Mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Draveil dans le cadre d'une déclaration de projet

Projet plurifonctionnel de valorisation du site de l'ancien hôpital Joffre

1. Note de présentation

Dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU : version en date du 2 décembre 2024

Espace Ville SCOP

SOMMAIRE

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE……..3

2. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET……4

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET……8

4. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL……16

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX……22

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET……26

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le projet a pour objectif la valorisation du site de l'ancien hôpital Joffre par un projet plurifonctionnel **sur la commune de Draveil, à l'intérieur de la forêt de Sénart,** en un quartier apaisé incluant la réhabilitation des anciens pavillons en logements en accession et logements locatifs sociaux, la réhabilitation du bâtiment Brassens en une résidence senior, et la création d'un nouveau bâtiment dans le périmètre de l'ancien hôpital pour une activité hôtelière.

L'ensemble du **bâti existant est sauvegardé et réhabilité** afin de **conserver le caractère patrimonial** du lieu, de réduire au maximum l'artificialisation des sols et de maintenir son intégration paysagère dans le site de la forêt de Sénart.

Au sein du site, se développera un **ensemble de jardins apaisés ouverts** pour les habitants et les usagers du site, reliés par des mobilités douces.

Le périmètre de l'opération **se limite uniquement au site de l'ancien hôpital** afin de ne pas impacter la forêt de Sénart protégé au titre des espace boisés classés (EBC). Aucun EBC ne sera impacté par le projet. Leur sanctuarisation est totale.

Ainsi, les ajustements sont les suivants :

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est ajusté afin de tenir compte des nouveaux objectifs du projet sur le site de l'ancien hôpital.**
- **Le règlement de la zone urbaine dédiée au site Joffre (UJ) est modifié pour permettre la réalisation du projet.**
- **Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée pour encadrer la réalisation du projet visé par la présente procédure.**
- **Deux évolutions sont apportées au plan de zonage :**

  1. Pour les besoins du projet, un secteur mentionnant le périmètre d'une nouvelle d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est ajouté sur le plan de zonage

  2. Un secteur à plan masse est également ajouté pour préciser les attentes en matière réglementaire et d'implantation dans ce secteur.

Or une modification, même mineure, du PADD ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Lorsque la déclaration de projet est adoptée par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU, l**a mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD conformément à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.**

Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

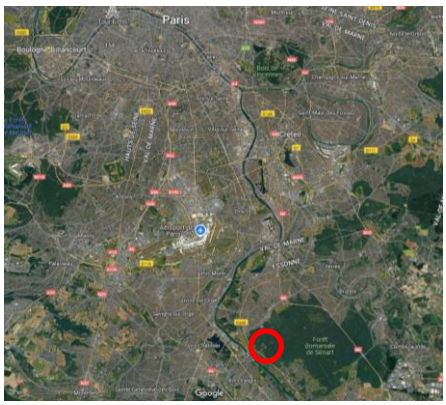
La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

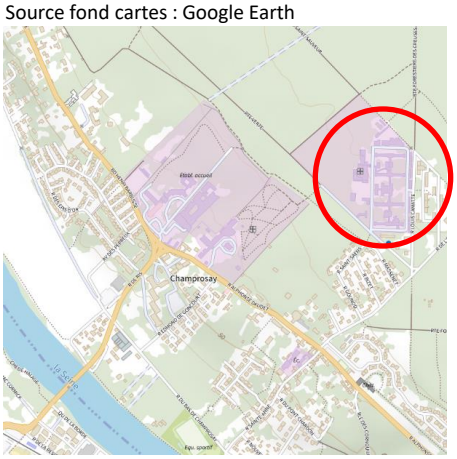
L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à **appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels**.

Dans ce cadre, la commune de Draveil a donc **réalisé volontairement une évaluation environnementale sans passer par la procédure de cas par cas** (définie à l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme).

2. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET



Source fond cartes : Google Earth



Source fond cartes : Géoportail

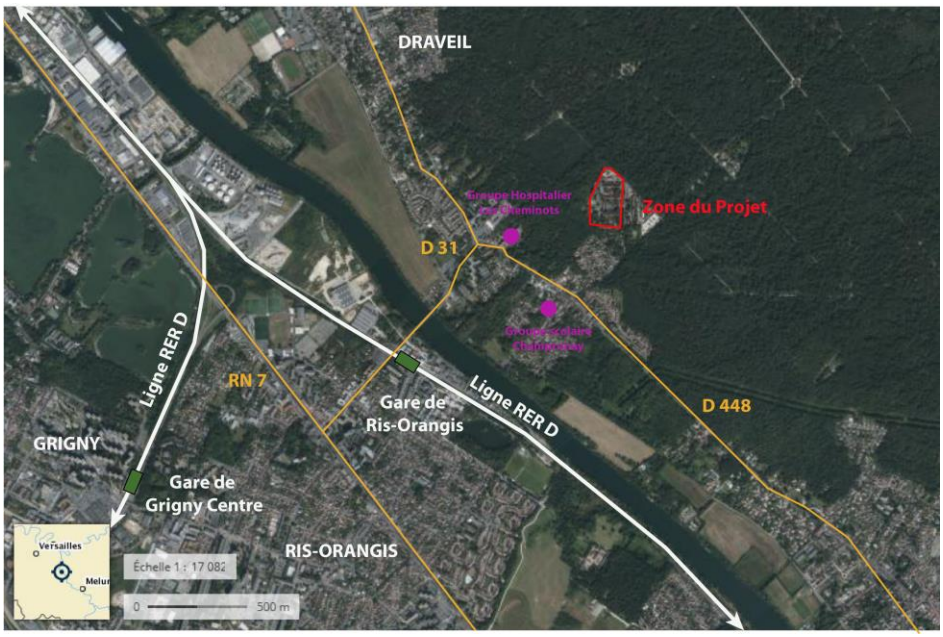
Localisation du site sur le territoire communal et intercommunal

Draveil est une commune située au nord – est du département de l'Essonne (91), à 5 km au nord d'Évry Courcouronnes, chef-lieu du département et à 20 km au sud – est de Paris.

Le projet est localisé au sud – est de la commune, dans la forêt de Sénart sur le site de l'ancien hôpital Joffre, au **lieu – dit Champrosay**. Le site est à proximité de la Seine, et en limite de la commune **de Ris – Orangis, à proximité de la gare** du même nom où s'arrête le RER D.

Les parcelles concernées sont situées le long de la rue Louis Camatte, axe routier qui dessert le lieu – dit Champrosay où l'on trouve plusieurs équipements d'intérêt collectifs (établissement hospitalier Les Cheminots et le groupe scolaire de Champrosay).
Les routes départementales D448 et D31 traversent le lieu – dit au niveau du groupe hospitalier. Cette dernière permet également à d'accéder à la commune de Ris – Orangis où sont implantées diverses activités économiques (commerces de proximité, activités de services, etc.). L'accès se fait en traversant la Seine par le pont de Ris – Orangis (un des seuls ponts sur la Seine permettant de rejoindre la gare sur l'autre rive à moins de 2 km depuis le site Joffre).

Ainsi le site est favorable au développement d'un quartier d'habitation et d'une résidence senior dans la mesure où il est situé à proximité d'axes de transports structurants desservis par les bus, et non loin des transports lourds RER) le tout, dans un environnement très calme. De plus, l'hôtel est bien localisé par rapport à **l'aéroport de Paris Orly (20 min** en voiture) et au **pôle de Paris Saclay (30 min** en voiture).



2. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

L'environnement du site

Le site est **longé à l'est** par la rue Louis Camatte et bordé par la forêt de Sénart **au nord et à l'ouest**.
Au sud, le site est à l'interface avec les zones résidentielles diffus du lieu – dit Champrosay.
L'institut Le Val Mandé EAM Le Val d'Essonnes (organisme de soutien et services aux personnes handicapées) est situé à proximité immédiate du site de l'ancien hôpital Joffre, de même que le Groupe Hospitalier les Cheminots, un équipement public au nord du site, la crèche « *Les Petits Loups des Bois* » et l'école primaire de Champrosay.

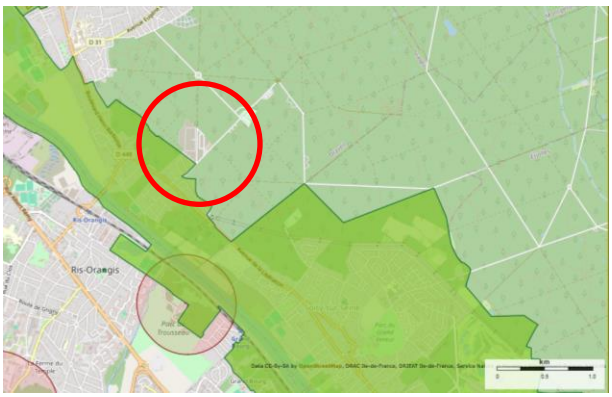
Secteur du projet

Fond de carte : Géoportail, 2024

Le site du projet se situe à proximité immédiate du site inscrit de la vallée de la Seine (AC2).

Une partie de la zone boisée à l'intérieur du périmètre du projet est située en ZNIEFF, même si ce classement n'a pas de porté juridique.

La forêt de Sénart est gérée par l'Office National des Forêts (ONF). C'est une forêt domaniale et bénéficie du classement « *Forêt de Protection* » depuis décembre 1995.



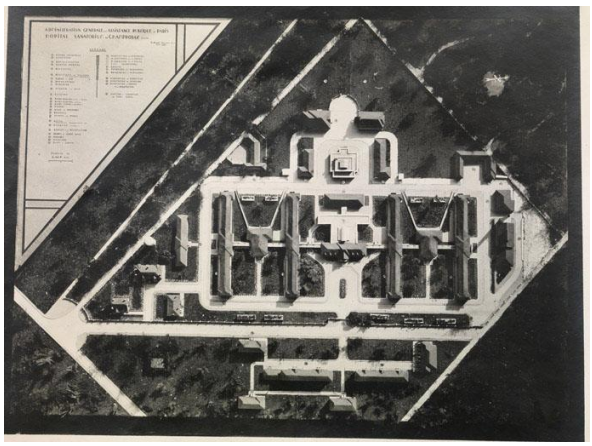
Localisation des sites inscrits
Fond de carte : Atlas du Patrimoine

2. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le site Joffre dans l'histoire

C'est à partir de **1931 qu'apparaît à la lisière de la forêt de Sénart près de l'Ermitage les premières constructions sur le site de l'ancien hôpital Joffre**. Il s'agissait au départ d'un hôpital sanatorium destiné aux grands tuberculeux (hommes) de Paris et de la banlieue parisienne appelé « *Sanatorium de Champrosay* ». Le site est géré par l'administration générale de l'Assistance Publique (AP).

La construction de l'établissement fut confiée à **l'architecte divisionnaire de l'Assistance publique Désiré Bessin. Il s'étendait sur 6 ha et comportait 532 lits**. Il reçu en 1932 la dénomination de sanatorium **Joffre en hommage au maréchal** du même nom décédé en 1931.



Sources photos : https://inventaire.iledefrance.fr/

À partir de 1960, la diminution de la **morbidité tuberculeuse entraîne une diminution des hospitalisations** en région parisienne et le sanatorium est impacté par cette baisse.

L'établissement est **converti en établissement de longs à moyens séjours** pour personnes âgées sous le nom d'hôpital Joffre. Il comporte alors 512 lits.

En 1966, un **nouveau bâtiment appelé « *Brassens* » et réalisé par l'architecte brutaliste Maurice Novarina** permet l'extension de l'hôpital avec 400 nouveaux lits et un bloc médical.

Des **modernisations successives entre 1975 et 1980** sont effectués dans les anciens sanatoriums :

- Pavillon Letulle (102 lits) et Laennec (94 lits) ;
- Pavillon Villemin en 1979 (passage de 133 à 77 lits) ;
- Pavillon Grancher (passage de 127 à 77 lits).

Entre – temps, l'hôpital Joffre est réuni en 1967 avec l'hôpital Dupuytren pour former le groupe hospitalier spécialisé en gérontologie **et comportant 1100 lits en 1996.**

En 2004, l'AP-HP (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris) **annonce la fermeture prochaine de l'hôpital Joffre** dans le cadre d'un plan d'austérité alors que le site accueille encore 330 lits pour les personnes âgées. Cette **fermeture aboutira finalement en 2018** après plusieurs années de tractation. Pour pallier la fermeture, de nouveaux lits sont ouverts à l'hôpital Dupuytren qui devient le seul établissement hospitalier du groupe.

2. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

L'occupation actuelle du site

Le site visé par le projet est occupé par les anciens bâtiments de l'hôpital Joffre, fermé en 2018. Les 5 pavillons perpendiculaires à la rue Louis Camatte forment les premières structures bâties en 1931. À l'origine, il s'agissait d'un sanatorium.
3 logements situées au sud du site ont également été construits à la même époque.
Enfin, le bâtiment le plus moderne nommé « *Brassens* » a été construit en 1966 dans un style brutaliste fidèle à son époque.

La partie ouest du site est composé d'un ensemble forestier dense faisant partie de la forêt domaniale de Sénart. Cette partie du site bien que faisant partie du périmètre du projet sera conservé dans son état actuel.

De même, la végétation située entre les bâtiments doit être préservée pour garantir l'intégrité du site dans l'environnement voisin.

Fond de carte : Géoportail, 2024

Sanatorium
(Caractère patrimonial à préserver)

Sanatorium
(Caractère patrimonial à préserver)

Hôpital de 1966
(Caractère architectural à préserver)

Sources photos : https://inventaire.iledefrance.fr/

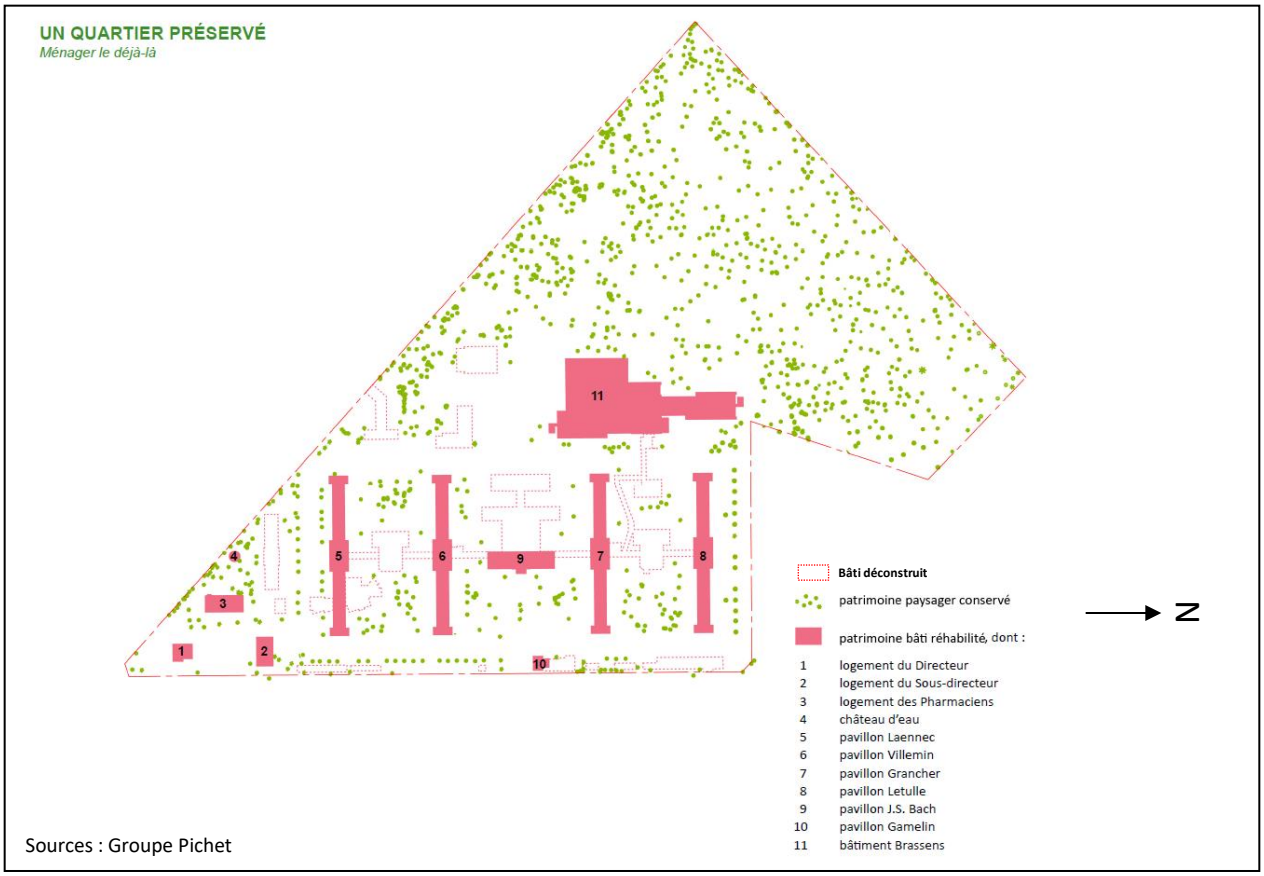
3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Organisation générale du projet et préservation du patrimoine bâti

Le projet s'insère sur le site de l'ancien hôpital Joffre au sud – ouest de la commune de Draveil, fermé en 2018.
Implanté le long de la rue Louis Camatte, le site du projet est localisé au sein de la forêt de Sénart, à proximité de la Seine, du Groupe Hospitalier Les Cheminots et de la gare RER du Ris – Orangis sur la ligne D.

Le projet s'étend sur une surface de 8,54 ha, réparti sur les parcelles ON19, ON25, ON26 et ON27.
L'accès au site se fait par la rue Louis Camatte, adjacente à la parcelle ON25.
Les surfaces imperméabilisées représentent 1,38 ha, tandis que les surfaces perméables représentent 7,16 ha, soit plus de 83% de la surface totale du site. L'objectif du projet est de désimperméabiliser une partie des surfaces artificialisées actuellement.

Plan masse des constructions préservées/à déconstruire



Sources : Groupe Pichet

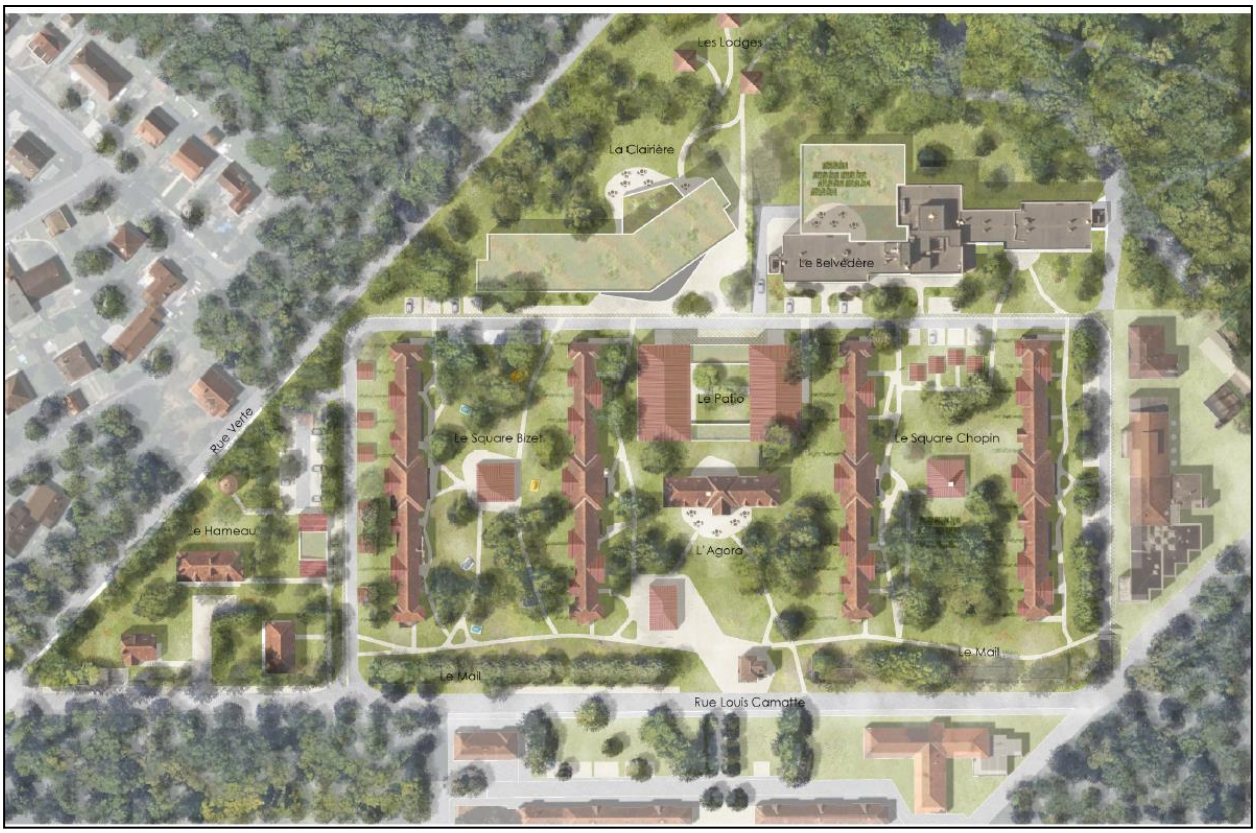
Le patrimoine bâti de l'hôpital représente aujourd'hui un ensemble urbain cohérent et riche architecturalement. Néanmoins, cette cohérence s'est progressivement brouillée avec les nombreuses rénovations du site et l'ajout de plusieurs annexes ne suivant pas les caractéristiques architecturales des pavillons de l'ancien sanatorium (devenu ensuite l'hôpital).

L'objectif du projet est donc de restituer le cadre architectural du site et de faire une remise en valeur d'un ensemble patrimonial oublié.

Aussi, les pavillons 5, 6, 7, 8, 9 et 10 qui formaient anciennement le sanatorium seront préservés et réhabilités afin de converser la cohérence architecturale et patrimoniale du site. Il en va de même pour les pavillons qui accueillaient les logements du directeur, du sous-directeur et des pharmaciens situés au sud du site qui ont été réalisé avec les mêmes traits architecturaux que les pavillons centraux.
Concernant le bâtiment Brassens, son style brutaliste fidèle à son époque en fait un élément symbolique du projet qui marque le paysage et qui sera aussi réhabilité.

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Plan masse du projet (photo non contractuelle)



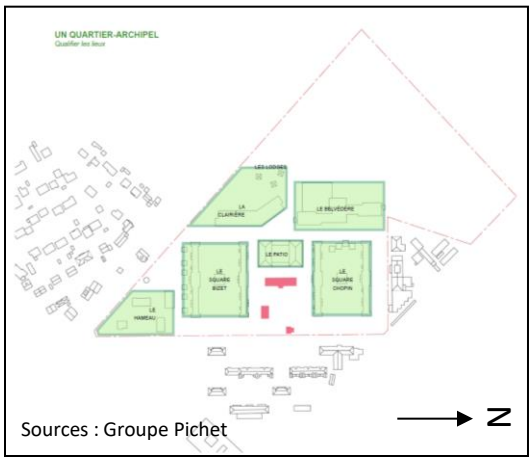
Sources : Groupe Pichet

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

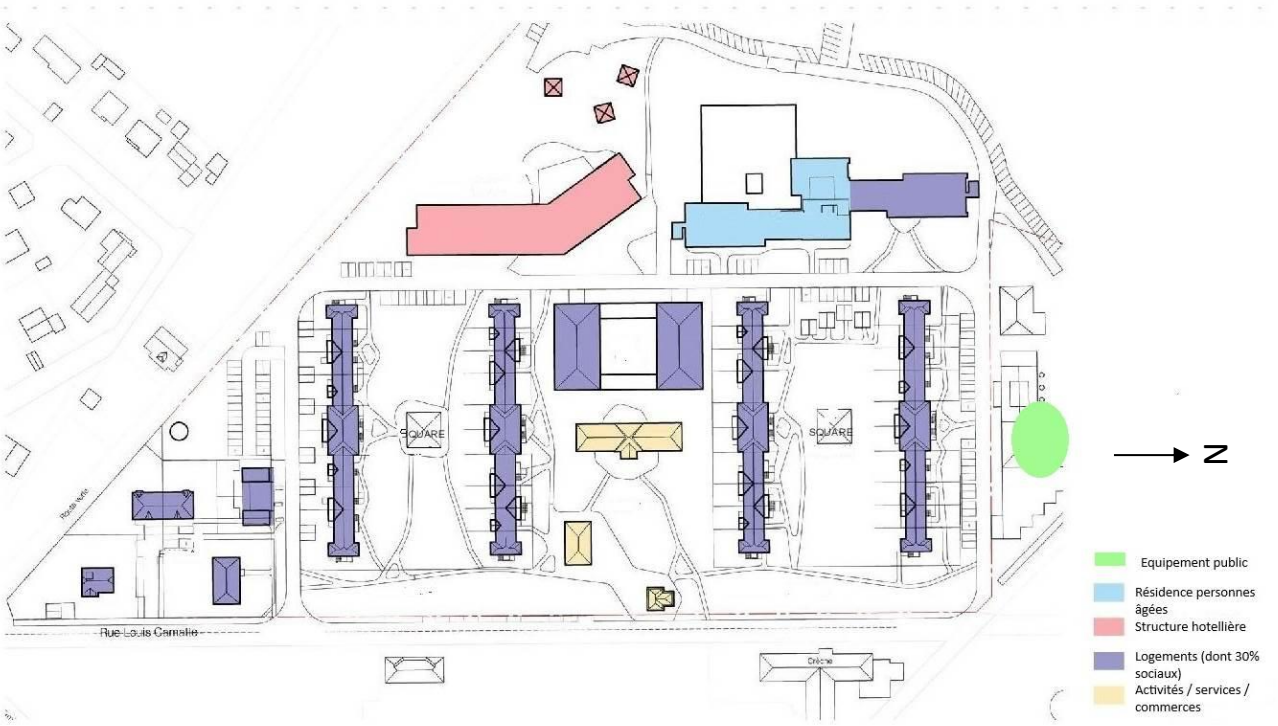
Composition du projet

Le projet s'inscrit dans la création d'un quartier apaisé relié par un unique accès depuis la rue de l'Hermitage au sud et profitant d'un calme relatif qui isole le site. Cela permet d'assurer une qualité de vie et un confort pour les habitants et les usagers, ainsi qu'un cadre unique propice à la préservation du lieu.

Le site est divisé en 6 quartiers – archipels qui évoquent l'idée d'un quartier pluriel où coexistent différents lieux, tous uniques et singuliers, au sein même d'une nature matricielle. Chaque quartier – archipel doit s'intégrer dans un cadre paysager et végétal à l'écart de la circulation automobile et revisité pour créer un cadre protecteur et rassurant pour les usagers.



Sources : Groupe Pichet



Sources : Groupe Pichet

Au sein du projet 3 ensembles distincts sont organisés :

- **Un quartier résidentiel** composé de 4 pavillons de l'ancien sanatorium, plus les 3 pavillons au sud et une partie du bâtiment Brassens, devant accueillir une centaine de logements dont 30 % logements sociaux.

- Chaque quartier – archipel est divisé en plusieurs lots incluant les différents pavillons. Deux pavillons au centre du quartier résidentiel seront destinés à des activités/services/commerces de proximité

- **Une résidence services séniors** de l'ordre de 100 unités d'hébergement « *Le Belvédère* » en lisière de forêt qui sera installée dans la partie du sud du bâtiment Brassens de l'ancien hôpital.

- **Un groupe hôtelier** qui sera construit à l'ouest du quartier résidentiel avec une capacité d'environ 80 chambres pour attirer la clientèle dans un espace naturel et un cadre multisensoriel. Il inclura aussi différents services annexes.

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Les pavillons : logements en accession et locatifs sociaux, et activités/commerces de proximité

Organisation sur le terrain

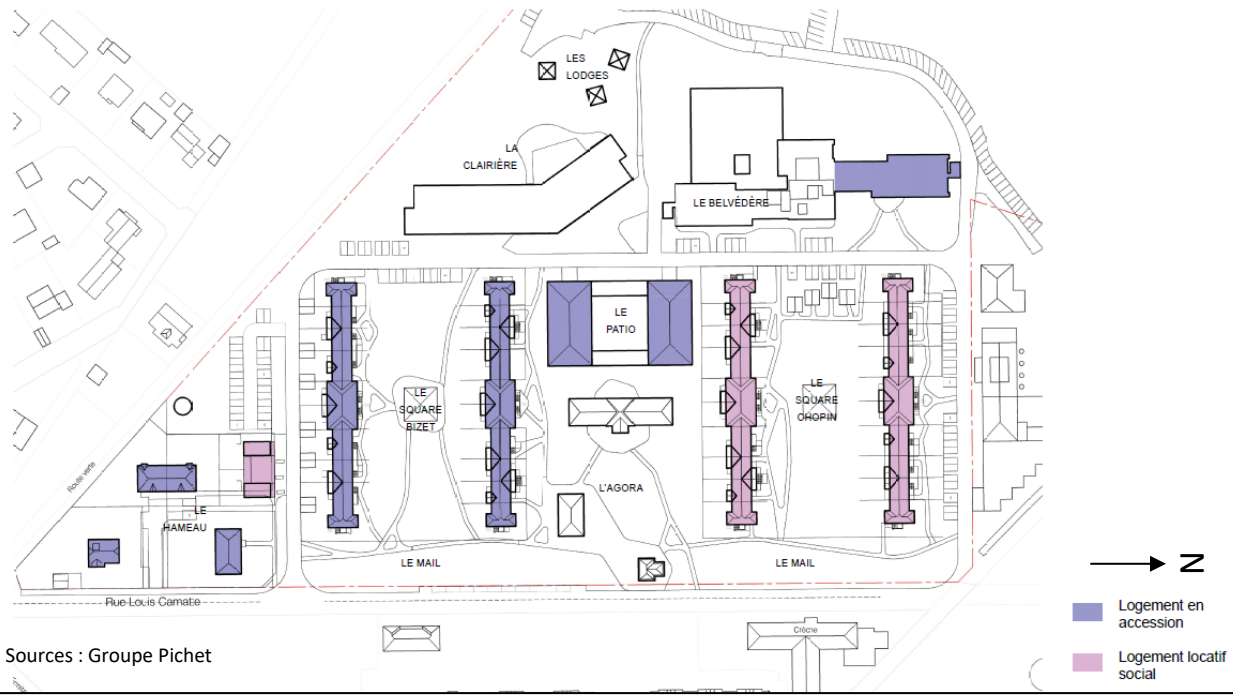
Les logements sont séparés entre les 4 pavillons de l'ancien sanatorium, le Patio et les 3 pavillons au sud du site.
Les pavillons Laennec, Villemin, Grancher et Letulle, ainsi que le patio seront l'armature principale du quartier et accueilleront des logements en accession ou locatif social.
Le pavillon central J.S. Bach sera dédié aux commerces et services de proximité, tandis que le pavillon Gamelin à l'entrée de l'ancien hôpital conservera son rôle de pavillon d'accueil.
Chaque pavillon se verra ajouter des structures rapportées pour permettre la création des logements. Les pavillons Bizet, Chopin/Prévert et Delaunay/Jouhaux seront démolis.

Programmation

Chaque pavillon représente un lot des différents quartiers – archipel. Les bâtiments existants vont regrouper plusieurs destinations :

- **Habitat** : Le pavillon Letulle est transformé en maisons mitoyennes de deux étages. Les pavillons Laennec, Villemin et Grancher accueilleront quant à eux 2 niveaux d'appartements à plat et traversants. Le logement représentera environ 7 500 m² de surface de plancher réparti en différente typologie (T1 au T6), dont 30 % logements locatifs sociaux.
- **Activités** : Les pavillons Bach et Gamelin accueilleront des commerces de proximité et des activités de service.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS



Sources : Groupe Pichet

Hauteur

Les bâtiments existants et les nouvelles constructions rapportées ne dépasseront jamais 12 mètres au faîtage, soit R+2.
Les constructions seront majoritairement couvertes par une toiture à quatre pentes en tuiles.

Architecture

La conservation de la plupart des bâtiments de l'ancien hôpital contribuera à inscrire le patrimoine dans le futur projet. Ils seront réhabilités afin d'accueillir la destination d'habitat. Cela permettra aussi au projet de limiter au maximum l'artificialisation des sols du site.
Quant aux nouvelles constructions, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'épannelage général du quartier.

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Bâtiment Brassens : Résidence services séniors, logements et services

Organisation sur le terrain

L'ancien bâtiment Brassens construit en 1966 doit être réhabilité et transformé en résidence services séniors appelé « *Le Belvédère* » dans l'aile sud de la structure. L'aile nord quant à elle sera consacrée à des logements en accession. Étant la plus haute construction du site, il émergera de la canopée et offrira un « *balcon en forêt* » et une vue lointaine sur la commune de Draveil et Ris – Orangis, la Seine et la forêt de Sénart.
À l'est, la partie débordante du socle sera reconstruite à emprise et hauteur égales. Elle accueillera 3 niveaux de parking surmontés d'un plateau pour des espaces communs en extérieur pour la résidence séniors.

Programmation

- **Résidence séniors** : le bâtiment accueillera une centaine d'hébergements et des services à la personne destinés à la résidence séniors dans son aile sud. 6 120 m² de SDP seront réhabilitées pour cette dernière ;
- **Logements** : L'aile nord sera consacrée à des logements en accession. 2 170 m² de SDP seront réservés pour une partie des logements prévus dans la programmation du projet. La typologie des logements collectifs sera variée (allant du T1 au T3/T4) ;
- **Services** : Un cabinet médical sera implanté dans le bâtiment à proximité de la résidence séniors.

Plan masse du bâtiment Brassens (plan non contractuel)

Sources : Groupe Pichet

Hauteur

Le bâtiment dans sa totalité sera préservé. Sa hauteur sera maintenue à 25 mètres à l'acrotère.
Quant à la partie débordante est, elle conservera la même hauteur et la même emprise.

Architecture

Étant un élément déterminant du paysage, sa transformation pourra prendre la forme de différentes propositions de transformation de façades et de l'enveloppe. Il sera aussi approprié d'associer les ayants droit de Maurice Novarina (l'architecte du bâtiment).
La réhabilitation veillera à construire de manière durable, avec moins de matière afin d'économiser les ressources en valorisant en priorité les matériaux biosourcés.

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

L'Hôtel – boutique

Organisation sur le terrain

« *La clairière* » est le quartier – archipel qui doit accueillir un hôtel destiné à une clientèle souhaitant séjourner un instant dans le cadre naturel/forestier du site et de ses environs, ou bien de bénéficier d'un service de qualité avant de rejoindre les centres d'emplois de l'aéroport d'Orly ou le plateau de Saclay tout proche, ou tout simplement bénéficier de la forêt de Sénart.

En plus de l'hôtel, ce nouveau bâtiment situé en lisière de la forêt de Sénart accueillera pour sa clientèle différents lieux de détente et des services de qualité pour leur séjour. Certains clients pourront également profiter d'habitat atypiques sous la forme de lodges.

Programmation

L'hôtel aura une capacité d'environ 80 chambres. Ce dernier s'accompagnera de services annexes destinés à l'hôtel. 3 lodges (petites suites privatives) seront également créées.

Ce secteur prévoit la déconstruction de 1 107 m² de SDP issue des anciennes constructions, et la création d'environ 4 300 m² de SDP pour le projet hôtelier.

Plan masse de l'hôtel (plan non contractuel)

Sources : Groupe Pichet

Hauteur

Le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser 12 mètres à l'acrotère afin de s'inscrire dans la continuité architecturale des bâtiments existants. La hauteur maximale sera limitée à R+2.
De plus, le toit – terrasse de l'hôtel devra être végétalisée pour s'insérer au maximum dans le site.
Quant aux lodges en lisière de la forêt, elles se limiteront à un rez – de – chaussée.

Architecture

En tant que nouvelle construction sur le site de l'ancien hôpital Joffre, l'hôtel devra suivre une logique frugale de construction en limitant le superflu, en concentrant les efforts sur la performance énergétique et environnementale, et en valorisant l'utilisation les matériaux durables biosourcés.
Pour les lodges situés à l'arrière de l'hôtel, la construction préfabriquée hors – site avec des matériaux durables sera privilégiée.

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Les espaces paysagers

Le projet s'oppose à de nombreux projets urbains en s'inscrivant dans un riche paysage naturel existant la forêt de Sénart.
Au sein du site, le traitement paysager sera soigné et priorisé pour assurer un cadre de vie de haute qualité pour les habitants et les usagers du lieu.

Une grande partie des arbres présents actuellement sur le site seront préservés et bénéficieront d'une protection (hors espace forestier). Il est également prévu de planter de nouveaux arbres.

Les mobilités douces via des chemins piétonniers seront au cœur de cet espace apaisé afin de créer le lien entre les habitants et les quartiers – archipels et de donner le sentiment d'unité d'un grand jardin sur l'ensemble du site.

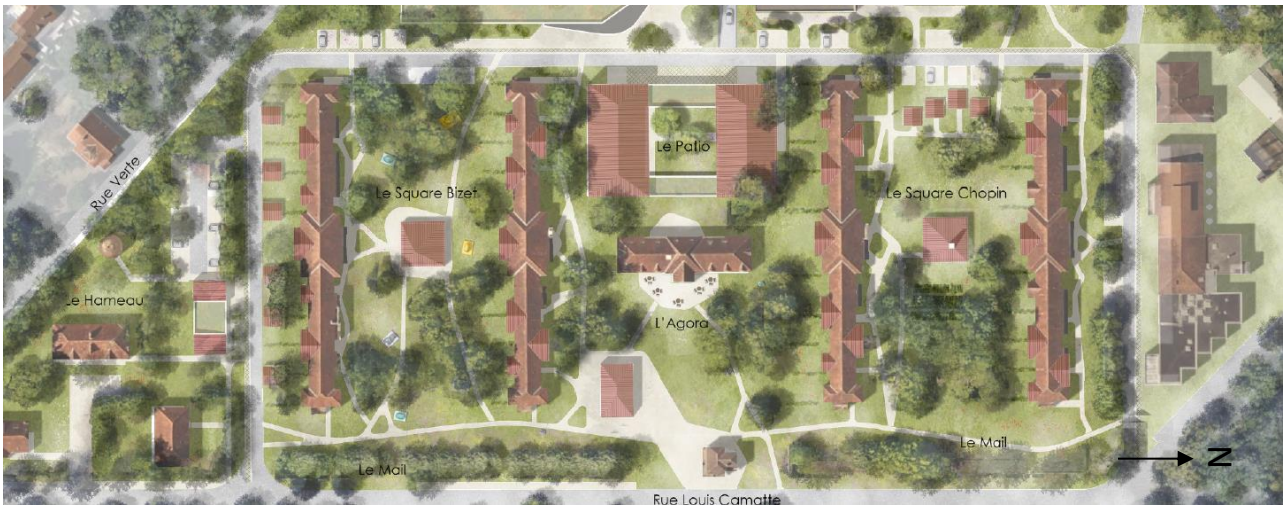
Une expérience multisensorielle

Au sein de ce grand espace paysager, deux lieux uniques seront créés :

- **Le square Bizet** situé au sud du site et qui accueillera « *Le jardin des Merveilles* », un lieu défini comme une galerie artistique à ciel ouvert sur le thème de la forêt vivante, et qui doit affirmer une symbolique forte et qualitative au renouveau de l'ancien hôpital Joffre ;
- **Le square Chopin** situé au nord hébergera quant à lui un jardin nourricier qui permettra d'apaiser les lieux de vie et d'offrir une convivialité familiale pour les habitants.

L'Agora, au centre du site, sera une véritable place de village à l'échelle du quartier et permettra l'installation de terrasses, l'accueil de food trucs et de petits évènements.

Plan masse du centre du quartier (plan non contractuel)



Sources plan masse et photos : Groupe Pichet **(photo non contractuelle)**

Square Bizet et le « *Jardin des Merveilles* » **(photo non contractuelle)**

L'Agora **(photo non contractuelle)**

3. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Les circulations internes

La section centrale du projet incluant le square Bizet, le Patio, l'Agora et le square Chopin sera exclusivement non routière et dédiée aux piétons et aux mobilités douces.

Pour permettre l'entrée des véhicules privés sur le site, une voie en boucle à sens unique partant de la rue Louis Camatte sera réalisée pour accéder aux stationnements internes, à l'hôtel et au parking souterrain Brassens.
Cette voie réutilise la voirie existante et son dimensionnement actuel permet le passage des engins de secours et de collecte. Des zones de rencontre et de partage seront aménagées et la vitesse des véhicules limitée à 20 km/h.

Enfin, l'ensemble du site sera accessible par des chemins piétonniers et des voiries de mobilités douces afin d'apaiser au maximum le quartier.

Le stationnement

Le projet prévoit la création de places de stationnement pour véhicules individuels sur le site de l'ancien hôpital. Le nombre d'emplacement a été défini en conformité avec les exigences réglementaires du PLU en matière de stationnement. La répartition de ces derniers est la suivante :

- 64 stationnements sous carport/intégré au bâti (numéros 1 sur le plan ci – dessous) ;
- 179 stationnements en silo dans le parking de 3 niveaux Brassens (numéro 4). Une réflexion pourra être apportée sur l'ajout d'un 4ème niveau afin de réduire le stationnement en extérieur ;
- 162 stationnements extérieurs répartis le long des axes de circulations (numéros 2, 5 et 6), dont un parking existant situé dans la zone boisée à l'ouest (numéro 3)

Les stationnements des cycles ont été intégrés dans le projet et sont dimensionnés selon les règles du PLU. Des stationnements pour les véhicules électriques seront crées au titre du code de la construction et de l'habitation.

Plan des mobilités du site de projet

Sources : Groupe Pichet

Des solutions innovantes pour la desserte du site

Bien que la desserte du site soit assurée par les lignes de bus 17 et InterVals, des solutions sont proposées pour intégrer la problématique de la desserte du quartier et le report vers des mobilités alternatives :

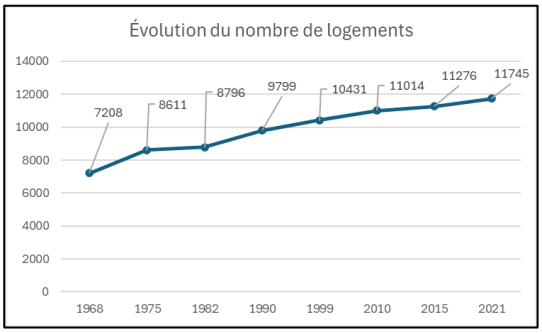
- **Une navette électrique** reliant le site vers le centre – ville de Draveil et la gare RER de Ris – Orangis pour assurer une complémentarité aux lignes de bus existantes en termes de fréquence ;
- **Un système de co-voiturage** qui permettrait de mettre en place des lignes de co-voiturage sur le modèle des lignes de bus entre les principaux lieux d'intérêt (polarité commerciale, gare, centre – ville). Un arrêt de co – voiturage serait installé le long de la rue Louis Camatte ;
- **Un service de vélo en libre service** géré par la start – up Pichet Bike installé au sein du site du projet.

4. UN PROJET D'INTÉRÊT GENERAL

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

1. Le projet aspire au **retour de la construction de logements** sur la commune de Draveil.

- Depuis le début des années 2000, la **construction de logements neufs sur le territoire communal a fortement diminué.** Le ratio est de 1 314 logements construits entre 2000 et 2021 (soit 62 logements/an). Alors qu'entre 1968 et 1990, 2 591 logements ont été construits (soit quasiment le double que dans les années 2000 avec 117 logements/an).



Sources : Insee, RP1967 à 1999, RP2010 et RP2021

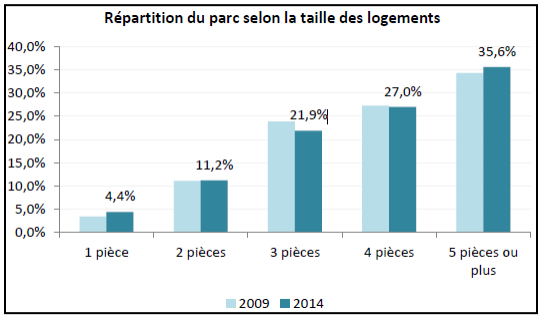
- Le projet participera donc au **renouvellement du parc de logement de la commune avec 150 nouveaux** logements construits, principalement par réhabilitation de bâti existant, sur le site de l'ancien hôpital, soit **l'équivalent de 32 % du nombre de logements** total construit entre 2015 et 2021.

- En plus d'augmenter la production de logement, le projet participera au renouvellement du parc de logements de Draveil qui est **relativement ancien avec 55,2% des logements** antérieures à 1971, 27,3% antérieures aux années 1990.

2. Il permet **répondre à la demande de diversification de l'offre de logement de Draveil :**

- La commune se compose **d'environ 93% de résidences principales,** dont une majorité de maisons individuelles dans des zones résidentielles.

- En 2014, plus de **62% des logements à Draveil possèdent 4 pièces ou plus**. Ce qui implique une typologie d'habitat de grande taille au détriment des **logements allant de 1 à 3 pièces** qui ne représentent qu'un tiers du parc. Le projet de l'ancien hôpital Joffre vise donc à rééquilibrer et à **diversifier l'offre pour les ménages de Draveil en visant le marché des appartements** de type T1 à T3 (88 logements de type T1 à T3 sont prévus sur 105 logements).



Sources : Insee, RP2009 et RP2014

- Les Draveillois sont en **majorité des propriétaires (environ 60% de la population)**. Le projet répond donc aux **objectifs et aux aspirations des habitants à s'implanter sur la commune** avec la réalisation de plus de 100 logements en accession.

- La diversification de l'offre de logements permettra également à **une plus grande diversité de ménage** d'accéder à la propriété sur la commune (allant du célibataire au couple sans enfants par exemple).

- Profitant de bâtiments existants de grandes tailles, les typologies d'habitat **proposeront des surfaces habitables autour de la moyenne française par logement**, ainsi qu'un cadre de vie de qualité pour ses résidents.

3. En plus d'apporter une diversité d'offre de logements en accession privé, le projet **met l'accent sur le logement social** :

- Le projet prévoit également la réalisation de **30 % logements locatifs sociaux**. Ce qui est en accord avec les objectifs du PADD de la commune **d'être vertueux en matière de logement social** (28,5% de logements sociaux en 2022), soit plus que l'objectif de 25% défini par la loi SRU). Le projet ne modifiera pas sensiblement le taux de logements locatif social moyen de la commune.

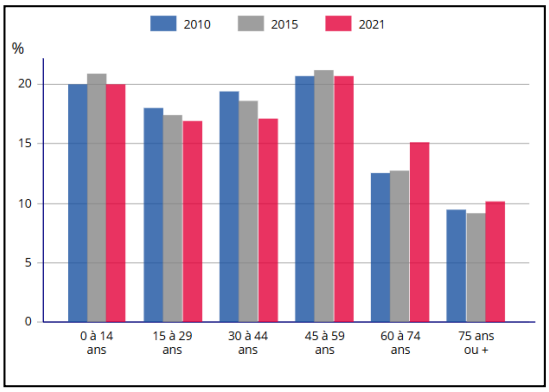
- Le projet respecte les **objectifs de production sociale dans la construction neuve du SRHH, à savoir 30%** de logements social pour chaque opération (la commune de Draveil est située en périmètre SRU).

- Ici les habitants des logements sociaux pourront bénéficier **d'un cadre de vie de qualité** dans un espace mixant des résidences classiques, une résidence séniors et des espaces paysagers renforcés. Le tout situé dans un site unique entouré par la forêt de Sénart.

4. Le projet va favoriser le **développement l'habitat en faveur des séniors à Draveil**, où un vieillissement de la population significatif est observable :

- En effet, le vieillissement de la population de la commune se confirme au vu des dernières données du recensement : selon l'INSEE, entre 2010 et 2021, la part des 60 à 75 ans est passée de **12,5 % à 15,1 %** ; cette augmentation accélérée du nombre de séniors est confirmée par les chiffres relatifs aux 75 ans et plus qui représentaient **10,2 % de la population communale en 2021 contre 9,5 % en 2010**.

La structure démographique de Draveil



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

- Avec la création de **100 hébergements à destination des séniors**, le projet de résidence services séniors s'inscrit donc tout à fait dans la dynamique démographique de la commune.
- De plus, la population de séniors à Draveil habite globalement dans des **logements type résidentiel qui pourront être libérés pour d'autres habitants**, participant alors au renouvellement des occupants des habitations (ce dernier est actuellement lent car il y a peu de construction de nouveaux logements sur la commune).
- La résidence séniors est une structure à mi – chemin entre une résidence classique et une maison de retraite. Elle permet **d'accueillir des personnes d'un certain âge mais qui possèdent encore une grande autonomie**. Et elle permet de conserver et développer le lien social avec les habitants des résidences voisines situées sur le site de l'ancien hôpital.
- Par ailleurs, les locaux sont également destinés à abriter **plusieurs activités de services à destination des résidents séniors** (restauration, salon, bibliothèque, atelier, tisanerie, jardin partagé, espace médical, etc.) leur permettant ainsi d'accéder à une diversité de services tout en favorisant des déplacements non carbonés.

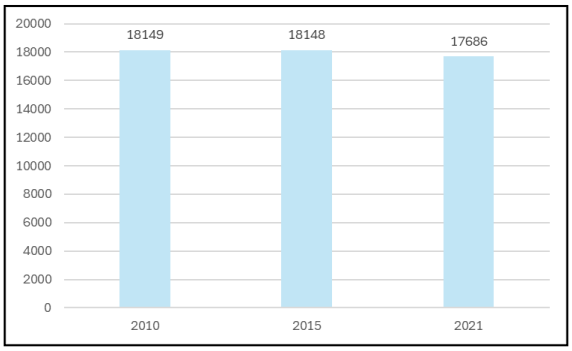
5. L'hôtel – boutique participe **à l'attractivité et au renouvellement** du site de l'ancien hôpital.

- L'environnement du site propose une **cadre unique et de qualité pouvant attirer une clientèle nouvelle** recherchant des lieux d'expériences.
- Bien qu'éloigné des axes de transports structurants pour proposer **une destination atypique**, l'hôtel reste **proche de grandes polarités** comme l'aéroport d'Orly et le plateau de Saclay.
- La **clientèle visée est plutôt large**, allant des séminaires, travailleurs et touristes en semaine, à une clientèle familiale le weekend.
- L'hôtel répond à la demande de la commune **qui manque d'infrastructure d'hébergements touristiques** de ce type là sur son territoire.

6. Ce nouveau site est également **pourvoyeur d'emplois directs et indirects**, et participe donc à la nécessaire attractivité de l'emploi sur le territoire communal.

- Dans le cadre du projet, il est notamment prévu la création entre **20 et 25 emplois à temps plein** au sein de la résidence services séniors.
- À cela, s'ajoute une dizaine **d'emplois à temps plein** (plus des praticiens se déplaçant sur site régulièrement) dans le cabinet médical situé dans le bâtiment Brassens, à proximité immédiate de la résidence séniors.
- L'hôtel – boutique doit permettre la création d'une **centaine d'emplois à temps plein directs et indirects** qui vont être rattachés à la gestion de l'hôtel, mais également, au bar lounge, au restaurant bistronomique, au spa et aux boutiques, ainsi qu'aux services annexes à l'hôtel et au restaurant.
- En outre, le projet doit créer des **emplois directs et indirects pour la gestion du site** (gardiennage, accueil, entretien des espaces paysagers) et les **services de proximité** (foodtruck, commerces, services annexes, etc…). Cela va créer un vrai intérêt pour la vie de quartier et permettre l'implantation de commerces, absents jusqu'à présent dans le lieu – dit de Champrosay.

L'emplois à Draveil



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP 2021

- En moyenne, les actifs draveillois sont **21,5% à habiter et à travailler sur la commune**. Les emplois créés sur le site de l'ancien hôpital **vont générer des mobilités pendulaires domicile – travail** au sein du territoire communal, mais également vers d'autres communes. L'offre de **transport en commun actuel permet déjà d'absorber une partie** de ces déplacements domicile – travail. Des aménagements pour les véhicules individuels, et les modes doux sont prévus sur le site pour faciliter l'accès au projet.

7. Le site est localisé à Champrosay, un lieu – dit qui prend des airs de village. Des **équipements collectifs publics sont également présents et accessibles** pour les futurs résidents du projet :

- À l'ouest de l'ancien hôpital le long de la D448, on trouve **le Groupe Hospitalier les Cheminots et un Institut Médico – éducatif** qui permet d'avoir accès à différents services de santé.

Groupe Hospitalier les Cheminots
Sources : https://www.sanitaire-social.com/

- On trouve également **un tabac – presse au centre de Champrosay** à l'intersection de la rue de l'Ermitage et le D448, ainsi qu'un **supermarché ALDI** le long de la D31 en direction de Ris – Orangis.

- Pour la petite enfance, il existe une **crèche « *Les Petits Loups Des Bois* »** pouvant accueillir 61 enfants en bas – âge allant de 2 mois à 4 ans. Elle est située en face de l'entrée de l'ancien hôpital, qui sera l'entrée du site dans le projet.

La crèche « Les Petits Loups Des Bois »
Sources : https://chroniques-architecture.com/creche-draveil-atelier-mad/

- À proximité même de l'ancien hôpital le long de la rue de l'Ermitage, on trouve **l'Institut Le Val Mandé EAM Le Val d'Essonnes** construit en 2018 et qui est un organisme de soutien et de services aux personnes handicapées.

- On a également plusieurs bâtiments publics au nord du site.

- Enfin au centre de Champrosay, se trouve le **groupe scolaire qui accueille la crèche, l'école primaire et maternelle, plus APS** de Champrosay. L'établissement accueille **165 élèves**.

L'école primaire de Champrosay
Sources:
:https://inventaire.iledefrance.fr/dossier/IA91000806

- En supposant que chaque ménage accueille **1,9 enfants, dont 1,2 enfants en bas – âge** (sources INSEE), et que 59 logements seront en T3 ou plus, on peut estimer que le projet de l'ancien hôpital accueillera potentiellement **36 enfants en âge d'aller à l'école primaire et 62 enfants en bas – âge** pouvant aller à la crèche.

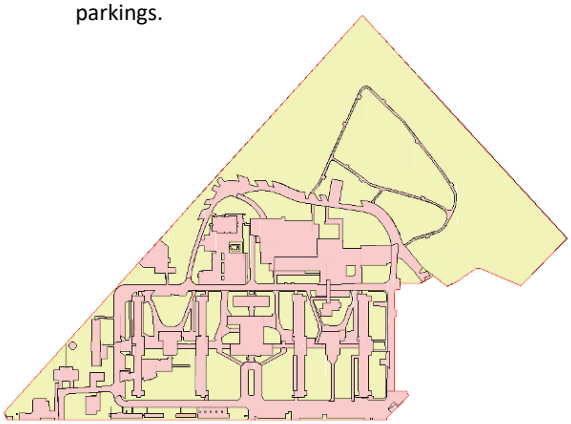
4. UN PROJET D'INTÉRÊT GENERAL

8. En s'implantant sur l'ancien hôpital Joffre, le projet permet la **réhabilitation d'une ancienne friche** :

- Exploité en tant qu'hôpital par l'APHP jusqu'en 2018, le site est devenu **progressivement une friche au milieu de la forêt de Sénart** qui était à la merci des squats.
- Cependant, sa **conservation fut remarquable** malgré l'abandon complète du site et la présence de nombreux bâtiments historiques.

Entrée de l'ancien hôpital de nos jours
Sources : Google Earth

- Une partie du site est **classée en Espace Boisé Classée dans le PLU**, ce qui permet également une bonne protection de la couverture forestière, végétale et naturelle sur la friche.
- Les **2/3 de la friche sont définies comme des surfaces perméables non artificialisées**, en 1/3 est artificialisé par les bâtiments, les voiries et les parkings.



État actuel des surfaces du site
Sources : Groupe PICHET

- Le site, étendu **sur 8,54 ha, offre a un potentiel de développement stratégique** pour la commune qui est aujourd'hui limité en termes d'extension urbaine. Cette dernière est entourée par la forêt de Sénart, les zones résidentielles existantes, les zones agricoles et la Seine.
- Ce dernier bénéficie d'un **zonage spécifique dans le PLU** (zone UJ) pouvant l'ouvrir à termes à l'urbanisation.

9. Le projet s'inscrit dans une **démarche de réduction de l'artificialisation des sols et de mutation durable** d'un site existant.

- Les objectifs du projet de réaménagement de l'ancien hôpital Joffre **s'inscrivent dans une démarche ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) incluant une réduction des surfaces artificialisées et la **construction/reconstruction sur les espaces occupés** précédemment par du bâti.
- Afin de contribuer aux **efforts de performance environnementale et de qualité d'habiter**, le projet privilégie en priorité des modes de constructions frugales, l'utilisation de matériaux durables et biosourcés et la préfabrication hors – site pour réduire les nuisances in situ.
- Outre la création de nombreux espaces paysagers, le projet vise **une stratégie paysagère qui préserve le riche patrimoine naturel** du site avec la préservation de nombreux arbres existants, et la plantation de nouveaux arbres.

10. Au sein de la forêt de Sénart, le projet apporte un **engagement fort pour la qualité de vie** des futurs résidents et usagers.

- Le site fait une part belle aux espaces communs et communautaires pour permettre aux habitants de **s'approprier l'espace comme un lieu de vie.**
- Des espaces culturels et de loisirs sont développés au sein des espaces communs pour **allier nature et culture, et créer une identité de village** au sein du site.
- La végétalisation et la perméabilisation des sols contribuent **au maintien et au développement** de la trame verte & bleue.

4. UN PROJET D'INTÉRÊT GENERAL

11. Les objectifs du projet sont **attachés à l'esprit de préservation et de valorisation** du patrimoine bâti de l'ancien hôpital Joffre.

- L'un des principaux enjeux du projet est de **valoriser au maximum le bâti existant en vue de sa réhabilitation** et de sa mise en valeur pour les usages futurs.

Vue de l'hôpital (1955)
Sources : Archives Essonne

- Les pavillons de **l'ancien sanatorium de 1931 sont préservés et réhabilités** pour l'accueil de nouveaux logements. Quelques structures en extension des bâtiments seront ajoutées mais ne remettront pas en cause la mise en valeur du patrimoine bâti. L'objectif est **de conserver l'intégralité des structures** et la forme des bâtiments afin de ne pas dénaturer le site et le patrimoine.

Un des sanatoriums (photo non datée)
Sources : Inventaire Ile de France

- Le **bâtiment Brassens construit en 1966** dans le style brutaliste par l'Architecte Maurice Novarina est également préservé et réhabilité pour accueillir des logements en accession dans son aile nord, et une résidence séniors dans son aile sud.

Le bâtiment Brassens (2007)
Sources : Inventaire Ile de France

- Seul certaines annexes attenantes aux pavillons et constructions, mais ne datant pas de la même époque, **sont démolies** car ne représentant pas d'intérêt architectural pour justifier leurs préservations . À la place de ces annexes et constructions, de **nouvelles structures seront édifiées** dans le style architectural des anciens sanatoriums afin de préserver le cadre patrimonial et architectural du site.

Les annexes à démolir (2007)
Sources : Inventaire Ile de France

- Les constructions neuves, notamment l'hôtel – boutique **doivent respecter des exigences architecturales** pour maintenir la mise en valeur des constructions existantes de l'ancien hôpital.

- En réduisant au maximum les mobilités motorisées sur le site, le projet s'assure de **sanctuariser le lieu** au sein de l'écosystème forestier qu'est la forêt de Sénart. De plus, l'accent est **mis en priorité sur les mobilités piétonnes et douces** entre les différents lieux pour apaiser le site.

Entrée de l'ancien hôpital actuellement
Sources : Le Parisien

- Priorité est donné à la perméabilité du sol pour assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol afin de **restaurer et préserver les milieux humides** existants.

12. La desserte du projet passe par **une diversification de moyens d'accès au site**.

- La proximité de l'ancien hôpital des réseaux de transports urbains existants permet **un accès fluide et efficace aux différentes polarités** du territoire (pôles économiques et commerciaux, centres – villes, etc…). La **gare du RER D à Ris – Orangis** est à moins de 30 min à pied / 10 min à vélo.

Accès au site par les transports en commun
Sources : IDF Mobilité

- Outre les transports en communs, les **mobilités douces et alternatives sont développées pour renforcer** la desserte du site et assurer le report modal des usages vers des solutions durables et écologiques.

- Enfin, **l'accès aux véhicules privées n'est pas oublié** et des parcs de stationnement sont prévus à l'intérieur du site (plus de 400 places de stationnement en accord avec les réglementations en vigueur du PLU).

Accès au site par la rue de l'Ermitage
Sources : Google Earth

- Le site bénéficie d'une **interface de circulation bien structurée** avec la D448 et D31 passant à proximité et reliant le site du projet au centre – ville de Draveil, Ris – Orangis, Grigny et Évry Courcouronnes. Tandis que l'A6 est à moins de 15 min en voiture, et l'aéroport d'Orly à moins de 30 min.

Dans sa globalité, le projet s'inscrit ainsi dans la dynamique impulsée par le **PADD du PLU de Draveil** qui énonce les objectifs suivants :

- « Maîtriser **l'évolution du site de l'ancien hôpital Joffre** compte tenu de la qualité de l'environnement, son histoire, son patrimoine et la proximité de la forêt » ;
- « Identifier et **mettre en valeur le patrimoine urbain** de la commune » ;
- « Respecter **l'identité de chacun des quartiers** de la ville » ;
- « Valoriser les **paysages urbains et l'accès à la nature pour tous** » ;
- « Promouvoir la **diversité de l'habitat** et rechercher un **équilibre entre les différentes formes de bâti** pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune » ;
- « Conforter le **bon niveau d'équipement** de la ville ».

Le PADD nécessite néanmoins d'être ajusté puisque sa rédaction ne proposait pas la création de logements notamment familiaux

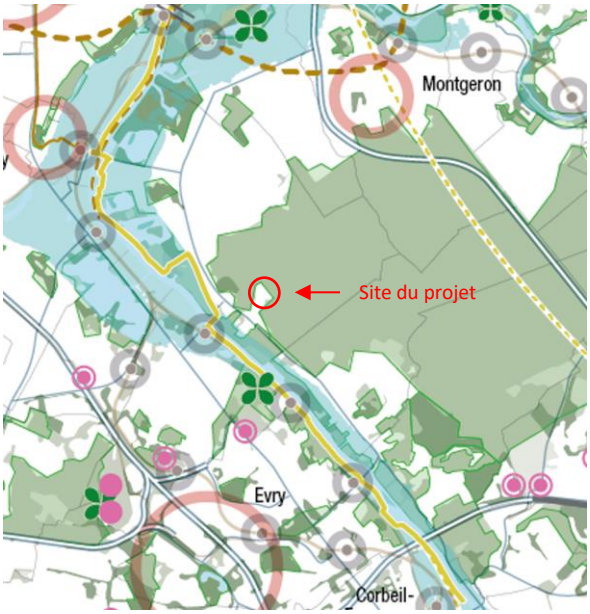
5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Prise en compte du Schéma Directeur de la Région Ile – de – France Environnemental (SDRIF – E)

Le territoire de Draveil est concerné par le Schéma Directeur d'Ile-de-France – Environnemental (adopté le 11 septembre par le Conseil Régional et **approuvé fin 2024 – début 2025), et prenant lieu et place de l'ancien** SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Il s'agit d'une évolution de SDRIF depuis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « *Climat et résilience* »).

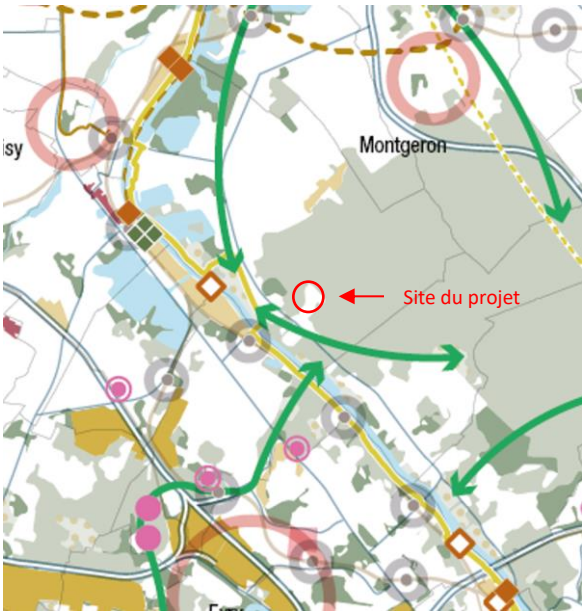
Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2040 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels), assurant **la cohérence des politiques publiques** sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement, dans l'objectif de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.



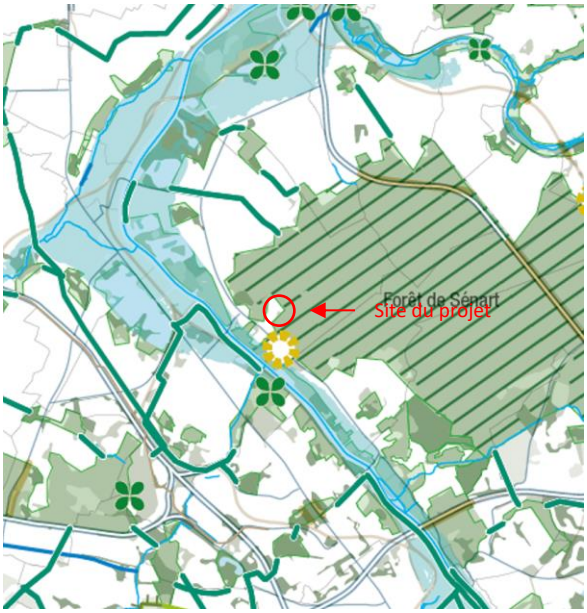
Le site du projet est identifié à proximité **d'un espace boisé à préserver**, ici la forêt de Sénart. Cette dernière est sanctuarisée comme armature urbaine dans le but d'encadrer le développement urbain sur le territoire.

On trouve également à proximité **un espace vert et de loisirs à pérenniser,** ici le parc du centre de dialyse Georges Laure. Un **projet de véloroute** passe également à proximité le long de la Seine à Draveil, puis Ris-Orangis.

Comme le projet n'est pas situé à l'intérieur de ces espaces à préserver, le **SDRIF-E n'a pas d'incidence sur le projet et sur la compatibilité** dans le cadre de la maitrise du développement urbain. De plus, les **objectifs vertueux de réduction de l'artificialisation et d'imperméabilisation** des sols du projet sont en accord avec les enjeux du SDRIF-E.



Le site est également identifié à proximité **d'une liaison agricole ou forestière d'intérêt régional** à maintenir/établir. Cette dernière est localisée le long de la D448 en direction de la forêt de Sénart, et ne passe pas sur le site du projet de l'ancien hôpital.



Enfin, le volet environnemental du SDRIF-E **identifie la forêt de Sénart** comme une forêt de protection à valoriser, tandis que le lieu – dit de Champrosay doit maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional. Le projet ne prévoit pas de s'étendre au-delà du périmètre du site de l'ancien hôpital et vise à restaurer les trames vertes bleues au sein du site via des aménagements paysagers et la préservation des arbres existants. Ces **enjeux vont donc de pair avec les objectifs** du SDRIF-E.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Prise en compte du Plan Climat – Air – Énergie – Territorial (PCAET)

La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine a approuvé son **PCAET le 16 décembre 2021.** Engagé dès 2018 dans le cadre du projet de territoire de l'Agglomération, ce document décline un plan d'actions sur **6 ans, sur la période 2022 – 2028**, pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air. Il se compose de 48 actions, développées autour de 5 axes, dont un transversal :

- **Axe 1 :** Adapter son territoire au changement climatique ;
- **Axe 2 :** Agir en faveur d'une mobilité plus durable ;
- **Axe 3 :** Encourager la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments ;
- **Axe 4 :** Mobiliser le territoire pour accélérer la transition vers une économie circulaire et durable ;
- **Axe transversal :** Garantir la transversalité du territoire.

Le document défini enfin des **objectifs à long terme pour 2050** :

- Diminuer les consommations énergétiques du territoire de 47,9% ;
- Diminuer l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du territoire de 73,7% ;
- Diminuer les besoins en énergie de 49,2% et les émissions de GES de 75,3% entre 2017 et 2050 dans les logements ;
- Diminuer les besoins en énergie de 43,7% et les émissions de GES de 74,1% entre 2017 et 2050 dans les transports ;
- Diminuer les besoins en énergie de 49,1% et les émissions de GES de 78,4% entre 2017 et 2050 dans les bâtiments tertiaires ;
- Diminuer la production de déchet global de 34%.

Le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital Joffre **traduit dans sa programmation** les différents axes du PCAET, à savoir la **requalification de la friche** qu'est le site de l'ancien hôpital et la réaffectation des locaux vacants, le **développement des mobilités alternatives et durables** pour accéder au projet et créer des circulations apaisées sur le site, la réhabilitation des bâtiments existant incluant une **frugalité au niveau des matériaux et ressources** (utilisation de matériaux biosourcés issus d'une économie de la construction circulaire) et une **performance environnementale, qualitative et énergétique** optimale, **l'indépendance thermique du site** grâce à un réseau de chaleur vertueux et innovant ayant pour source la géothermie naturelle du site, et enfin le **développement d'une économie locale et centrée** sur la production interne de ressources pour les habitants.

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**.
À ce titre :

•Il identifie les **composantes de la trame verte et bleue** (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
•Il identifie **les enjeux régionaux de préservation et de restauration** des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
•Il propose les **outils adaptés pour la mise en œuvre** de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue (voir page suivante).

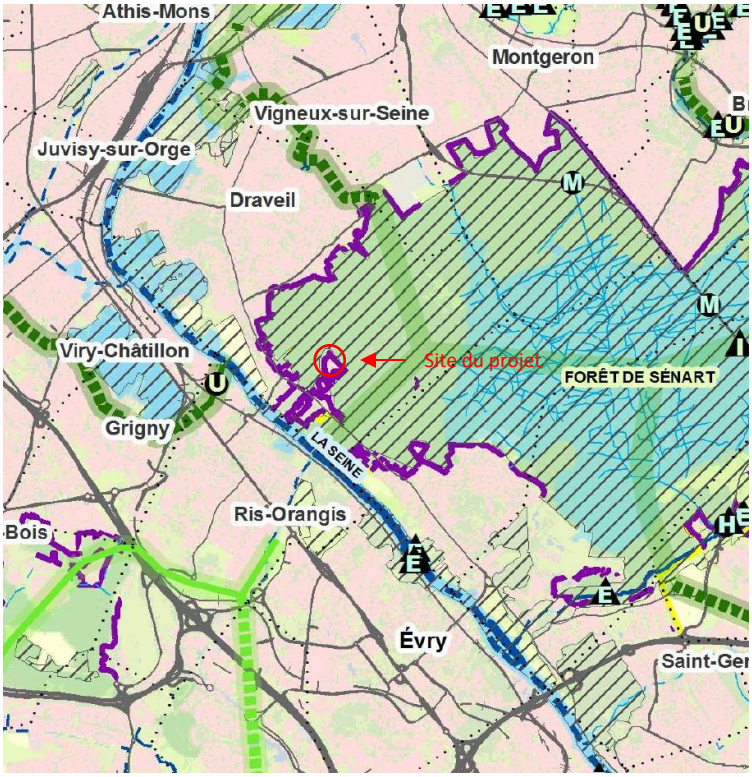
Le site de l'ancien hôpital Joffre se situe sur la commune de Draveil **en lisière de la forêt de Sénart**.
Cette dernière est considérée comme un **réservoir de biodiversité avec des lisières urbanisées** des boisements de plus de 100 ha.
On trouve également à proximité du site au lieu – dit de Champrosay un **corridor écologique de la sous – trame** arborée à préserver et une **connexion multi – trames** entre les forêts et les corridors alluviaux.

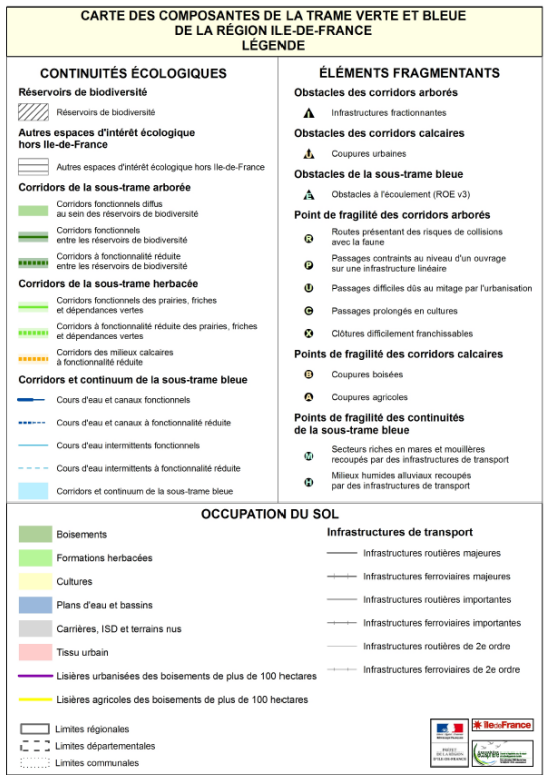
Cependant, le site du projet est classé comme faisant **partie du tissu urbain** dans la cartographie du SRCE.
Ce dernier n'a **donc pas d'impact sur les enjeux écologiques et environnementaux** identifiés par le document.

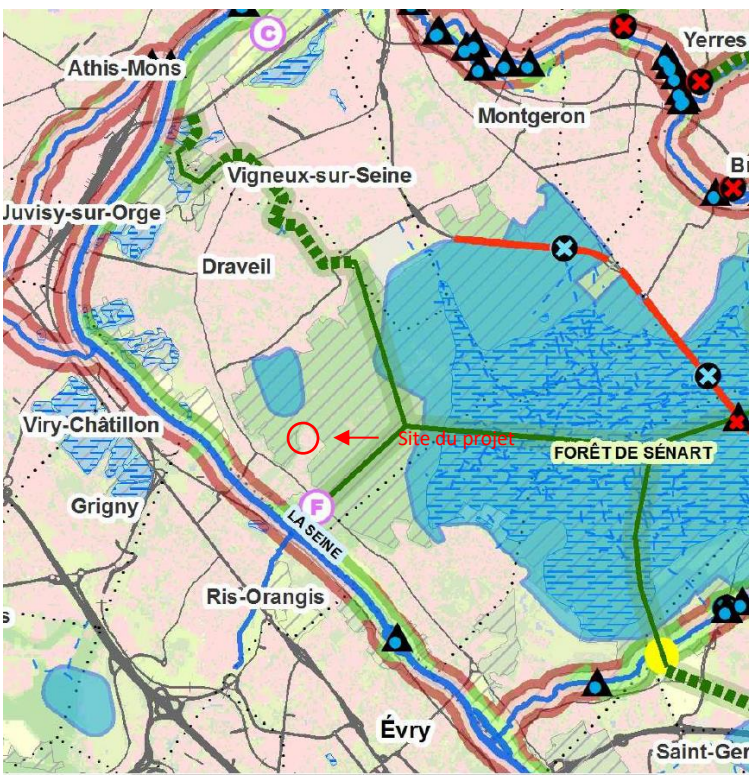
Néanmoins, des **mesures sont prévues dans le projet pour limiter l'impact environnemental de la programmation** avec la **préservation des arbres existants et la plantation** de nouveaux arbres, le **maintien des corridors écologiques et de la trame verte bleue** à l'intérieur du périmètre du site, et la réduction de **l'artificialisation des sols au profit d'une perméabilisation** de ses derniers pour faciliter l'infiltration et l'écoulement des eaux pluviales.
Des **expositions et des lieux culturels sont également prévus dans l'aménagement du site pour sensibiliser** les habitants et les usagers à la protection des lieux et à la valorisation du patrimoine paysager et forestier.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Extrait de l'Atlas cartographique des continuités écologiques







5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Prise en compte du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit **la révision du SRHH** pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du **CRHH du 30 novembre 2023.**

Ce document fixe un objectif de **production de logements à l'échelle régionale** qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production annuel
Ile-de-France	70 000
Essonne	9 000
CA Val d'Yerres Val de Seine	740

Il fixe aussi des objectifs de production de **logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissement publics territoriaux**. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production annuel
Ile-de-France	21 905
CA Val d'Yerres Val de Seine	616

Enfin, un des sous – objectif fixe **les besoins pour développer l'habitat adapté à la perte d'autonomie et aux situations de handicap**. Le SRHH préconise le développement et la création de **nouvelles offres d'habitat sénior alternatives**. Cette offre alternative de « *résidences intergénérationnelles* » commence à se développer depuis quelques années **entre le domicile classique et l'établissement médico – social**. Elle permet d'avoir un lieu adapté aux problèmes de mobilité et de santé, tout en permettant et favorisant les relations de voisinage et d'entraide, ainsi que le développement du lien social.

Le projet de Draveil prévoit dans sa programmation **la réalisation d'environ 150 logements** sur le site de l'ancien hôpital dont :

- Une centaine de logements en accession privée ;
- **30 % de logements sociaux** pour l'opération d'aménagement.

De plus, est prévu dans la programmation du projet **la réalisation d'une résidence sénior** au sein du site de l'ancien hôpital pouvant accueillir une centaine d'hébergements.
Cette dernière, **à mi chemin entre une résidence de logements classique et un établissement médico – social** permettra à ses habitants de profiter d'un cadre de vie unique et d'un lieu de partage social.

Ces objectifs de production sont **donc dans la continuité des enjeux et des objectifs prescrits** par le SRHH d'Ile-de-France.

Prise en compte du Plan des Mobilités d'Ile-de-France (PDMIF)

Le Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2030. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2030. Il a été arrêté par la Région le 27 mars 2024 et succède au Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France PDUIF 2010 – 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PDMIF prescrit des normes **pour le stationnement des vélos et des véhicules motorisés** pour chaque secteur du PLU, notamment avec des prescriptions particulières à proximité des pôles de transports structurants.

Le projet intègre des **dispositions au niveau de la mobilité et du stationnement** en accord avec la règlementation du zonage en vigueur. Ces dispositions prennent en compte les exigences du PDMIF et permettent donc la compatibilité du projet avec le plan.

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Sont présentées ci-après les modifications du PLU effectuées pour permettre la réalisation du projet de résidence services séniors et d'espace de stationnement décrit précédemment.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En rouge, les éléments ajoutés. ~~En rouge barré~~, les éléments supprimés

<u>Orientations générales</u> :

	Proposition de modification	Justifications
Préambule **3. Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers**	Un site d'enjeu majeur pour la commune doit voir sa vocation future reformulée, il s'agit du site de l'ancien hôpital Joffre dans le quartier de Champrosay. Compte tenu de la fermeture définitive des activités de santé sur ce site, il est impératif que le PLU fixe des orientations d'aménagement pour l'évolution de ce secteur. La localisation de l'ancien hôpital Joffre, son caractère patrimonial avéré en lisière de la forêt de Sénart, conduit à lui donner une vocation nouvelle orientée vers l'habitat intergénérationnel, la mixité sociale, l'hôtellerie, les commerces, les services et les équipements publics. ~~les loisirs, la culture, le sport et les activités connexes telles que l'hôtellerie. En tout état de cause, développer une offre nouvelle de logements notamment familiaux, compte tenu de l'éloignement des lieux de vie et en particulier des équipements, suppose au préalable de régler diverses questions notamment l'accès au site, la circulation et le stationnement.~~ Maîtriser l'évolution du site de l'ancien hôpital Joffre compte tenu de la qualité de l'environnement, son histoire, son patrimoine et la proximité de la forêt. - L'objectif est d'assurer un renouvellement urbain de ce site, au cœur de la Forêt de Sénart, et à proximité de la Seine, autour d'une programmation qualitative composée d'habitat intergénérationnel, de mixité sociale, d'hôtellerie, de commerces, de services et d'équipements publics. ~~d'hôtellerie / SPA, restauration, et loisirs/culture/tourisme, permettant de développer le haut potentiel d'attractivité touristique de la Ville en parallèle de la qualité de vie offerte aux habitants, ou de logements si les contraintes de circulation, stationnement et accès au site peuvent être résolues.~~	

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Sont présentées ci-après les modifications du PLU effectuées pour permettre la réalisation du projet de résidence services séniors et d'espace de stationnement décrit précédemment.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En rouge, les éléments ajoutés. En rouge barré, les éléments supprimés

<u>Orientations générales</u> :

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT, MAÎTRISÉE ET ADAPTÉE AUX BESOINS

- Finaliser la ZAC Centre-ville
- Promouvoir la diversité de l'habitat, rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti, notamment le long des boulevards
- Permettre le développement d'une offre de loisirs et culturelle sur le site de l'ancien hôpital Joffre

Projet plurifonctionnel de valorisation du site de l'ancien hôpital Joffre : habitat intergénérationnel, mixité sociale, hôtellerie, commerces, services et équipements publics.

CONFORTER LE BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DE LA VILLE

- Maintenir les principaux pôles d'équipements
- Poursuivre la réhabilitation et envisager le développement des équipements
- ~~Permettre le développement d'une offre de loisirs et culturelle sur le site de l'ancien hôpital Joffre~~

DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LES DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA VILLE ET VERS LES GARES DU RER

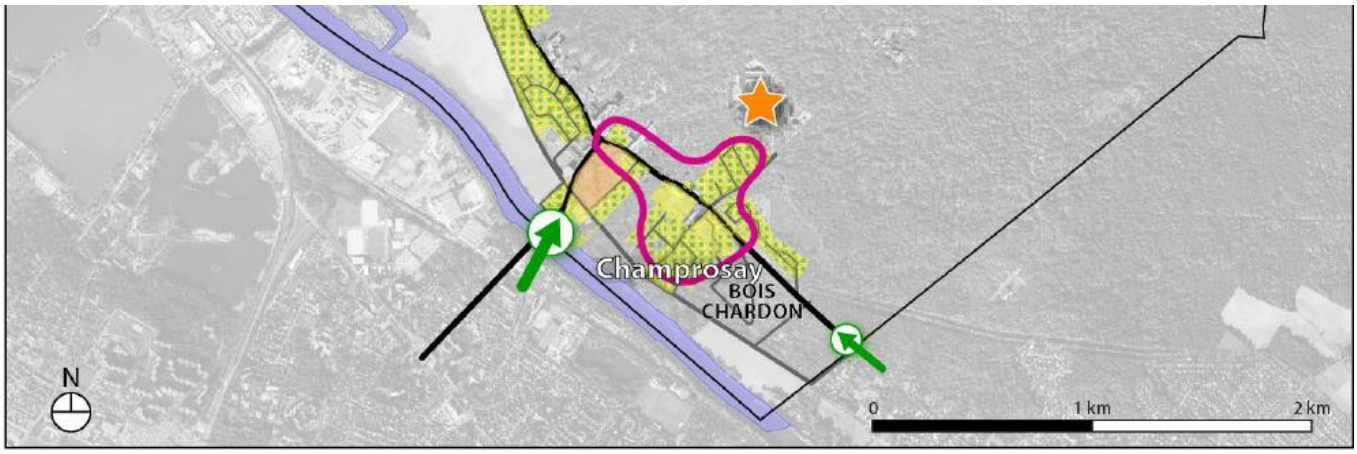
6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Sont présentées ci-après les modifications du PLU effectuées pour permettre la réalisation du projet de résidence services séniors et d'espace de stationnement décrit précédemment.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En rouge, les éléments ajoutés. En rouge barré, les éléments supprimés

<u>Orientations générales</u> :



IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

Périmètre du SPR

Principaux secteurs à forts enjeux patrimoniaux :
- Ensembles urbains remarquables
- Maisons et bâtiments de grand intérêt architectural

PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET ~~À CARACTÈRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS~~ SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL JOFFRE

~~Permettre la reconquête du site de l'ancien hôpital par la réalisation d'un projet orienté vers les loisirs et le tourisme et en phase avec les qualités du site : patrimoniales, urbaines et paysagères~~

Projet plurifonctionnel de valorisation du site de l'ancien hôpital Joffre : habitat intergénérationnel, mixité sociale, hôtellerie, commerces, services et équipements publics.

MAÎTRISER LES ÉVOLUTIONS DANS LES QUARTIERS

Conforter les caractéristiques principales de composition urbaine et paysagère des quartiers pavillonnaires et grandes propriétés

Maîtriser l'évolution des résidences de collectifs en fonction de leurs différentes caractéristiques et en visant un maintien et une valorisation de leurs qualités urbaines et paysagères

Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques et de la nature en ville

Développer en centre-ville une opération d'habitat d'une grande qualité urbaine et architecturale

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

Valoriser les entrées de ville en affirmant leurs caractéristiques :
- tantôt urbaines,
- tantôt végétales

Réaliser une continuité douce

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Les OAP

Création d'une OAP « *Site Joffre* » :

Périmètre de l'OAP

Réalisation d'un programme de logements s'inscrivant principalement dans le bâti existant réhabilité (environ 150 logements, dont 30% logements sociaux)

Réalisation d'une résidence pour les séniors dans le bâti existant (une centaine d'hébergements séniors)

Réalisation d'un programme hôtelier avec environ 80 chambres

Réalisation d'un équipement d'intérêt public

Patrimoine bâti à protéger, valoriser et réhabiliter

Commerces et services de proximité

Cœur d'îlots verts

Espace paysager à développer

Frange végétalisée

Principe de voies de desserte et d'accès

Principe d'accès et de liaisons douces