

## 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**

<b>Cadre réservé à l'administration</b>		
Date de réception 19/10/2015	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01115P0153

### 1. Intitulé du projet

**Restructuration de l'ensemble immobilier DAUNOU-CAPUCINES en Hôtel 5 étoiles**

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET  Forme juridique

**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 projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un 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. Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés	Le projet prévoit la restructuration de l'ensemble immobilier DAUNOU - CAPUCINES situé dans le 2ème arrondissement de Paris, actuellement à usage de bureaux transformé en hôtel. Cet ensemble présentera une surface de plancher après travaux d'environ 12.100m <sup>2</sup> , créée majoritairement par changement de destination, pour une surface de plancher existante d'environ 12.700m <sup>2</sup> . Le projet prévoit la démolition/reconstruction d'une partie des surfaces de planchers qui sont, au global, majoritairement conservés.

### 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 12 692m<sup>2</sup>. Le projet réduit à environ 12 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'opération consiste:

- à démolir-reconstruire partiellement des planchers,
- à réhabiliter certaines parties des bâtiments existants.

La destination actuelle des locaux ( bureaux ( 8.129m<sup>2</sup>)/commerces (3.910m<sup>2</sup>) et logements (653m<sup>2</sup>)) devient hôtel (11.410m<sup>2</sup>) et commerces indépendants (617m<sup>2</sup>).

Le parking existant de 110 places sera réduit à 95 places.

Le projet vise la double certification BREEAM niveau Very Good et NF HQE Bâtiment Tertiaire.

B

## 4.2 Objectifs du projet

Au regard des qualités intrinsèques du site, le projet a pour objectifs de :

- de mettre en valeur un immeuble existant dont la façade est inscrite aux MH
- préserver la grande cour et les vues vers Paris, en s'appuyant sur les caractéristiques d'implantation et d'organisation des bâtiments existants
- restructurer l'existant en limitant les modifications en limite de propriété pour minimiser d'éventuelles nuisances aux tiers,
- organiser un bel ensemble d'hôtel dans le respect patrimonial de l'ensemble.

Une concertation préalable a eu lieu avec les services de la Ville de Paris, et ceux du Ministère de la culture (ABF, MH). 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,
- 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 à l'automne 2016 pour une durée de 28 mois environ.

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 hôtel 5 étoiles de 149 chambres, un restaurant, un bar, un spa, un fitness, des salles de réunion pouvant accueillir des séminaires, une terrasse au R+8 pouvant accueillir des événements et un parking souterrain existant de 95 places; aucune place de stationnement supplémentaire n'est prévue. La capacité est réduite compte-tenu de la bonne desserte en transports en communs.

2 commerces indépendants, situés Bd des Capucines et rue Daunou, feront l'objet de permis d'aménagement spécifique, au titre de la réglementation ERP.

L'effectif maximum sera de 980 personnes.

L'accès principal est situé au 27 Bd Capucines. Un accès secondaire ainsi que celui du bar est situé rue Daunou

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

- Métro Opéra (Lignes 3,7, 8 et RER A) à 200m,
- Métro Madeleine (Lignes 8, 12,14) à 500 m,
- La Gare SNCF de Saint-Lazare est située à 900 m de l'entrée du site.
- 4 stations Autolib à moins de 500m, et 7 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,
- Efficacité de la gestion des déchets : réduction des déchets à la source, tri, valorisation,

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Un dossier de demande de Permis de construire en Mairie de Paris sera déposé en Octobre 2015.

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Ce formulaire est complété préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface parcelle	1 799 m <sup>2</sup>
Surface bâti existante	12 692 m <sup>2</sup>
Nb de places de parking existante (en extérieur)	110 places
Surface rénovée	8 523 m <sup>2</sup>
Surface démolie/reconstruite et créée	3 580 m <sup>2</sup>
Nb de places de parking après restructuration	95 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

25-29 Bd des Capucines  
18-24 rue Daunou  
75002 Paris

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 2 ° 33 '06 " E Lat. 48 ° 87 '01 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui  Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> 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 bâtiment existant couvre toute la parcelle: l'usage est principalement constitué de bureaux, commerces et logements.

La surface de plancher existant est de 12 692 m<sup>2</sup>.

Le parking est situé au 3ème et 4ème sous-sol.

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  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

### 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche du projet est le Bois de Boulogne (ZNIEFF 1 et 2) située à 4km.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 arrdt de Paris à 800m du site.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Paris est concerné par un PPRI (révisé et approuvé le 19 avril 2007). Le projet n'est pas dans la zone concernée. La ville de Paris ne possède pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe à 4km/5km des fontaines publiques Lamartine (16eme et 18ème arrdts) qui sont des captages d'eau potable sur Paris. Pour ces fontaines, il n'y a pas de périmètre de protection, elles puisent à 600m de profondeur. Le projet ne prévoit pas de pleine terre, ni puits de rejet.
dans un site inscrit ou classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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. La façade du 27 Bd des Capucines, ainsi que les escaliers intérieurs, sont inscrits à l'inventaire des MH.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à 400m de l'Opéra Garnier.

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

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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, Le projet n'utilisera pas de ressources du sol ou du sous-sol.
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Actuellement, le bâti occupe toute la parcelle; le site comprend 63 m2 d'espaces plantés en terrasse. Dans le cadre du projet, les surfaces plantées seront redistribuées et légèrement augmentées.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site industriel à risques n'est présent sur Paris (pas de site SEVESO).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par le PPRI de Paris.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 des Capucines (voie de catégorie 2) et la rue de la Daunou (catégorie 3). En phase exploitation, les certifications HQE et BREEAM garantissent un confort des espaces, notamment au niveau sonore.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La circulation dense, aux alentours du site, pourra engendrer des nuisances olfactives. Le bâtiment et ses équipements seront rénovés en conséquence (filtration des prises d'air par exemple).
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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,...
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à proximité du métro ligne 8

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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. Le bâtiment est concerné par les émissions lumineuses de l'éclairage public existant.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau d'assainissement équivalent à celui du site actuel.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 d'hôtel- restaurant
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet préserve le caractère patrimonial existant du site. Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, les ABF seront consultés . Les anciennes marquises disparues, au-dessus des portes d'entrée du 27 Bd des Capucines, seront refaites à l'identique.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'hôtel se situe dans une zone d'activité économique importante. Ainsi, il n'engendre pas de modification sensible 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

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

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:

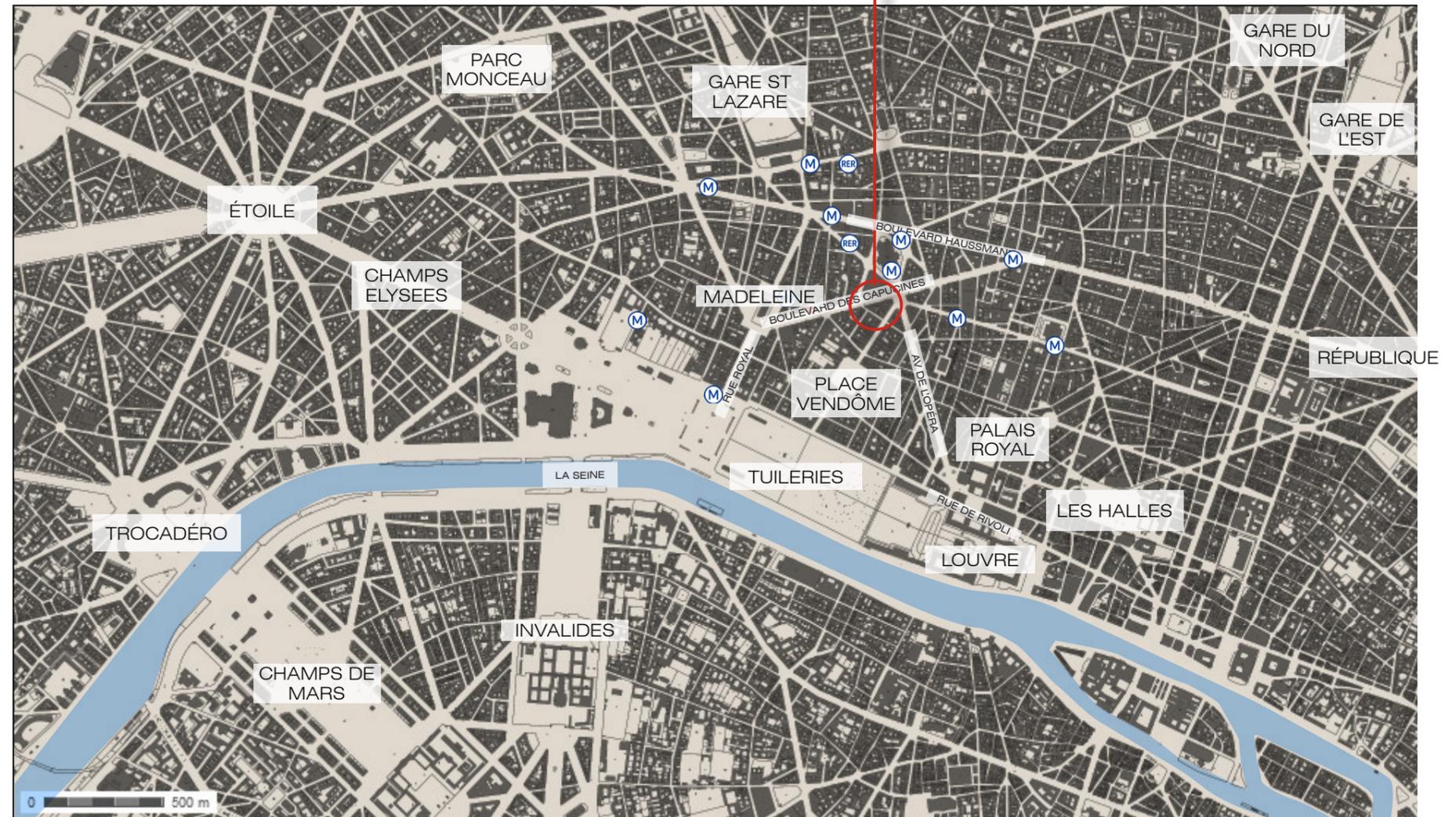
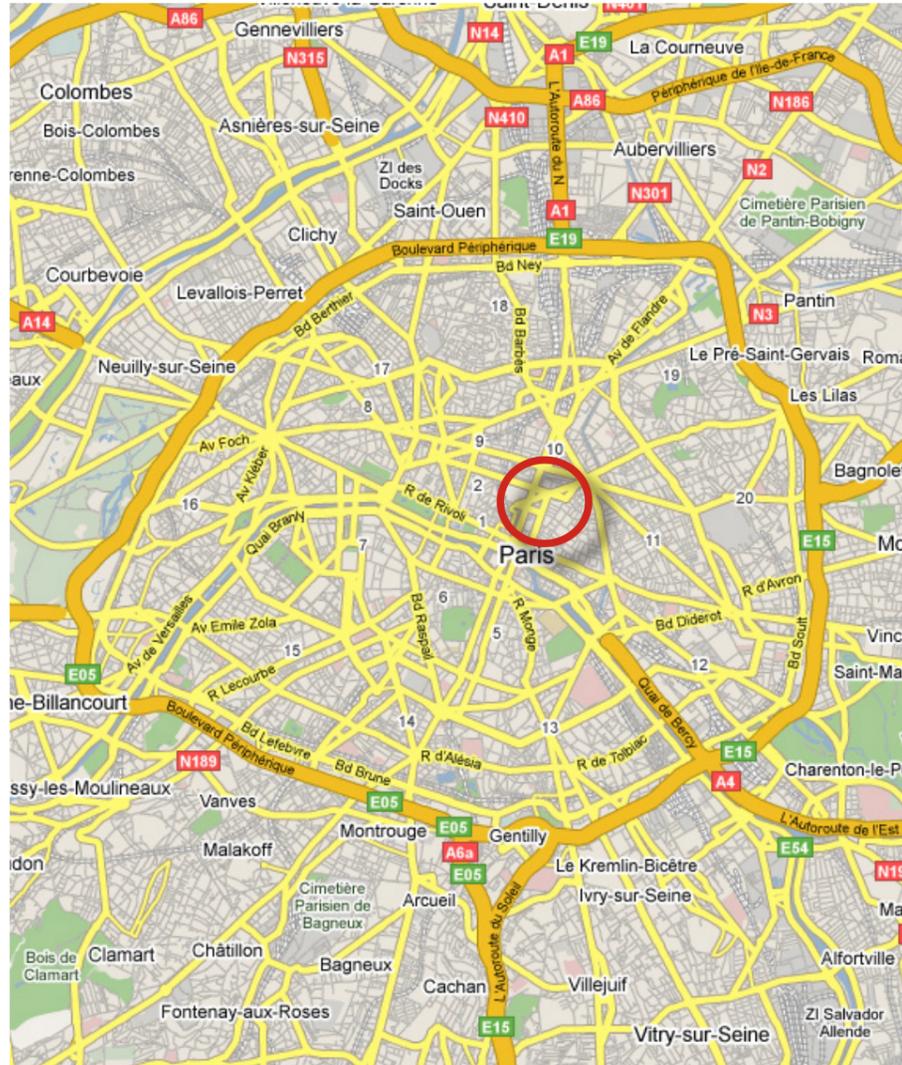
- la desserte en matière de transport en commun est de grande qualité, et constitue une incitation naturelle à leur usage
- la volumétrie globale des constructions est très faiblement modifiée
- la surface du projet est modérément inférieure à celle de l'ensemble immobilier actuel.
- le projet vise une double certification environnementale (Breeam et HQE).
- les surfaces destinées aux stationnements et leur nombre sont un peu diminués
- le projet n'est pas susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances (bruit, vibrations, odeurs, éclairage) ou impacts sur l'environnement (sous-sol, eaux souterraines, atmosphère)
- Il n' y a pas d'ICPE sur ce projet
- l'immeuble inscrit aux MH fera l'objet d'une mise en valeur
- le projet fera l'objet d'un avis de l'ABF dans le cadre de l'instruction du permis de construire







**Hotel Capucines**  
25/29 BOULEVARD DES CAPUCINES, 18/24 RUE DAUNOU  
75002 PARIS



© IGN 2015 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)



VUE 1



VUE 2



VUE 3

