



**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-2025-165 du 15 septembre 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-2025-08-28-00011 du 28 août 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° F01125P0135 relative au projet de construction d'un hôtel de logistique urbaine, situé 2-10 boulevard du Fort de Vaux dans le 17^{ème} arrondissement de Paris et 9 rue Pablo Neruda à Levallois-Perret dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 11 août 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 1^{er} septembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une superficie de 3 007 m² actuellement occupé par une station-service qui sera démolie pour l'occasion, en la construction d'un bâtiment en R+7 qui repose sur un rez-de-chaussée en double hauteur ainsi que deux niveaux de sous-sol dédié à des activités de logistique urbaine et comportant un espace d'agriculture urbaine d'environ 1 054m² en toiture, développant une surface de plancher de 16 004 m² ;

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°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 qu'un projet antérieur sur le même site avait fait l'objet de la décision n° DRIEAT-SCDD-2025-017 du 11 février 2025 d'obligation de réaliser 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 (des activités logistiques à la place d'une résidence hôtelière), la suppression de trois niveaux dans un bâtiment de même hauteur et même volumétrie développant une surface de plancher légèrement inférieure (16 014m² dans le précédent projet) ;

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 projet prévoit un rabattement temporaire de la nappe de l'ordre de 20 à 30 m³/h en phase travaux pour la création des deux niveaux de sous-sol, qu'à ce titre il fera l'objet d'une procédure de déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet se situe au sein du périmètre réglementaire de dissolution du gypse antélu-dien pris en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'urbanisme et défini par l'arrêté inter-préfectoral n°1977-0225 du 15 novembre 1977, que l'étude géotechnique menée conclut à l'absence de risque de dissolution du gypse au droit du projet, et que le projet sera soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que le diagnostic de la qualité des sols, réalisé en 2019, a mis en évidence la présence de pollutions sur le site, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les mesures prévues dans le cadre du plan de gestion réalisé en 2025 (excavation des terres impactées et évacuation en filières adaptées, recouvrement des sols par un revêtement imperméable ou 30 cm de terres saines, traitement des gaz du sol sous le niveau du futur radier, taux de ventilation minimal des parkings du 2ème sous-sol), et :

- que l'analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) réalisée conclut à une compatibilité des usages projetés avec l'état du site après la mise en œuvre des mesures prévues,
- 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 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 prévoit uniquement des activités logistiques (absence de logements, d'hébergement ou d'accueil d'un public sensible) et la mise en œuvre d'un isolement acoustique renforcé ;
- la logistique du dernier kilomètre sera entièrement assurée par des véhicules électriques ainsi que des vélos triporteurs et des écrans acoustiques seront installés pour les équipements techniques en toiture, réduisant ainsi les nuisances sonores engendrées ;

Considérant que le projet est d'ampleur limitée, qu'il s'implante sur un terrain ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur, et qu'il n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique inscrit (« Ateliers de décors de l'Opéra »), qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtimens de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle cumulée de 26 mois (phase de démolition/dépollution d'environ 2 mois, phase de construction d'environ 24 mois), 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 selon une « charte chantier exemplaire » qui devra être signée par l'ensemble des entreprises intervenantes et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 construction d'un hôtel de logistique urbaine situé 2-10 boulevard du Fort de Vaux dans le 17^e arrondissement de Paris et 9 rue Pablo Neruda à Levallois-Perret dans le département des Hauts-de-Seine.

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 - 75015 PARIS

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.