



**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-2025-121 du 10 juillet 2025
dispensant 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 n° IDF-2025-07-03-00009 du 03 juillet 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 demande d'examen au cas par cas n° F01125P0103 relative au projet de transformation d'anciens bureaux en ensemble hôtelier, situé 6-10 passage Saint-Pierre-Amelot dans le 11^{ème} arrondissement de Paris, reçue complète le 13 juin 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 24 juin 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 4 103 m², à restructurer un ensemble de trois bâtiments allant de R+1 à R+5 à dominante tertiaire (bureaux, restaurant inter-entreprise et résidence étudiante de 50 chambres) d'une surface de plancher totale de 10 200 m² en un ensemble mixte à dominante hôtelière (hôtel de 145 chambres, services associés et résidence étudiante de 62 chambres) de 12 200 m² de surface de plancher totale, et prévoit :

- le changement de destination par restructuration des deux bâtiments tertiaires pour devenir un hôtel,
- le curage des bâtiments ainsi que des démolitions partielles,
- la surélévation de un à trois niveaux de deux bâtiments (partielle pour la résidence étudiante), sans dépasser R+5,
- le réaménagement des abords des bâtiments et la création d'espaces végétalisés (abords, cœur d'îlot, fonds de parcelle, toitures) ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au titre 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° a) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet prend place en milieu urbain dense et n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, que le diagnostic écologique réalisé n'a pas identifié d'enjeux forts sur le site, et que le projet prévoit d'augmenter les surfaces végétalisées pour améliorer les capacités d'accueil de la biodiversité ;

Considérant que le site du projet fait partie du périmètre du site inscrit « ensemble urbain à Paris », que les façades présentant un caractère patrimonial selon le pétitionnaire seront conservées, et qu'en tout état de cause le projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur le patrimoine architectural, culturel et paysager ;

Considérant que ce projet, d'ampleur limitée et qui réduit le nombre de places de stationnement existantes à 18 places, ne générera pas d'augmentation significative du trafic d'après l'étude de circulation réalisée, et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet s'implante sur un site ayant accueilli dans le passé des activités potentiellement polluantes (transformateur, fabrication, réparation et recharge de piles, compression réfrigération, incinération et combustion de déchets,) référencé dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)¹, que le projet ne prévoit pas d'accueillir une population sensible, et qu'en tout état de cause il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux 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 prévoit des démolitions limitées dont l'ampleur et la nature exactes ne sont pas précisées, et que le maître d'ouvrage prévoit de privilégier le réemploi des matériaux selon les conclusions du diagnostic « produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD) qui sera réalisé conformément aux articles L. 126-34 et L. 126-35 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que les bâtiments concernés par le projet ont été construits avant le 1^{er} juillet 1997, que le pétitionnaire devra réaliser un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique, et qu'il prévoit le cas échéant d'évacuer les déchets contenant de l'amiante ou du plomb identifiés vers des filières spécialisées ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 33 mois (9 mois de curage et 24 mois de réhabilitation du site), sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que le maître d'ouvrage :

- s'engage à les limiter en mettant en place des mesures (système de surveillance des bruits de chantier, conservation des menuiseries durant le curage pour limiter la dispersion, limitation de

1 Site IDF7505880 « Central téléphonique Voltaire/France Télécom ».

l'usage de matériel à percussion, dispositifs atténuateurs sur les matériels bruyants, désignation d'un référent, etc.) qu'il intégrera aux marchés de travaux sous la forme d'une note ou d'une charte,

- devra, en tout état de cause, 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 leur environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de transformation d'anciens bureaux en ensemble hôtelier situé 6-10 passage Saint-Pierre-Amelot dans le 11ème arrondissement de Paris.

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.

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 chef-adjoint du service connaissance et développement durable

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 – 21-23 rue Miollis 75732 PARIS CEDEX 15

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.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.