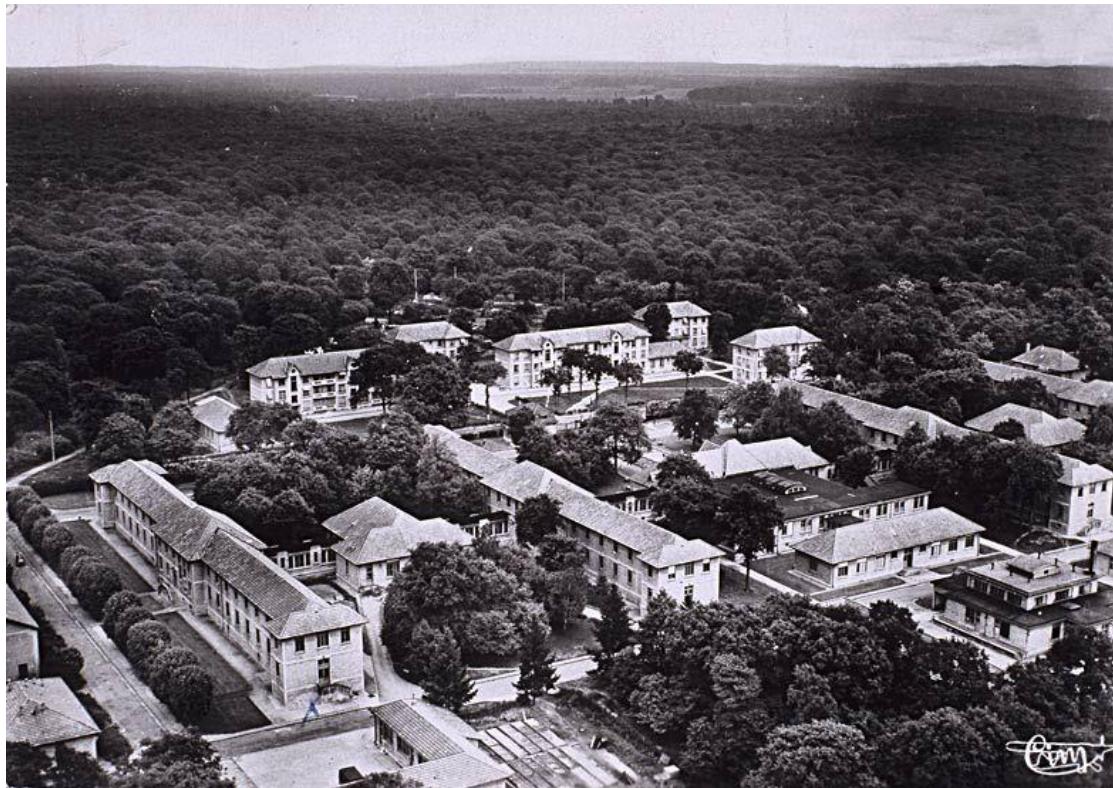


TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
Département de l'Essonne

ENQUETE PUBLIQUE n°E25000027/78

**Préalable à la mise en compatibilité n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de DRAVEIL (91 210)**

16 juin au 18 juillet 2025



Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

2^{ème} partie :
Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I. RAPPEL	page 4
II. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 4
III. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 5
IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 5
V. LE PUBLIC	page 6
VI. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	page 6
VII. MEMOIRE EN REONSE	page 6
VIII. EXAMEN DES OBSERVATIONS	page 7
IX. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	page 7

I. RAPPEL

En date du 07 mai 2025, par Décision n°E25000027/78 de Madame la Présidente de la première chambre du Tribunal Administratif de VERSAILLES, a été désigné Monsieur Brice DEVRIERE en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet :

Mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DRAVEIL

Après concertation avec le commissaire enquêteur, Monsieur le maire de la commune de DRAVEIL a ordonné par l'arrêté n°URBA 25-05-126 du 16 mai 2025, l'ouverture de cette enquête du lundi 16 juin 2025 à 09.00 au vendredi 18 juillet 2025 à 17.00, soit 33 jours calendaires.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Faisant suite à la délibération n°24 12 108 votée lors du conseil municipal du 02 décembre 2024, la commune de DRAVEIL a décidé d'engager la mise en compatibilité n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Celle-ci vise à transformer l'ancien site de l'hôpital Joffre en un quartier polyvalent, incluant principalement des logements (accession et locatif social), une résidence senior et un hôtel, tout en rénovant les bâtiments existants. Opération à charge du groupe PICHET.

Cette procédure implique des modifications de zonage, avec la création d'une nouvelle zone UL (« secteurs destinés à l'accueil de grands équipements collectifs ») et l agrandissement de zones N (« zones naturelles protégées »), réduisant ainsi la zone UJ (« site Joffre »).

De plus, le règlement des zones, notamment UJ, sera modifié pour définir des règles de construction spécifiques, permettant une certaine flexibilité dans les dimensions des constructions.

Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera créée pour guider les aménagements.

Les 3 principaux objectifs, qui correspondent à la proposition de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) modifié de cette opération de mise en compatibilité du PLU sont de :

1. Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers ;
2. Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart ;
3. Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois.

Ce projet :

- A fait l'objet d'une concertation préalable avec le public, suivie d'une démarche « participative et volontaire », sous forme d'ateliers. Deux synthèses en ont été tirées et intégrées dans le dossier d'enquête ;
- A été soumis à la MRAe et 17 Personnes publiques associées (PPA), dont 11 ont répondu (10 dans les 3 mois et 1 au-delà du délai réglementaire).

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Contenu du dossier

Il est déclaré conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme, notamment les articles R 151-1 et suivants, ainsi qu'au Code de l'environnement, article 123-8.

L'information du public

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur, à savoir : l'affichage réglementaire sur panneaux municipaux a bien été apposé au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu visible et en état pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a également été apposé dans l'environnement immédiat du projet d'OAP.

Concernant les publications légales, les premières parutions ont effectivement eu lieu 15 jours avant le début de l'enquête (22 et 27 mai 2025), la seconde parution dans les 8 jours suivant le début de l'enquête (19 juin 2024) dans 2 journaux : Le Parisien et Le Républicain de l'Essonne.

La mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune a été réalisée au plus tard 15 jours avant le début d'enquête.

Une annonce sur les panneaux numériques avec éclairage lumineux, répartis à travers la ville, ainsi que sur les comptes Instagram et Facebook de DRAVEIL, ont complété les publicités réglementaires.

Ces mesures ont offert au public les meilleures conditions pour s'exprimer au cours de l'enquête, dans le prolongement des dispositifs préalablement organisés (cf. supra).

Compte tenu de ces mesures, le commissaire enquêteur considère que les obligations légales d'information du public ont été parfaitement remplies.

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs à l'accueil du service urbanisme de la commune de DRAVEIL, situé au Centre administratif, 97 bis boulevard Henri Barbusse (cour Chapuis).

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public au cours de 4 permanences tenues dans la salle des adjoints, au 1^{er} étage de la mairie de DRAVEIL, sise au 3 avenue de Villiers, la dernière permanence s'étant déroulée le vendredi 18 juillet 2025.

Lors des visites et réunions avec l'équipe municipale, les réponses apportées au commissaire enquêteur ont été complètes, précises et objectives. Les échanges, toujours constructifs et collaboratifs, se sont inscrits dans une démarche d'amélioration du dossier afin de conduire l'enquête publique dans les meilleures conditions.

V. LE PUBLIC

Au regard de la population communale, pendant la durée de l'enquête :

- 15 personnes se sont présentées au cours des permanences ;
- 8 ont porté une mention dans le registre d'enquête ;
- 2 courriers ont été déposés en mairie ;
- 57 courriels ont été envoyés.

À noter qu'en appui de ces observations, courriers et courriels, le public a transmis au commissaire enquêteur 174 pages de textes (en pièces jointes) et 25 photographies.

La grande majorité des contributions, émanant principalement des habitants du secteur de Champrosay, s'est distinguée par sa justesse et sa précision, leurs auteurs n'hésitant pas à s'investir, analyser, argumenter et formuler des propositions constructives.

VI. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Après la clôture de l'enquête, le 18 juillet 2025, le commissaire enquêteur a adressé par courriel le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire, à la Maire adjointe chargée de l'urbanisme et de la politique foncière, ainsi qu'à la Directrice générale adjointe en charge de l'urbanisme.

Daté du 25 juillet 2025, ce document reprenait l'ensemble des observations formulées par le public ainsi que celles du commissaire enquêteur.

L'intégralité de ces contributions figure dans le rapport final.

VII. MEMOIRE EN REPONSE

La Mairie de DRAVEIL a transmis, par courriel le 8 août 2025, un mémoire en réponse rédigé par des membres de l'équipe municipale et son bureau d'étude, avec l'appui du groupe PICHET.

Ce document, inséré en partie V du rapport, a été complété par les 255 commentaires du commissaire enquêteur.

Afin d'être archivés sur place et maintenus à disposition du public pendant les délais réglementaires, ont été adressés à la Mairie, par colis postal en recommandé avec accusé de réception (R2) expédié le 18 août 2025 :

- Le registre d'enquête, comportant l'ensemble des observations consignées ainsi que les pièces jointes, courriers et courriels reçus ;
- Le rapport final, intégrant le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.

VIII. EXAMEN DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse constituent le socle de l'analyse du dossier d'enquête publique, car ils rassemblent les contributions des différents acteurs — locaux, étatiques, publics et privés — ainsi que leurs intérêts, qu'ils soient collectifs, sectoriels ou individuels.

Sur la base de leur étude approfondie, et tout en maintenant une appréciation personnelle, objective et impartiale, le commissaire enquêteur formule ses conclusions, prolongées par un avis final dûment motivé.

IX. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bilan et objectifs

Après analyse complète du dossier, examen des avis des PPA ainsi que des observations du public, le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, conformément aux procédures réglementaires, au calendrier et aux modalités fixés par l'arrêté d'ouverture.

Ses conclusions, déclinées infra, sont développées majoritairement dans les 255 commentaires qu'il a émis dans le rapport d'enquête.

Il est rappelé que, dans le cas présent, l'enquête publique a pour objectifs de vérifier :

- Si le projet peut être qualifié « d'intérêt général » ;
- Si les adaptations requises du PLU sont acceptables.

Un dossier historique, mêlant des contraintes et enjeux significatifs

La mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est fondée sur le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Joffre. Ce site, correspondant à l'ancien hôpital dont l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP) a prononcé la fermeture définitive en 2018, est caractérisé par son patrimoine architectural reconnu et son inscription historique sur le territoire communal depuis près d'un siècle, au sein de la forêt domaniale de Sénart. Le secteur fait néanmoins l'objet de contraintes majeures, à savoir :

- Un enclavement manifeste (accès par une seule voie communale : rue Louis Camatte, prolongée par celle de l'Ermitage) ;
- Des difficultés de desserte en raison de l'encombrement des axes limitrophes (D448, rue Alphonse Daudet, boulevard Henri Barbusse, rue de Ris et les carrefours associés), accentuées par une croissance permanente des flux routiers ;
- Des enjeux de renouvellement urbain, impliquant des opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction de l'existant.

En 2019, la commune a révisé son PLU, donnant lieu à un rapport d'enquête publique daté du 10 juin de la même année. Le commissaire enquêteur y souligne notamment :

- Le fort enclavement du site de l'ancien centre hospitalier (pages 36 et 39) ;
- La grande difficulté d'accès pour les véhicules, l'axe principal étant déjà saturé (page 39) - cette contrainte ayant d'ailleurs justifié la limitation du nombre de logements prévus sur ce secteur ;

- La présence d'une réserve (n°1) et d'une recommandation (n°2) spécifiques concernant le site (page 58).

Une mise à jour pratique par opposition à une mise à jour théorique

En 2025, un projet d'aménagement plurifonctionnel et de valorisation, plus vertueux et abouti que les perspectives antérieures (notamment celles de 2009 et 2010), est de nouveau proposé. Outre la préservation de la majorité du patrimoine immobilier et forestier, le projet comprend 154 logements, 102 hébergements seniors, un hôtel de 88 chambres avec SPA/restaurant (nouvelle construction), 600 m² de commerces, un cabinet médical et diverses infrastructures publiques (à édifier et aux usages à l'étude).

Porté par le groupe PICHET, sélectionné par l'AP-HP, le dossier est notamment appuyé par :

- La commune de DRAVEIL, qui envisage de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) relatif au site, notamment en supprimant la mention principale : « *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* » ;
- Une étude de trafic mandatée par PICHET et réalisée en 2024, concluant que : « *Globalement, les flux générés par le projet impactent le trafic de manière modérée.* »

Analyse réduite et planification incertaine

Par ailleurs, le pétitionnaire affirme que « *le périmètre de l'opération se limite uniquement au site de l'ancien hôpital* », sans proposer d'analyse macroscopique intégrant d'autres facteurs externes ou de proximité géographique (voir infra).

Le phasage théorique des travaux principaux (OAP Joffre) et des travaux connexes (voies d'accès) est présenté dans le mémoire en réponse, avec la synthèse suivante :

- À partir de fin 2030 : finalisation du projet Joffre (Réponse n°166 de l'AOE : « *Planning prévisionnel : obtention du permis de construire fin 2025, démarrage du chantier fin 2026, sous réserve notamment de la commercialisation du projet* ») ;
- À partir de 2031 : réaménagement des rues Louis Camatte et de l'Ermitage (Réponse n°176 de l'AOE : « *Le bureau d'étude mandaté par la ville a déjà estimé les travaux, qui seront planifiés en fin de projet* »).

Cette estimation reste incertaine, comme l'indique la réponse n°40 de l'AOE : « *Le calendrier dépend de facteurs exogènes, notamment du rythme de commercialisation des différents lots. La durée moyenne d'un chantier est de 24 à 32 mois, avec possibilité d'un phasage.* »

La réflexion reste donc inachevée, marquée par une vision temporelle limitée et une priorisation inversée des urgences, notamment la sécurisation des voies routières et piétonnes de proximité, ainsi que les accès et la rénovation de l'école Sainte-Anne, rattachée au quartier du projet.

Enfin, il convient de noter qu'avant même la publication du rapport d'enquête publique, la mairie a déjà instruit plusieurs permis de construire et d'aménager déposés par le groupe PICHET pour le site de Joffre, puis les a transmis pour avis externe, notamment au SDIS 91.

Pour mémoire, plusieurs demandes formulées conjointement par le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la commune vers le groupe PICHET n'ont pu être satisfaites ni avant le début, ni avant la fin de l'enquête publique. De même que l'entrepreneur n'avait pas répondu à certaines sollicitations antérieures de la mairie.

Avis motivé du commissaire enquêteur

Estimant que :

Sur le plan de la doctrine

- La modification seule d'un document de doctrine (le PADD) ne peut suffire à réduire des difficultés matérielles, concrètes, connues et confirmées de longue date (cf. supra) ;
- La particularité de l'OAP Joffre en fait une opération complexe. À ce titre, il manque une étude macroscopique intégrant d'autres OAP connexes, notamment une « OAP trafic, mobilité, sécurité » visant à définir les actions et orientations nécessaires pour :
 - Organiser et sécuriser les déplacements sur le territoire (à pied, à vélo, en transports en commun, en voiture) ;
 - Aménager les voiries, les espaces publics, les réseaux cyclables et piétons ;
 - Réduire l'impact du trafic automobile tout en sécurisant les déplacements doux et piétons ;
 - Accompagner ces actions de calendriers et budgets prévisionnels, ainsi que garantir la pérennité des équipes en charge de leur mise en œuvre.

Sur l'impact du trafic routier et du terme « modéré »

- L'étude de trafic n'est pas convaincante et la comparaison entre l'activité antérieure de l'hôpital et le nouveau trafic à venir reste à démontrer ;
- La situation actuelle est déjà sujette à des congestions et difficultés d'écoulement ;
- Le groupe PICHET a reconnu que le trafic « non modifiable » est un « sujet bloquant » et que le projet Joffre « n'améliorera pas la situation » pour la route de l'Ermitage... ce qui rentre en conflit avec les objectifs 1 et 3 du PADD ;
- Le projet aura des conséquences directes et durables sur la sécurité, la tranquillité et la santé des habitants (risques d'accidents, nuisances sonores, pollution de l'air) ;
- Le (re)déploiement d'élèves dans d'autres écoles, via la carte scolaire, risque d'entraîner des mouvements routiers supplémentaires et de déplacer/accentuer les problèmes de circulation existants.

Sur le calendrier prévisionnel, le phasage des travaux et les coûts associés

- Un calendrier prévisionnel de phasage des travaux (OAP Joffre et voies d'accès) et les coûts associés ne figurent pas dans le dossier. Ce n'est qu'au travers du mémoire en réponse qu'il est mentionné que l'aménagement et la sécurisation des voiries à proximité de l'OAP ne seraient effectifs qu'à partir de 2031 ;
- L'ébauche de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) devrait être connu du public, en détaillant notamment les coûts de réhabilitation pour les futurs équipements publics (voieries et nouvelles structures sur Joffre) ;
- Des précisions sur les coûts socio-économiques induits par les nouveaux logements (raccordements, déchets, impôts) ne sont pas connus.

Sur le plan de la sécurité

- Les nombreux, importants et connus problèmes actuels de sécurité, de stationnement et de circulation sur les axes de proximité – ainsi que sur les carrefours associés - ne seraient donc, au mieux, résolus, au pire seulement améliorés... pas avant au moins

six ans (2031) suivant les indications de l'AOE. Pour mémoire, la mairie a une obligation générale de sécurité sur la voie publique, ce qui inclut les trottoirs, car ils font partie du domaine public communal. En sa qualité d'autorité de police municipale, le maire doit veiller au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques (Articles L2212-2 et L2122-28 du Code général des collectivités territoriales) ;

- L'école Sainte-Anne est un élément central dans le domaine de la sécurité : une analyse plus poussée est indispensable pour mieux sécuriser les abords de cet établissement scolaire, notamment face aux enjeux accidentogènes signalés. La prise en compte de cette problématique est nécessaire pour garantir la sécurité des enfants, de leurs parents et / ou accompagnants et fluidifier la circulation aux abords du groupe scolaire ;
- Ces éléments, associés à d'autres enjeux de sécurité (risque incendie, préservation de la forêt de Sénart, intensification des aléas climatiques, etc.) et de sûreté (augmentation de la population, montée des incivilités, contrôle des accès sur le projet, etc.) devraient être intégrés dans une analyse de risque approfondie.

Sur le plan de l'organisation des ateliers participatifs

- Plusieurs remarques de particuliers contestent l'organisation et la tenue des ateliers participatifs des 04 mars et 02 avril 2025 ;
- Le public reproche une démarche « canalisée », « marketing » et consensuelle suivie par les animateurs ;
- Le groupe PICHET a lui-même reconnu que la société Palabreo, en charge des ateliers, « avait orienté vers des sujets non bloquants », comme le trafic non modifiable ;
- La procédure n'a donc pas fait consensus, et la diminution significative du nombre de participants (de 140 au premier atelier à 60 au forum de restitution) suggère un désintérêt ou le sentiment que leurs contributions n'étaient pas prises en compte.

Sur le projet d'hôtel, commerces et cabinet médical

- Le discours marketing qualifiant l'hôtel de « bien localisé » pour Orly et Saclay est jugé optimiste et peut compromettre la viabilité commerciale ;
- Le projet hôtelier-commercial ne garantit pas d'apporter des bénéfices tangibles à la commune en termes d'emploi local et accentue les nuisances sans valeur ajoutée ;
- La création d'un cabinet médical, présentée comme une « promesse du groupe Pichet », reste à l'étude sans garantie certaine et ne repose que sur une obligation de moyens.

Sur la gestion des transports en commun et des mobilités douces

- Île-de-France Mobilités n'a, à ce jour, apporté qu'une réponse limitée sur l'étude de desserte de transport en commun et l'amélioration du stationnement vélos, malgré plusieurs relances ;
- Le développement des modes alternatifs à la voiture (vélo) présente des limites. Par exemple, sur la route de l'Ermitage : dénivelé contraignant, étroitesse des voies, absence d'aménagement cyclable, insécurité routière, etc.

Sur la logique de rentabilité financière

- Le groupe PICHET a déclaré qu'il n'est « pas possible de réduire le nombre de logements d'un point de vue économique », ce qui implique que la logique de rentabilité financière prévaut... Notamment sur les objectifs 1 et 3 du PADD ;

- La rentabilité ne doit jamais primer sur la sécurité, surtout en tenant compte des lacunes actuelles, connues de longue date (cf. supra).

Sur le plan environnemental

- La sanctuarisation de la forêt de Sénart — autre élément central pour comprendre, accepter et mettre en œuvre l'OAP Joffre — est affirmée et répétée à 18 reprises dans les réponses de l'AOE. Cela exclut toute ouverture future à la circulation routière dans cet EBC. Toutefois, cette promesse ne garantit pas sa pérennité, notamment si la problématique du trafic ne trouve pas de solutions efficaces et durables ;
- L'arrivée de nouvelles populations pourrait aussi compromettre la préservation du massif forestier, notamment par la surfréquentation et les incivilités ;
- La non-conformité de la station d'épuration expose à des risques de débordements et rejets de polluants en cas de fortes pluviométries, un phénomène susceptible de s'intensifier et l'augmentation de la population agraverait cette non-conformité.

Sur le projet de plateforme multimodale à Ris-Orangis

- Ce projet, bien que suspendu, ne peut être écarté de l'analyse globale du dossier et de l'étude de trafic, car il entraînera des interactions avec les secteurs de proximité, notamment pour la ville de DRAVEIL et les communes avoisinantes.

En conséquence, le commissaire enquêteur délivre :

Un avis **DEFAVORABLE**

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DRAVEIL,
faisant l'objet de la présente enquête publique.

Fait à DRAVEIL, le 18 août 2025

Le commissaire enquêteur,
Brice DEVRIERE

Original signé