



**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° DRIAT-SCDD-2025-197 du 07 novembre 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 n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 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° 006360/KKP relative au projet de construction d'une résidence pour personnes âgées dans le domaine du Perray-Vaucluse à Epinay-sur-Orge dans le département de l'Essonne, reçue complète le 6 octobre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 9 octobre 2025 ;

Considérant que le projet consiste sur une emprise d'environ 53 707 m², à :

- démolir un pavillon, un garage et un cabanon technique,
- construire une résidence pour personnes âgées d'une capacité de 96 lits de hauteur R+2, comprenant un espace d'accueil, un pôle médico-administratif, un pôle activités, et une plateforme logistique centralisée. Le tout développant une surface de plancher de 6 574 m²,

- réaliser des aménagements extérieurs,
- mettre en œuvre une installation de géothermie pour assurer la production de chaleur et le rafraîchissement des locaux comportant des forages de 100 à 200 m de profondeur ;

Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est de 5,37 ha et qui crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme de 6 574 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39°b) 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 ce projet s'inscrit dans le cadre d'une relocalisation de l'EHPAD existant sur la zone sud du Perray suite aux cessions de terrains réalisées par le groupe hospitalier universitaire (GHU) et qu'il convient, le cas échéant, de mener une évaluation environnementale sur le périmètre de projet à considérer au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le site du projet présente des enjeux patrimoniaux et paysagers importants en raison de son insertion dans le parc de l'ancien asile du Perray-Vaucluse, ensemble bâti et paysager remarquable du XIX^{ème} siècle et plus largement au sein de la vallée de l'Orge et qu'il convient d'évaluer l'intégration paysagère de cette opération ;

Considérant que le projet intercepte des enveloppes d'alertes de zone humide de classes B¹ selon la cartographie de la DRIEAT et qu'une étude floristique (jointe en annexe) conclut que 4,15 ha, soit environ 75 % de l'aire d'étude sont des habitats dont le caractère humide nécessite d'être confirmé ou infirmé par des sondages pédologiques ;

Considérant que le site d'implantation du projet est identifié comme corridor alluvial en contexte urbain à restaurer par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et qu'il convient que le projet prenne en compte cet élément et précise ainsi les mesures de restauration de ce corridor ;

Considérant que le diagnostic écologique, annexé au formulaire d'examen au cas par cas, fait part de la présence d'espèces protégées (Campagnol, Écureuil roux, Hérisson d'Europe, Crapaud calamite...) que par ailleurs, compte tenu de la méthodologie employée (une seule date de prospection en septembre 2025), les inventaires réalisés sont pour le moment incomplets et comme le document le précise, des inventaires additionnels doivent être menés ;

Considérant que les mesures prévues par le pétitionnaire ne garantissent pas l'absence d'impacts résiduels significatifs sur la biodiversité, compte-tenu des enjeux que le site est susceptible de présenter pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour les espèces protégées et/ou patrimoniales, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur les espèces protégées présentes sur le site ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, 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 le périmètre du projet est en partie situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité faible) et qu'il est nécessaire de préciser la hauteur de nappe afin de qualifier la sensibilité de la zone ;

Considérant que le site est concerné par un risque fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles, que les opérations réalisées lors de la phase travaux peuvent générer des effets de tassement, des modifications de la structure des premières couches de sol et de la stabilité du sol, et qu'il convient donc de réaliser des études complémentaires pour définir les mesures constructives à mettre en œuvre ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une installation de géothermie pour assurer la production de chaleur et le rafraîchissement des locaux comportant des forages de 100 à 200 m de profondeur, qu'il fera l'objet d'une procédure de déclaration ICPE au titre des articles L.511-8 et suivants du code de l'environnement, visant la rubrique 2910 relative aux installations de combustion et que les enjeux liés seront étudiés et traités dans ce cadre ;

¹Classe B : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser à partir d'un inventaire conforme à la réglementation.

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 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 que le projet s'inscrit dans un secteur en mutation, que d'autres opérations de construction et d'aménagement sont prévues à proximité sur les terrains cédés par le GHU , et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, l'eau, les chantiers ;

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'une résidence pour personnes âgées dans le domaine du Perray-Vaucluse à Epinay-sur-Orge dans le département de l'Essonne 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'évaluation des impacts sur les zones humides ;
- l'analyse des différents impacts potentiels liés à la présence d'une ICPE soumise à déclaration au sein du projet ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de remontée de nappe ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la phase de chantier et le cumul d'effets des divers projets en cours ou à venir dans le secteur ;
- l'identification de mesures pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

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,
La directrice-adjointe en charge de l'eau et du développement durable

**Valérie
BELROSE**
valerie.belrose

Signature numérique
de Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2025.11.10
08:59:10 +01'00'

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 – 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
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.