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-2025-125 du 24 juillet 2025**
**Dispensant de réaliser une évaluation environnementale**
**en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**
**et portant retrait de la décision implicite née le 24 juin 2026**

**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° F01125P0089 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé au 69 boulevard de l'Ouest au Raincy dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 19 mai 2025 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 28 mai 2025 ;

12 Cours Louis Lumière - CS 70027
94307 VINCENNES Cedex
Accueil téléphonique : 01 87 36 45 00
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette d'environ 1,3 hectare et après démolition des bâtiments de l'ancien site hospitalier Valère Lefebvre, à construire un ensemble immobilier en R+2 à R+4, pour une surface de plancher (SDP) totale de 17 015 m², et composé de :

- 18 logements familiaux, 120 logements locatifs avec services, un EHPAD de 84 lits et une résidence pour personnes âgées autonomes (RPAA) de 76 logements,
- dans un bâtiment réhabilité de 300 m² de SDP un pôle santé et un lieu d'accueil de jour spécialisé pour autistes,
- une crèche de 150 m² de SDP,
- un parc dont une partie sera rétrocédée à la ville,
- la construction d'une voirie d'accès de 1 800 m²,
- 155 places de parking privées en sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit des travaux et constructions créant une surface de plancher 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 s'implante sur un terrain en friche abritant des espèces protégées (avifaune), qu'il prévoit la démolition de bâtiments susceptibles de constituer un habitat pour des espèces protégées (chiroptères), que le maître d'ouvrage s'engage à mener des investigations complémentaires sur l'identification des chiroptères, qu'il prévoit des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement telles que la conservation des arbres du site et leur protection pendant la phase chantier, l'adaptation du calendrier des travaux et l'installation de nouveaux gîtes et espaces verts favorables à la biodiversité, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, y compris de démolition, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que les résultats préliminaires d'investigation attestent la présence d'amiante et de plomb dans les bâtiments à démolir, que le pétitionnaire s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour éliminer complètement ces polluants et que les opérations de désamiantage et de déplombage seront confiés à des maîtres d'œuvre spécialisés ;

Considérant que le projet inclut une crèche, un EHPAD, un RPAA ainsi qu'un centre de santé, que ces établissements sont destinés à accueillir des personnes sensibles,, que les résultats préliminaires des études de milieux ont mis en évidence la présence de polluants dans les sols dont notamment des anomalies en métaux lourds, hydrocarbures, sulfates, fractions solubles et fluorures, que le pétitionnaire confirme l'intervention d'un maître d'œuvre de dépollution spécialisé afin de déterminer les mesures de gestion et de traitement adaptés de ces sols pollués et de réaliser une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et qu'en tout état de cause il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité des milieux avec les usages projetés ;

Considérant que le projet est situé sur un site où l'aléa retrait-gonflement des argiles est très fort et l'aléa mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse est faible, que les études géotechniques ont confirmés la présence d'argiles et de gypses dans les sols, que des mesures adaptées de construction des fondations sont prévues et que le projet intercepte le zonage du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPRmt) de la commune dont il devra respecter le règlement ;

Considérant que les travaux 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 limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux 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 ensemble immobilier situé au 69 boulevard de l'Ouest au Raincy dans le département de Seine-Saint-Denis.

**Article 2 :** La décision implicite née le 24 juin 2025, valant obligation de réaliser une évaluation environnementale, est retirée.

**Article 3 :** 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 4 :** 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

Signature numérique de Guillaume CRIEF guillaume.crief
Date : 2025.07.24 11:34:08 +02'00'

**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.

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.