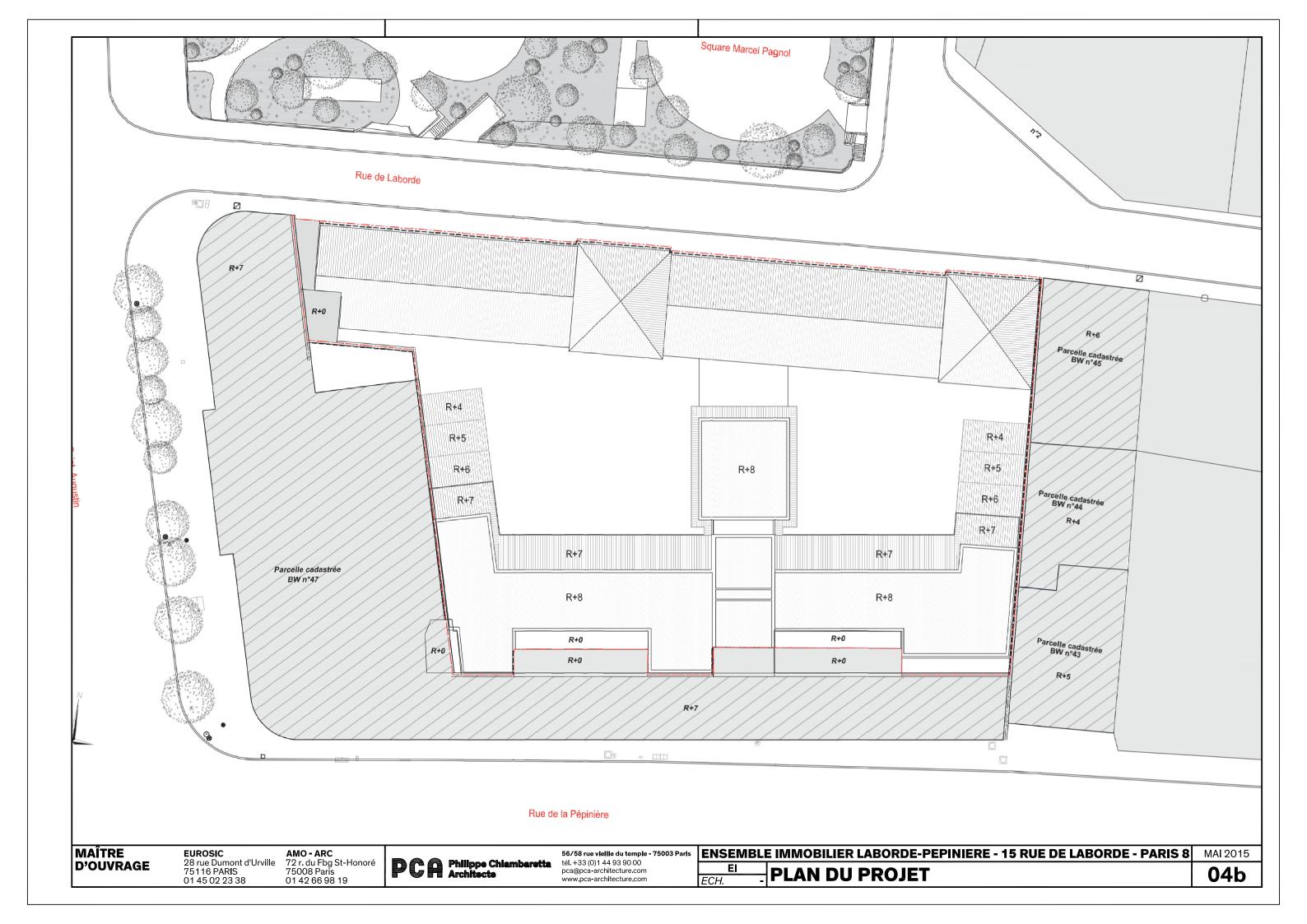
Philippe Chiambaretta Architecte

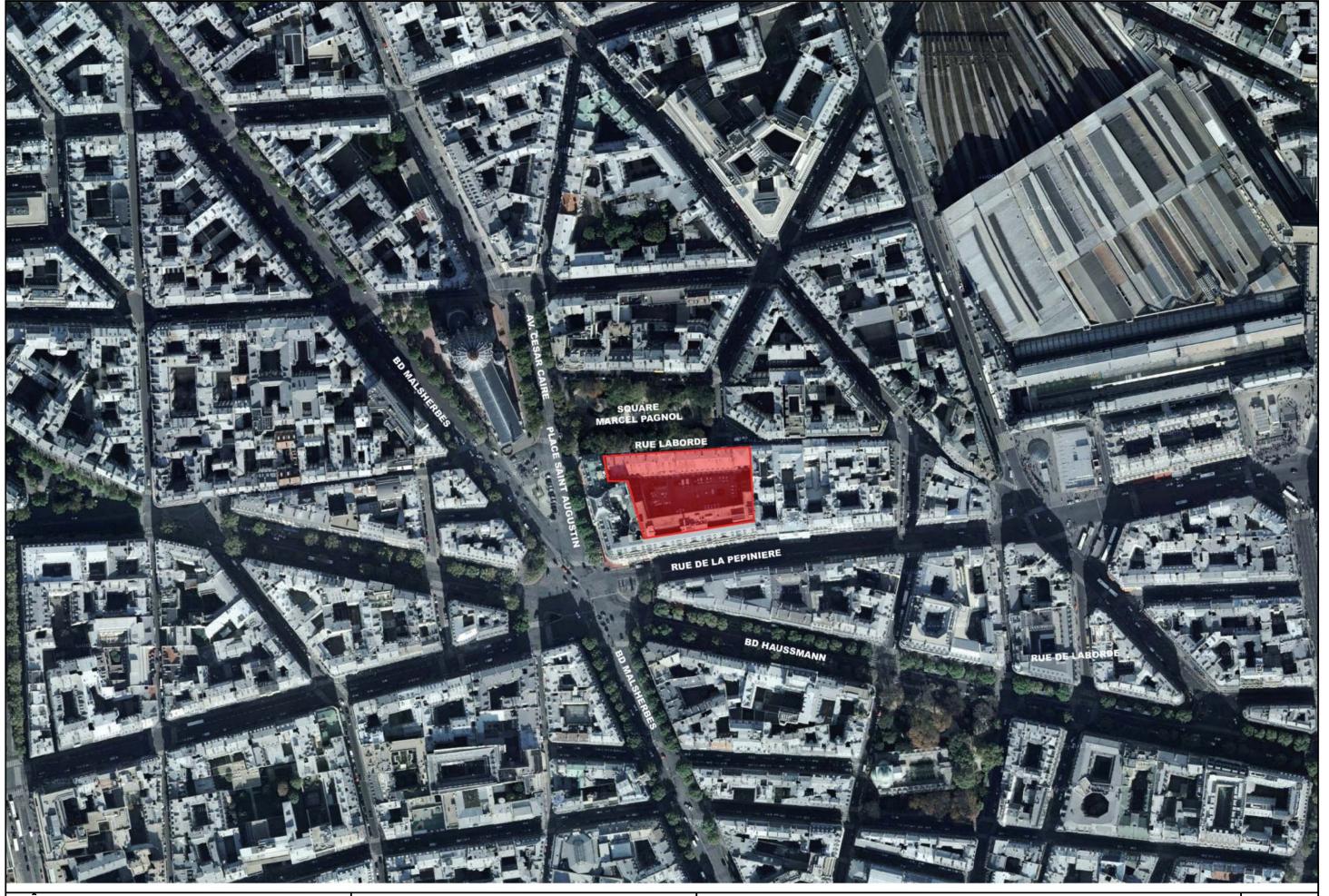
56/58 rue vieille du temple - 75003 Paris tél. +33 (0)1 44 93 90 00 pca@pca-architecture.com www.pca-architecture.com

ENSEMBLE IMMOBILIER LABORDE-PEPINIERE - 15 RUE DE LABORDE - PARIS 8

MAI 2015

DAB ECH. 1/400 PHOTO 2





MAÎTRE D'OUVRAGE EUROSIC 28 rue Dumont d'Urville 75116 PARIS 01 45 02 23 38

AMO - ARC 72 r. du Fbg St-Honoré 75008 Paris 01 42 66 98 19

Philippe Chiambaretta Architecte

56/58 rue viellle du temple - 75003 Parls tél. +33 (0)1 44 93 90 00 pca@pca-architecture.com www.pca-architecture.com ENSEMBLE IMMOBILIER LABORDE-PEPINIERE - 15 RUE DE LABORDE - PARIS 8

PLAN DES ABORDS - 1

MAI 2015

05