



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2024-017 du 12 février 2025
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision DRIEAT-IDF n°2025-0101 du 27 janvier 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la décision DRIEE-SDDTE-2020-009 du 16 janvier 2020 dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement le projet de construction d'un immeuble de bureaux et d'une ferme aquaponique situé boulevard Fort de Vaux dans le 17ème arrondissement de Paris ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01124P0224 relative au projet de construction d'un immeuble de résidence hôtelière, situé au 4-6 boulevard du Fort de Vaux dans le 17ème arrondissement de Paris, reçue complète le 16 décembre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 6 janvier 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une superficie de 3 053 m² actuellement occupé par une station-service qui sera démolie pour l'occasion, à construire une résidence hôtelière de type « co-living » en R+10 d'une emprise bâtie de 2 345 m² et reposant sur un niveau de sous-sol, qui développe 16 014 m² de surface de plancher et comprend :

- 447 lits d'hébergement hôtelier (de R+1 à R+10) accompagnés de services en RDC (restaurant bar, salle de « gaming » cinéma, salle de sport, studio de musique, salle de massage-manucure) et R+1 (espaces de co-working et dédiés aux séminaires), pour une surface de plancher dédiée à l'activité hôtelière de 15 027 m²,
- une serre agricole d'une surface de 987 m² en toiture-terrasse,
- 29 places de stationnement automobile en sous-sol, une aire d'autocar en R+1, ainsi qu'un local et une aire de stationnement vélo (210 places au total) ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m² et qu'il relève donc de la rubrique 39^oa) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'un projet antérieur sur le même site avait fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2020-009 du 16 janvier 2020 de dispense de réalisation d'une étude d'impact, et que le projet qui fait l'objet de la présente décision prévoit comme principales modifications : un changement de destination du bâtiment (une résidence hôtelière à la place de bureaux), l'ajout de deux niveaux dans un bâtiment de même hauteur et développant une surface de plancher légèrement inférieure (16 295 m² dans le précédent projet), la suppression d'un niveau de sous-sol (29 places de stationnement au lieu de 50) et de la ferme aquaponique initialement prévus ;

Considérant que l'activité actuelle d'exploitation d'une station essence relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et que la mise en sécurité, la prise en compte de la pollution et la réhabilitation du site doivent être effectuées dans le cadre de la cessation d'activité ;

Considérant que le diagnostic de la qualité des sols réalisé en 2019 a mis en évidence une pollution aux solvants chlorés, qu'un plan de gestion comprenant une analyse des risques résiduels prédictive (ARRP) avait été réalisé dans le cadre du précédent projet, mais :

- que ces études, et les mesures prévues en conséquence, n'ont pas été actualisées pour tenir compte du changement de programmation du projet,
- qu'à ce stade la compatibilité du site avec les nouveaux usages projetés n'est pas garantie eu égard des dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate du boulevard périphérique et de voies ferrées (ligne L du Transilien), voies particulièrement fréquentées et bruyantes qui figurent en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre, et que :

- le projet conduit à exposer les futurs résidents et employés du site à des niveaux sonores Lden et Ln très élevés, respectivement supérieurs à 75 dB(A) et 70 dB(A)¹, susceptibles d'induire des risques pour la santé humaine ;
- aucune mesure visant à limiter l'exposition des populations au bruit, définie sur la base d'une étude acoustique, n'est indiquée dans le dossier, ne permettant pas de garantir l'absence de risques pour la santé humaine ;

Considérant que le trafic routier important que supporte le boulevard périphérique est source de concentrations élevées en polluants atmosphériques, dont le niveau n'est pas caractérisé, qu'un plan de qualité de l'air intérieur avait été réalisé en 2019 dans le cadre du projet initial mais n'a pas été mis à jour pour tenir compte de la nouvelle programmation prévue, et qu'en l'état aucune disposition

1 Niveaux de bruit Lden et Ln pour les bruits cumulés (routier, ferroviaire et aérien), selon les cartes stratégiques de bruit disponibles sur le site de Bruitparif.

constructive n'est indiquée pour limiter les effets sanitaires dus à l'exposition des futurs occupants à cette qualité de l'air dégradée ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle cumulée d'environ 26 mois (phase de démolition/dépollution d'environ 2 mois, phase de construction d'environ 24 mois, installation de la serre durant quelques semaines) sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction d'un immeuble de résidence hôtelière situé au 4-6 boulevard du Fort de Vaux dans le 17ème arrondissement de Paris nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse de la qualité des sols, et la définition ainsi que la mise en œuvre de mesures pour garantir la compatibilité entre leur état et les nouveaux usages projetés ;
- l'étude de l'exposition des futurs résidents et employés du projet aux pollutions sonores liées au boulevard périphérique et aux voies ferrées, au regard de l'enjeu de santé lié à cette exposition, et la recherche ainsi que la mise en œuvre de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences ;
- l'étude de l'exposition des futurs résidents et employés du projet aux polluants atmosphériques générés par le trafic routier du boulevard périphérique, au regard de l'enjeu de santé lié à cette exposition, et la mise en œuvre de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le directeur adjoint en charge de
l'énergie, des risques et de la nature

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.