

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT ESSONNE

COMMUNE DRAVEIL



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Draveil par déclaration de projet dans le cadre du projet plurifonctionnel de réhabilitation du site de l'ancien hôpital Joffe

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Draveil par déclaration de projet dans le cadre du projet plurifonctionnel de requalification du site de l'ancien Hôpital Joffe

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° URBA 25-05-126 en date du 16 mai 2025 de

M. le Maire de : la commune de DRAVEIL (91210)

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Monsieur Brice DEVRIERE qualité

Membres titulaires : M. / qualité

M. / qualité

M. / qualité

Membres suppléants : Monsieur Jean-Noël THUILLART qualité

M. / qualité

M. / qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du lundi 16 juin 2025 -9h- au vendredi 18 juillet 2025-17h

les lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30

les / de à et de à

les / de à et de à

Siège de l'enquête : hôtel de ville, 3 avenue de Villiers, 91210 Draveil

Autres lieux de consultation du dossier : Centre administratif, Service Urbanisme, 97 bis boulevard Henri Barbuse, 91210 Draveil.

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

3 avenue de Villiers, 91210 Draveil.

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Service urbanisme, 97 bis boulevard Henri Barbuse, 91210 Draveil.

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le mercredi 18 juin 2025 de 14h à 17h et de / à

le mardi 24 juin 2025 de 9h à 12h et de / à

le samedi 5 juillet 2025 de 9h à 12h et de / à

le vendredi 18 juillet 2025 de 14h à 17h et de / à

les / de à et de à

les / de à et de à

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

BD

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 16 juin 2025 de 9 heures à 11 heures 45

Observations de M⁽¹⁾

17/06/2025

18/06/2025

Permis de construire n°1 du commissaire enquêteur

Ouverture : 14.00

Fermeture : 17.30

Contribution J. BRUGERON habitant quartier depuis 2007.

Le projet proposé attire mon attention sur plusieurs points.

- insertion dans un secteur euclavé et difficilement accessible.

- impact sur le trafic routier sur les rues de l'Ermitage, Daudet et plus généralement sur l'axe routier SOISY - RIS-DRAVIC
- nombre de logements trop importants
- impact routier sous-estimé
- projet hôtel 4* sans intérêt pour le site
- impact travaux pour les riverains
- aucune solution d'infrastructure proposée
- le dimensionnement des logements sociaux trop nombreux
- attractivité faible des commerces de proximité (voir ce qui se passe ZAC Centre Ville)
- l'impact environnemental est très négatif (cf. PRAE)

Je compléterai ces éléments dans un message mail sur l'adresse de l'enquête publique.

Sur la forme les 3 réunions de concertation ont été de piètre qualité.

J. BRUGERON

3 rue Massuet 91120 Draveil

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Les riverains du site de JOFFRE
Draveil

A l'attention de Mr Le Maire

Lettre recommandée avec A/R

Draveil, le 13 mai 2025

Monsieur le Maire,

Nous portons à votre attention nos observations autour du projet du réaménagement urbain du site de l'hôpital Joffre. Nous vous remercions d'y apporter toute votre considération. Nous comptons sur vous pour que ce quartier historique se développe en harmonie et en cohérence avec son environnement.

Nous rappelons l'objectif de ce projet tel que nous l'avons compris : la réhabilitation du site de l'hôpital en une opération de qualité qui s'insère dans l'environnement existant.

Pour ce faire, un promoteur, le groupe PICHET, a répondu à une demande de l'APHP de faire évoluer ce site, en concertation avec vous et vos services.

Deux réunions de concertation ont été initiées. La deuxième réunion a principalement porté sur des points tels que le type de clôture, le mobilier urbain, ... Nous considérons ces éléments comme tout à fait secondaires en l'état actuel du projet. L'important est ailleurs. Le projet lui-même et son dimensionnement.

I- LE PROJET ACTUEL

Le projet PICHET nous a été présenté à l'origine comme un projet de réhabilitation des bâtiments existants.

Ce projet évolue vers la construction de bâtiments complémentaires (hôtel ****, commerces, parking en silo et équipements publics).

II- LES DEMANDES DES RIVERAINS

Après concertation, et à l'unanimité des riverains attentifs à ce projet, notre demande est claire : REHABILITER ce qui existe, NE RIEN CONSTRUIRE de plus.

- Pas de construction d'hôtel.
- Pas de commerces.
- Pas de transfert de l'école de la rue Sainte Anne
- Pas de parking en silo

- De manière générale, éviter tout ce qui concourt à augmenter la circulation sur la rue de l'ermitage et au carrefour de la RD 448.
- Tirer la leçon des commerces vides en centre-ville dans les nouveaux immeubles et la fermeture de la boulangerie installée en son temps à côté d'Aldi.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment QUALITATIF dans sa phase de faisabilité et d'étude de constructibilité actuelle pour que cette opération puisse être un véritable projet de mixité sociale conforme aux règles en vigueur, à savoir 30% de logements sociaux et 70% en accession (le Logement Locatif Intermédiaire étant exclu). Sans réflexion qualitative, ce projet sera déséquilibré. Les accédants à la propriété ne seront pas au RV.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment ATTRACTIF pour attirer une clientèle d'accédants à la propriété.

Nous souhaitons connaître les propositions précises du groupe PICHET quant à la rénovation de ces bâtiments. Notamment, comment les bâtiments en R+1/2 seront-ils traités ?

MAISONS MITOYENNES

- Cibler une clientèle d'accédants à la propriété et lui offrir un logement de type **maison mitoyenne** dans un budget raisonnable.
Exemple : maisons type cottage en **duplex voire triplex** dans les bâtiments existants, avec un **jardin privatif** pour chaque maison.
- Prévoir l'attribution de **stationnement** directement accessible

APPARTEMENTS

- Est-il prévu d'ajouter des **balcons / terrasses** sur tous les appartements ?
- S'assurer que TOUS les stationnements seront directement accessibles par leurs occupants et dimensionner le projet suivant cette contrainte.
- Prévoir d'attribuer un **jardin privatif** au plus grand nombre de logement ; ce qui est particulièrement recherché dans ce secteur de naturalité.
- Pour le logement social, une place de **stationnement** par logement est certes réglementaire, mais dans ce site enclavé loin de tout, il est plus réaliste de prévoir des places supplémentaires.

L'environnement de nature se prête à la vie extérieure et constitue un des attraits principaux de ce site. Même aux abords des voies ferrées et des routes nationales, les projets de promotion immobilière prévoient des balcons et des terrasses.

Clarifier le projet envisagé dans le bâtiment Brutaliste. Capacité d'accueil, services ?

- Résidence sénior ?
- Foyer logements ?
- Résidence étudiants ?
- Mixité générationnelle ?

Veiller à ce que le projet soit dimensionné aux CONTRAINTES DE CIRCULATION du carrefour de la RD448.

La surface constructible actuellement développée sur le site de l'hôpital Joffre est d'ores et déjà très importante eu égard à cette contrainte majeure. Toute construction nouvelle accentuerait ce phénomène, de même que la création de commerces et le déplacement du groupe scolaire.

Privilégier la FAIBLE DENSITE dans le site de Joffre et à la qualité de la réalisation, plutôt qu'un programme de travaux de réaménagement du carrefour à feux qui serait très couteux et nécessiterait un PUP élevé financé par le promoteur.

III. LA PRESERVATION DES ARBRES :

- Classer le site en Espace Boisé Classé.
- Veiller à ce que l'ONF ne déboise pas les parcelles avoisinantes.

A fortiori sans VOTRE accord.

Des martelages ont été constatés récemment juste derrière le site de l'hôpital Joffre, à côté de la parcelle en régénération suite à une coupe rase. Ces déboisements d'arbres centenaires déplacent la faune et amoindrissent la qualité de l'air aux abords de ces futures habitations.

IV. L'ENERGIE :

- Le projet de géothermie est-il viable ?
- Peut-il être étendu aux autres habitations ?

Nous envisageons nous regrouper dans une association pour la protection du cadre de vie.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Ce courrier peut bien sûr être transmis au promoteur de manière à avancer de manière constructive.

Pièce jointe : la liste des signataires (à ce jour)

Mme ARBEY , rue de l'Ermitage
Mme AZNAL, rue Hector Berlioz
Mr et Mme BENOIT, rue Massenet
Mr et Mme BRUGEAUD, rue Massenet
Mme COLOMBEL, rue Gounod
Mr et Mme CONNET, rue Bizet
Mr DELCROS, rue de l'Ermitage
Mr et Mme DELPLANCHE, rue Massenet
Mr et Mme FAVERO/FRANCISCO, rue Bizet
Mr et Mme HYPOLITE, rue Gounod
Mr et Mme IZEM, rue Saint Saens
Mr et Mme LIVIC, rue Saint Saens
Mr et Mme MARTINS, rue Saint Saens
Mme MOUREAU, rue Saint Saens
Mr PECQUENARD, rue de l'Ermitage
Mr et Mme LEPAILLEUR/SEVERAC, rue Massenet
Mr et Mme PFAUWADEL, rue de l'Ermitage
Mr et Mme PONCE/LEFEBVRE, rue Massenet
Mr et Mme TABUTEAO, rue Saint Saens
Mr et Mme TUSINEAN
Mr VILLEDIEU, rue Massenet

1^{er} - Agnès LIPADO } Collectif ceux de la Cité
et 17^{me} Fabienne SPATTN }

19/06/2025
20/06/2025
s 21/06/2025
d 22/06/2025
23/06/2025
24/06/2025

Permanence n° 3 du commissaire enquêteur

Ouverture : 09.00

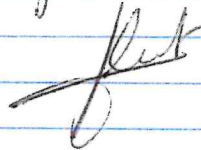
Fermeture : 12.45

Contribution conjointe de Fabienne Spahn et Agnès Liparo en tant que habitantes de Draveil depuis 1958 et 2013 et représentantes du collectif "Aux autres citoyens".

Nous avons des réserves sur le projet présenté de réhabilitation du site Joffre. Ces réserves sont citées dans le courrier ci-joint adressé le 13/05/2025 par le collectif des riverains du site de Joffre à M. le Maire (3 pages).

Nous transmettrons nos remarques détaillées par courriel.

Agnès LIPARO



Fabienne CERKIER SPAHN



A l'attention de Monsieur Brice DEVRIERE, commissaire enquêteur

À partir de Tabuteau Sylvain <[REDACTED]>

Date Mar 24/06/2025 18:55

À Enquête public Hôpital Joffre <ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr>

A l'attention de Monsieur Brice DEVRIERE, commissaire enquêteur

Monsieur,

Je me permets de vous écrire en tant que résident concerné par le projet Joffre actuellement en cours de développement sur notre commune.

Je souhaite exprimer mon profond mécontentement quant à l'augmentation substantielle de la circulation routière que ce projet entraînera, notamment en raison des différents pôles créés dans le cadre de ce réaménagement.

Il est impératif que la commune préserve les voies forestières du massif de Sénart, qui doivent rester strictement piétonnières, comme c'est le cas aujourd'hui. Ces espaces naturels sont essentiels pour la qualité de vie des habitants et ne doivent en aucun cas être transformés en axes de transit automobile.

Par ailleurs, il me semble indispensable que les futurs habitants du projet Joffre n'aient qu'un accès unique et exclusif par la rue Camatte, afin d'éviter une surcharge de trafic sur les autres voies adjacentes, notamment les voies naturelles et résidentielles. (Pas d'accès piéton côté rue Verte)

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette requête et espère que la municipalité prendra toutes les mesures nécessaires pour garantir le respect de l'environnement et la tranquillité du cadre de vie des riverains.

Dans l'attente de votre retour.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Sylvain Tabuteau
Rue saint Saens

CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PROJET JOFFRE (juin 2025)

Cette contribution est axée autour des thèmes suivants :

- A. La forme de la concertation
- B. Le fond du dossier
 - 1) Le PLU
 - 2) Dimensionnement du projet proposé
 - 3) Impact sur la circulation
 - 4) Localisation et accès site projet
 - 5) Impact environnemental
 - 6) Nuisances travaux
 - 7) Équipement public
 - 8) Commerces
 - 9) Équipement hôtelier
 - 10) Financement public du projet
 - 11) Temporalité de la démarche
 - 12) Projet connexe plateforme logistique multimodale Ris Orangis
 - 13) Bilan de la concertation
- C. Conclusion

Sur la forme

Les présentations faites par le groupe PICHET à l'occasion des 2 séances (04/03 et 02/04/25) n'ont pas permis de se projeter suffisamment sur les visuels du projet notamment au niveau des logements et autres. Le dernier forum organisé le 19/05/24 n'avait pas vocation à poursuivre les échanges de fond et à contribuer globalement au recueil des interrogations ou craintes des riverains.

Les deux séances ont été très mal préparées car les vrais enjeux et sujets ne sont pas portés à la connaissance des participants. Les sollicitations faites en séance pour avoir un interlocuteur compétent PICHET à la table auprès de l'animatrice PALABREO sont restées sans suite.

Il est regrettable que le travail d'explication et de présentation du projet ait été réduit à sa plus stricte expression, c'était l'occasion de présenter en détail les différents aspects des études menées afin que la population puisse prendre pleinement connaissance du dossier.

Pourquoi les documents disponibles sur le site de la mairie rubrique projet Joffre n'ont-ils pas fait l'objet d'une présentation sérieuse en séance par PALABREO pour le compte du Groupe PICHET ? Je cite notamment les aménagements sur l'axe rue de l'Ermitage (2 scénarios) qui n'apportent aucune amélioration à l'existant et aucune perspective dans le futur projet, le diagramme des feux qui devrait sous disant résoudre le sujet des flux

routiers en bas de la rue de l'Ermitage alors qu'actuellement c'est déjà très compliqué et qu'aucune solution n'a été mise en œuvre.

Les participants ont été invités à se positionner sur des éléments de détail du projet, masquant ainsi les vrais sujets. La technique est connue mais quand même c'est un peu prendre les participants pour des imbéciles. Nous solliciter sur ce que nous souhaiterions en termes d'aménagement du site (table de ping pong, fontaines à eau, boulodrome, ...) est infantilisant et ne relève d'aucun intérêt puisque les riverains n'habiteront pas à l'intérieur du site. En attirant notre attention sur ces détails évite bien entendu de traiter qualitativement les vrais sujets de fond. Il en est de même pour le futur nom du site c'est encore une nouvelle preuve de la démarche participative bas de gamme.

La démarche avancée comme participative est un leurre car les échanges étaient orientés.

Sur le fond

Plusieurs thématiques sont concernées.

1) Le PLU

Le PLU actuel classe la zone concernée par le projet (Zone N) comme interdite aux commerces et activités de services notamment pour :

- L'artisanat et commerce de détail,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique.

Proposer une modification (ou révision) du PLU justement pour autoriser ce que l'on interdit dans le PLU actuel dans une zone N essentiellement boisée c'est renoncer à des convictions historiques sur la ville et surtout abandonner la protection de quelques territoires encore préservés.

2) Dimensionnement du projet proposé

Le projet s'inscrit dans un cadre géographique d'un territoire enclavé dans la forêt de Sénart, accessible que par un seul accès routier.

Le nombre de logements prévus est en contradiction totale avec le dimensionnement de l'accès au site.

Le projet va créer un quartier enclavé qui sera rapidement un site hors contexte de la ville, un nouveau quartier où même les forces de Police ne voudront pas venir.

Le nombre de logements sociaux est une vraie problématique. On note déjà une certaine dégradation du quartier avec les populations nouvellement installées à la suite de leur exfiltration du quartier des Mazières.

Le sujet du dimensionnement des logements sociaux et leur niveau est une vraie alerte pour les riverains. La qualité de vie du quartier est un atout et sa dégradation potentielle au regard du volume de logements sociaux est très sensible. Quelles sont les obligations réglementaires ?

À terme le nouveau quartier du site Joffre deviendra un quartier sensible et à problèmes.

3) Impact sur la circulation

C'est certainement le sujet le plus structurant du projet pour les riverains.

L'étude de trafic est contradictoire dans ses conclusions au regard des éléments mentionnés dans le document. On parle d'un impact modéré sur le trafic alors qu'à plusieurs reprises dans le document il est évoqué une situation contrainte, une situation de congestion forte avec des situations très contraintes, des intersections en limite de capacité.

En effet, l'impact sur la circulation et donc la sécurité des riverains est loin d'être convainquant.

- Il est avancé 161 véhicules/heure de pointe sur la rue de l'Ermitage dans le sens descendant c'est presque 1 véhicule toutes les 25 secondes environ sans compter le trafic transport en commun estimé à 113 ! Comment insérer dans l'axe Ermitage plus de 270 véhicules toutes catégories confondues ? Il est d'ailleurs précisé dans l'étude de trafic (point 1.3.1) que des aménagements peuvent être envisagés pour « limiter ces phénomènes ». Cela vaut pour reconnaissance que la situation actuelle est déjà au bord de la rupture et que le projet en ajoutera encore en termes de congestion.
- Le flux montant dans cette même rue n'intègre pas la circulation supplémentaire induite par la relocalisation (?) de l'école de quartier sur le site Joffre.
- Il est avancé 25% de hausse de trafic routier sur la rue Daudet ! Cet axe est déjà saturé en heures de pointe avec des infractions quotidiennes au code de la route (survitesses, franchissement de feu rouge, ...)
- On parle d'un impact « seulement de 10% » sur le trafic de l'axe rue Daudet (axe majeur d'échange entre Draveil et le sud du département ou vers le 77). C'est 10% représenteraient 400 voitures sur un trafic de 4000/jour. Mais c'est énorme !
- 98% d'augmentation du trafic en HPM sur Ermitage (point 1.3.1) !!!! alors que c'est déjà compliqué ! et nous parle d'impact modéré mais de qui se moque-t-on ?

- Les pistes de travail avancées sont illusoire et déconnectées de la réalité. Les aménagements de type partagé entre vélos et voitures ne peuvent qu'augmenter la saturation routière, la régulation des carrefours illusoire car actuellement elle permet tout juste de subvenir aux besoins, quant au renforcement de transport en commun de lignes de bus existantes (4117) ne fera que surcharger davantage les axes routiers vers Draveil notamment en heures de pointe où la régularité des lignes existantes restent très perfectibles. Passer la ligne 4117 (page 62) à une fréquence de 10' en HP est démagogique puisqu'actuellement la régularité n'est pas au rendez-vous cause principalement liée à l'insertion dans le centre-ville de Draveil vers la gare de Juvisy. À noter que depuis peu une ligne régulière IV a été supprimée au départ de Joffre à destination de Villeneuve via Draveil mais elle figure comme référence de transport actuel (page 61)
- Il est illusoire d'estimer le besoin de place de parking à 1 par logement social. Dans le quartier toutes les familles ont au moins deux voitures donc avec un impact significatif et loin des estimations avancées.

La crainte des riverains serait de voir sortir de terre ce projet incompatible et monstrueux en termes d'impact sur les axes routiers pour, une fois le site ouvert, nous expliquer que malheureusement l'ouverture de la forêt avec sortie coté Draveil Mainville est inéluctable. Les riverains Champrosay ne veulent pas être pris en otage. Il est inconcevable d'ouvrir la forêt à la circulation pour délester l'axe sur la rue Daudet, la mairie a d'ailleurs toujours exprimé à juste titre son souhait de ne pas le faire. Jusqu'à quand ?

La situation actuelle du quartier Champrosay pose déjà d'énormes soucis en matière de sécurité routière sur lesquels la municipalité est régulièrement interpellée. On notera principalement :

- Les vitesses excessives sur la rue Daudet ;
- Les franchissements quotidiens de feux rouges sur la rue Daudet ;
- Les stationnements sauvages sur la rue de l'Ermitage pour la desserte du groupe scolaire ;
- Les vitesses excessives sur la rue de l'Ermitage (bus KEOLIS compris) ;
- Le non-respect des STOP sur la rue de l'Ermitage (bus KEOLIS compris) ;
- Le non-respect des priorités à droite sur la rue de l'Ermitage dans le sens descendant.

Dans l'étude de trafic il est inscrit (pages 16 et 17) que globalement les vitesses sont respectées sur les axes concernés par le projet ce qui est en totale décorrélation avec la situation réelle. J'en veux pour preuve les très nombreux messages adressés à la mairie sur ce sujet depuis plusieurs années. Que l'on mette une surveillance en place et vous verrez au regard des infractions relevées quotidiennement que la vérité n'est pas dans cette étude de trafic.

Étude de trafic (page 21) on note concernant la rue St Anne : « il semblerait qu'elle soit interdite à la circulation ». Jugement de valeur ou réel constat terrain ?

Fonctionnement du carrefour routier Barbusse / Ris / Daudet étude de trafic (page 23) : le fonctionnement est évalué contraint avec 87% de capacité utilisée actuellement alors que l'on considère la fluidité dégradée à partir de 80%. Donc oui la situation actuelle est en thrombose et l'apport de flux routiers liés au projet ne va que dégrader davantage une situation hors norme. Cependant l'étude note une réserve de capacité de 19%. N'importe quel élève de l'école primaire Champrosay vous dira que si 87% est utilisée alors il ne resterait que 13% (bravo au mathématicien du Groupe PICHET)

Fonctionnement du carrefour routier Ermitage / Daudet étude de trafic (page 24) : le fonctionnement actuel est jugé contraint. Les axes Daudet Est et Ouest sont déjà au-delà de la capacité jugée dégradée (voir ci-dessus) mais la réponse serait il y a de la réserve importante (27%) rue de l'Ermitage ? Mais à quoi cela servirait-il puisque la rue Ermitage vient se jeter justement sur ces axes Daudet Est et Ouest ! On nous explique même (page 54) qu'avec un nouveau diagramme de feux tricolores on va régler la situation. Mais alors pourquoi ce n'est pas déjà mis en place dans un contexte actuel déjà très contraint et congestionné ?

Comment a été évalué l'impact sur les communes avoisinantes de Ris (desservie par l'axe Daudet Ouest) dont la traversée par la rue Edmond Bonté est actuellement très difficile et Soisy (desservie par l'axe Daudet Est) dont la traversée en HPM est souvent compliquée ?

Les heures de pointe (HPM et HPS) prises en compte dans l'étude (page 30) ne reflètent pas la réalité actuelle. Se baser sur un créneau HP de 1h00 seulement n'est pas conforme à ce qui se pratique en région parisienne fortement urbanisée et dans les transports en commun, notamment sur le RER puisque l'étude vante l'accessibilité à ce mode de transport. Les trafics générés (page 34) sont également sous évalués.

Le calcul du nombre de visiteurs journaliers sur le site futur projet est estimé à 33 dans l'étude trafic (page 33). C'est sans compter les visiteurs autres (hôtel, équipement public, ...)

Faisons la somme des flux visiteurs journaliers générés par le projet et mentionnés dans le dossier étude de trafic = 897 mouvements routiers journaliers répartis comme suit :

- 389 mouvements routiers générés par les habitations (page 34)
- 104 mouvements routiers générés par la résidence sénior (page 35)
- 149 mouvements routiers générés par l'hôtel (page 36)
- 14 mouvements routiers générés par le bar/restaurant (page 37)
- 117 mouvements routiers (dont 8 poids lourds) générés par les commerces et services (page 38)
- 124 mouvements routiers générés par le cabinet médical (dont 1 poids lourd) (page 39)

Et avec tout ça le Groupe PICHET voudrait nous faire croire que tout va bien se passer et que l'impact est modéré ?

La solution d'implanter des écluses (page 58) ne ferait que renforcer la congestion du trafic sur l'axe Ermitage.

La création d'itinéraires alternatifs (page 59) pour relier le projet au reste de la commune aurait pour résultat de déverser des flots de cyclistes (trottinettes, gyropodes, ...) sur des infrastructures routières communales déjà chargées notamment aux heures de pointes.

4) Localisation et accès site projet

Le site est enclavé et loin de toutes les commodités de logistiques urbaines. Il est illusoire d'estimer le besoin de place de parking à 1 par logement social. Dans le quartier toutes les familles ont au moins deux voitures.

On nous parle de circulations douces (vélo, piéton, trottinette électrique, ...). Elles vont déboucher où ces circulations douces ?

- Sur l'axe de la rue de l'Ermitage et rue Daudet au milieu des voitures et des bus ? DANGER !
- Sur les rues avoisinantes (St Saëns, Massenet, Gounod, Bizet) ? DANGER et TRANQUILITE DES RIVERAINS !

L'étude de trafic vante la possibilité de l'utilisation du vélo (page 14) mais il va falloir que les cyclistes soient un peu entraînés pour remonter depuis la gare de RIS par exemple

ou même un peu équilibriste pour s'insérer sur l'axe Daudet – Barbusse au milieu des véhicules routiers (axe très dense en HPM). Si le projet c'est de créer des espaces partagés zone 30 sur la rue Ermitage (page 56) c'est mettre en danger les cyclistes en les insérant dans un tissu routier dense sans rien d'autre qu'un vélo peint en blanc sur la chaussée.

L'étude de trafic mentionne le bus IV en complément du 4117 (ex 17) (page 15) qui depuis cet hiver a été supprimé.

Elle évoque également la connexion avec le RER à RIS qui n'existe pas actuellement depuis Champrosay (sauf en voiture ou à pied). Depuis RIS il faut désormais (depuis décembre 2019) changer à VIRY ou JUVISY pour monter sur PARIS car plus d'accès direct sans rupture de charge depuis RIS.

La situation actuelle de la rue Ermitage (page 64) est décrite comme catastrophique. Doit-on attendre un éventuel projet sur Joffre pour la voir s'améliorer ? Agrandir les trottoirs et matérialiser/sécuriser les arrêts de bus c'est dès maintenant que cela devrait être prévu. Ce ne sont pas ces aménagements nécessaires actuellement qui vont améliorer la gestion des flux routiers futurs dans le cadre du projet.

5) Impact environnemental

Le site Joffre s'inscrit dans un environnement forestier remarquable et historique.

Par décret du 15/12/1995 sur la commune de Draveil la forêt a été dénommée « forêt de protection de Sénart » (source

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000556214>)

Ce classement concerne une zone boisée classée en vertu du code forestier dans le but notamment de préserver le cadre de vie en périphérie urbaine.

Si les contraintes imposées dans une forêt classée interdisent par exemple des travaux ou aménagements devant faire l'objet d'autorisations spécifiques de l'administration forestière (ex : ONF), les zones adjacentes (comme Joffre) doivent prendre en compte dans des documents d'urbanisme (type PLU, SCOT) l'existence de la forêt de protection pour fixer des règles plus strictes aux alentours (ex : limitation de l'urbanisme)

Lors de projets proches (ex : Joffre) les autorisations d'aménagement peuvent être plus difficiles à obtenir à proximité d'une forêt classée. Quid du positionnement de l'ONF sur ce projet ?

6) Nuisances travaux

La partie travaux pour développer ce projet n'est pas abordé. Les nuisances tant dans leur contexture que dans leur durée ne sont pas décrites.

Encore une fois, l'accessibilité au site et l'impact circulation posent de nombreux problèmes pour les riverains et certainement pour une durée relativement longue (noria de camions et autres engins de chantier)

Quel calendrier prévisible ? Quels impacts ?

7) Équipement public

Pour les riverains, la cession d'une parcelle de l'APHP à la commune de Draveil ne semble pas anecdotique mais apparaît plutôt comme un donnant donnant pour l'acceptation à tout prix d'un tel projet sur la commune.

Là aussi, le fonctionnement d'un équipement public dans un site difficile d'accès (territoire enclavé) impacterait durablement et critiquement les axes routiers autour de Joffre.

Comme le type d'équipement n'est pas encore défini, il est impossible de se faire une idée ou une estimation du trafic supplémentaire à ajouter à celui du site même (logements et hôtel)

8) Commerces

L'attractivité pour des commerces de proximité et de qualité est loin d'être démontrée (elle est même illusoire). L'exemple de la ZAC centre-ville en est une illustration négative. Nous ne voulons pas voir fleurir des commerces bas de gamme type restauration rapide.

La mairie n'a aucun pouvoir décisionnaire sur la nature et qualité des commerces, la ZAC centre-ville en est encore un exemple douloureux.

Ces commerces sont susceptibles également d'accroître le trafic routier sur les axes du site puisqu'ils pourraient intéresser des draveillois d'autres quartiers de passage sur l'axe rue Daudet.

On évoque 14 lots de commerces ! (étude trafic page 11) et plus loin seulement 8 (page 38) ?

9) Équipement hôtelier 4*

L'intérêt d'un hôtel 4* sur le site n'est absolument pas démontré, sa viabilité et pérennité illusoire et sans aucun intérêt pour les riverains. C'est purement marketing et poudre aux yeux pour les riverains mais cela ne fait rêver personne.

On nous parle du groupe RADISSON BLU qui exerce sur du haut de gamme. Il est reconnu pour son design inspirant, ancré dans l'excellence scandinave et ses attentions

soignées le distinguent et le rendent idéal pour les marchés urbains et touristiques haut de gamme. Le site Joffre ne semble pas répondre à ces aspirations.

Si l'on regarde un peu aux alentours les centres d'intérêts sont plutôt côté ouest du département et à Orly.

ADP prévoit prochainement de faire de l'aéroport d'Orly le hub du transport aérien low-cost avec notamment le départ de la compagnie AIR France programmé pour 2026 et qui opérait sur site depuis 1958.

Il est illusoire et mensonger de dire que cet équipement hôtelier serait d'intérêt pour les usagers d'Orly. Les clients de compagnie low-cost n'ont assurément pas les moyens de se payer une nuitée en 4*.

Cet équipement serait aussi justifié pour l'organisation de séminaires professionnels. C'est difficilement entendable puisqu'aucun centre d'intérêt n'existe sur site pour justifier l'organisation sur Joffre de ce type de séminaire.

Le fonctionnement de l'hôtel ajouterait de facto des circulations supplémentaires sur les axes routiers (personnels de l'hôtel, fournisseurs et livreurs, clients, ...)

10) Financement public du projet

On ne mentionne pas l'impact financier pour les draveillois d'un tel projet. Il y aurait assurément de l'argent public dans un tel projet. À quelle hauteur ? Financer par qui ?

Un équipement public comme prévu sur une parcelle du site est forcément financé par la collectivité et donc dans nos impôts.

11) Temporalité de la démarche

Le lancement de la démarche participative, l'enquête publique visant à une modification du PLU paraît être insérée au chausse pied dans un calendrier où au printemps 2026 les draveillois seront amenés à se prononcer dans le cadre des élections organisées au printemps 2026. Cela signifie donc que la modification du PLU qui sera soumise au vote du conseil municipal actuel et le lancement d'un tel projet engageront de facto la future majorité municipale issue de l'actuelle ou d'une autre liste. Il me paraît opportun que, si un projet doit être validé sur Joffre avec modification du PLU, alors il engage sans ambiguïté la majorité qui sortira des urnes en mars 2026.

12) Projet connexe d'une plateforme logistique multimodale sur RIS ORANGIS

Voir dossier MRAE n°APJIF-2024-036 du 26/06/2024

Il existe un projet de plateforme logistique sur RIS ORANGIS à proximité du pont reliant les communes de DRAVEIL et RIS ORANGIS. Le principe étant une livraison de containers par voie fluviale et reprise en camions pour au départ du site desservir le secteur essonnien.

Ce projet s'inscrit dans une enquête publique, prévue initialement de février à mars 2025.

En exécution de l'arrêté préfectoral n° 2025-PREF/DCPPAT/BUPPE/022 du 6 février 2025, il a été décidé de l'annuler en raison du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale.

Pour autant ce projet n'est pas abandonné et une nouvelle enquête publique sera assurément réalisée ultérieurement.

On imagine mal comment un flux de camions pourrait s'intégrer dans les flux de circulation actuelle et si l'on ajoute l'impact du projet Joffre toujours sur ces mêmes axes entre RIS ORANGIS et DRAVEIL c'est encore plus catastrophique.

On ne parle là plus de congestion routière mais de thrombose.

13) Bilan de la concertation (source site mairie Draveil)

Éléments de programme (page 3)

« La ville de Draveil soucieuse du devenir de ce site exceptionnel a rappelé ses exigences en amont de la consultation. Le projet attendu doit s'attacher à la préservation du cadre naturel et apaisé du site »

→ si l'on regarde l'aspect impact flux trafic routier sur le quartier et les axes routiers connectés cela ne semble pas être le cas.

« Le projet attendu ... tout en développant une offre touristique haut de gamme »

→ quelle étude vient démontrer l'intérêt économique d'un hôtel 4* sur un site enclavé ? depuis quand Draveil est-elle une destination touristique ?

Éléments de programme (page 4)

« Cette programmation urbaine devra profiter également à l'ensemble des habitants du secteur de Champrosay grâce à de nouveaux programmes de services et de commerces de proximité, et plus largement aux Draveillois et Draveilloises. Un futur équipement public, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la ville devra venir compléter la transformation du quartier. »

→ l'impact flux de trafic routiers ne tient pas compte de cette ouverture du site à l'ensemble des draveillois qui pourraient donc être amenés à venir faire leurs courses de proximité sur le site, augmentant ainsi la charge et la congestion sur les axes Daudet et surtout Ermitage.

Conclusion

Un autre projet sur le site de Joffre peut être l'occasion de redonner au site sa vocation historique dans le sanitaire et médical.

Les populations sont vieillissantes cela peut être l'occasion pour les draveillois d'avoir une perspective de pouvoir finir leur vie sur leur commune dans un cadre exceptionnel dans une maison de retraite ou un EPHAD.

Le territoire, même à proximité de Paris, n'échappe pas à une progression de ce que l'on nomme les déserts médicaux. Une maison de santé et de soin pourrait être nécessaire à Draveil et le site est approprié à de tels équipements.

Comme de nombreux riverains je continuerai à suivre avec attention ce projet qui en l'état n'est absolument pas recevable et acceptable sur beaucoup de points.

Si je ne suis pas fermé à un projet sur le site Joffre, je souhaite qu'il s'agisse d'un projet raisonné s'intégrant avec bienveillance dans un quartier calme et choisi comme tel par toutes celles et ceux qui y ont investi.

Séverine et Franck BRUGEAUD

Contribution projet Joffre

À partir de Agnès 

Date Dim 29/06/2025 16:10

À Enquête public Hôpital Joffre <ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr>

 1 pièce jointe (61 Ko)

Les riverains de Joffre 2025.pdf;

A l'attention de Monsieur Brice DEVRIERE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous apporter par écrit les observations et remarques dont nous vous avons fait part, moi-même et Fabienne Spahn, lors de notre venue le 24 juin dernier à la Mairie de Draveil.

Ce projet, qui nous a été présenté par l'agence Palabreo et le groupe Pichet lors des deux ateliers de concertation et du forum exposition au théâtre Donald Cardwell, suscite de nombreuses inquiétudes et interrogations.

Tout d'abord, le nombre de logements me paraît trop important au regard des difficultés de circulation que cela entraînerait rue de l'Ermitage et le long de la RD 448. En effet, je constate déjà quotidiennement sur la branche Soisy - Draveil une densification de la circulation routière.

En tant que membre du Collectif « Aux arbres citoyens », mon souci porte également sur les arbres, qu'ils soient à l'intérieur du site (en effet, de nombreux arbres centenaires et qui paraissent tout à fait sains sont présents à l'intérieur de l'enceinte) ou à l'extérieur. Un projet d'élargissement de la rue de l'Ermitage pour répondre à l'augmentation du trafic et au besoin de stationnements supplémentaires pourrait être à l'étude en concertation avec l'ONF (diapo 33 du CR du forum exposition de restitution). Ce projet impacterait nécessairement la forêt.

Il serait également primordial, toujours dans un souci de préservation de l'environnement forestier, de maintenir l'interdiction de circulation sur les axes traversant la forêt.

Je doute de la pertinence de la construction d'un hôtel 4 étoiles. Une étude de marché mesurant la viabilité économique d'un tel projet a-t-elle été réalisée ?

Enfin, je m'associe au courrier des riverains de l'Hôpital Joffre qui a été adressé à M. le Maire de Draveil le 13 mai 2025 (en fichier joint).

En espérant que ces observations seront prises en considération, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes meilleures salutations.

Agnès Liparo

Les riverains du site de JOFFRE
Draveil

A l'attention de Mr Le Maire

Lettre recommandée avec A/R

Draveil, le 13 mai 2025

Monsieur le Maire,

Nous portons à votre attention nos observations autour du projet du réaménagement urbain du site de l'hôpital Joffre. Nous vous remercions d'y apporter toute votre considération. Nous comptons sur vous pour que ce quartier historique se développe en harmonie et en cohérence avec son environnement.

Nous rappelons l'objectif de ce projet tel que nous l'avons compris : la réhabilitation du site de l'hôpital en une opération de qualité qui s'insère dans l'environnement existant.

Pour ce faire, un promoteur, le groupe PICHET, a répondu à une demande de l'APHP de faire évoluer ce site, en concertation avec vous et vos services.

Deux réunions de concertation ont été initiées. La deuxième réunion a principalement porté sur des points tels que le type de clôture, le mobilier urbain, ... Nous considérons ces éléments comme tout à fait secondaires en l'état actuel du projet. L'important est ailleurs. Le projet lui-même et son dimensionnement.

I- LE PROJET ACTUEL

Le projet PICHET nous a été présenté à l'origine comme un projet de réhabilitation des bâtiments existants.

Ce projet évolue vers la construction de bâtiments complémentaires (hôtel ****, commerces, parking en silo et équipements publics).

II- LES DEMANDES DES RIVERAINS

Après concertation, et à l'unanimité des riverains attentifs à ce projet, notre demande est claire : REHABILITER ce qui existe, NE RIEN CONSTRUIRE de plus.

- Pas de construction d'hôtel.
- Pas de commerces.
- Pas de transfert de l'école de la rue Sainte Anne
- Pas de parking en silo

- De manière générale, éviter tout ce qui concoure à augmenter la circulation sur la rue de l'ermitage et au carrefour de la RD 448.
- Tirer la leçon des commerces vides en centre-ville dans les nouveaux immeubles et la fermeture de la boulangerie installée en son temps à côté d'Aldi.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment QUALITATIF dans sa phase de faisabilité et d'étude de constructibilité actuelle pour que cette opération puisse être un véritable projet de mixité sociale conforme aux règles en vigueur, à savoir 30% de logements sociaux et 70% en accession (le Logement Locatif Intermédiaire étant exclu). Sans réflexion qualitative, ce projet sera déséquilibré. Les accédants à la propriété ne seront pas au RV.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment ATTRACTIF pour attirer une clientèle d'accédants à la propriété.

Nous souhaitons connaître les propositions précises du groupe PICHET quant à la rénovation de ces bâtiments. Notamment, comment les bâtiments en R+1/2 seront-ils traités ?

MAISONS MITOYENNES

- Cibler une clientèle d'accédants à la propriété et lui offrir un logement de type **maison mitoyenne** dans un budget raisonnable.
Exemple : maisons type cottage en **duplex voire triplex** dans les bâtiments existants, avec un **jardin privatif** pour chaque maison.
- Prévoir l'attribution de **stationnement** directement accessible

APPARTEMENTS

- Est-il prévu d'ajouter des **balcons / terrasses** sur tous les appartements ?
- S'assurer que TOUS les stationnements seront directement accessibles par leurs occupants et dimensionner le projet suivant cette contrainte.
- Prévoir d'attribuer un **jardin privatif** au plus grand nombre de logement ; ce qui est particulièrement recherché dans ce secteur de naturalité.
- Pour le logement social, une place de **stationnement** par logement est certes réglementaire, mais dans ce site enclavé loin de tout, il est plus réaliste de prévoir des places supplémentaires.

L'environnement de nature se prête à la vie extérieure et constitue un des attraits principaux de ce site. Même aux abords des voies ferrées et des routes nationales, les projets de promotion immobilière prévoient des balcons et des terrasses.

Clarifier le projet envisagé dans le bâtiment Brutaliste. Capacité d'accueil, services ?

- Résidence sénior ?
- Foyer logements ?
- Résidence étudiants ?
- Mixité générationnelle ?

Veiller à ce que le projet soit dimensionné aux CONTRAINTES DE CIRCULATION du carrefour de la RD448.

La surface constructible actuellement développée sur le site de l'hôpital Joffre est d'ores et déjà très importante eu égard à cette contrainte majeure. Toute construction nouvelle accentuerait ce phénomène, de même que la création de commerces et le déplacement du groupe scolaire.

Privilégier la FAIBLE DENSITE dans le site de Joffre et à la qualité de la réalisation, plutôt qu'un programme de travaux de réaménagement du carrefour à feux qui serait très coûteux et nécessiterait un PUP élevé financé par le promoteur.

III. LA PRESERVATION DES ARBRES :

- Classer le site en Espace Boisé Classé.
- Veiller à ce que l'ONF ne déboise pas les parcelles avoisinantes.
A fortiori sans VOTRE accord.

Des martelages ont été constatés récemment juste derrière le site de l'hôpital Joffre, à côté de la parcelle en régénération suite à une coupe rase. Ces déboisements d'arbres centenaires déplacent la faune et amoindrissent la qualité de l'air aux abords de ces futures habitations.

IV. L'ENERGIE :

- Le projet de géothermie est-il viable ?
- Peut-il être étendu aux autres habitations ?

Nous envisageons nous regrouper dans une association pour la protection du cadre de vie.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Ce courrier peut bien sûr être transmis au promoteur de manière à avancer de manière constructive.

Pièce jointe : la liste des signataires (à ce jour)

Mme ARBEY , rue de l'Ermitage
Mme AZNAL, rue Hector Berlioz
Mr et Mme BENOIT, rue Massenet
Mr et Mme BRUGEAUD, rue Massenet
Mme COLOMBEL, rue Gounod
Mr et Mme CONNET, rue Bizet
Mr DELCROS, rue de l'Ermitage
Mr et Mme DELPLANCHE, rue Massenet
Mr et Mme FAVERO/FRANCISCO, rue Bizet
Mr et Mme HYPPOLITE, rue Gounod
Mr et Mme IZEM, rue Saint Saens
Mr et Mme LIVIC, rue Saint Saens
Mr et Mme MARTINS, rue Saint Saens
Mme MOUREAU, rue Saint Saens
Mr PECQUENARD, rue de l'Ermitage
Mr et Mme LEPAILLEUR/SEVERAC, rue Massenet
Mr et Mme PFAUWADEL, rue de l'Ermitage
Mr et Mme PONCE/LEFEBVRE, rue Massenet
Mr et Mme TABUTEAO, rue Saint Saens
Mr et Mme TUSINEAN
Mr VILLEDIEU, rue Massenet

Fabienne CUKIER – SPAHN

Monsieur Brice DEVRIERE, commissaire enquêteur
Email : ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr
3 pages et une annexe

Draveil, le 27 Juin 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je fais suite à notre passage du mardi 24 juin 2025 avec Madame Agnès Liparo pour déposer nos observations concernant le projet immobilier sur le site de l'ancien Hôpital Joffre à Draveil.

Je suis habitante de Draveil depuis 1958 et je réside actuellement tout près de la Forêt de Sénart, forêt pour laquelle j'ai un attachement profond et que je défends pour sa préservation au sein de notre Collectif Aux Arbres Citoyens.

Mes préoccupations se fondent sur divers point :

ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Nécessité de préservation de l'environnement, de la biodiversité et des arbres remarquables du site : il est essentiel de maintenir les arbres centenaires, l'espace offre une variété d'essences intéressantes à conserver. Il est indispensable de faire un relevé des arbres existants.
- Il y a un danger de sur-fréquentation de la lisière de cette forêt entraînant des risques d'incivilité (déchets) et d'incendie.
- Perturbation des écosystèmes forestiers : Sénart accueille notamment des espèces de batraciens et chiroptères protégés pour lesquels les travaux et la sur-fréquentation sera préjudiciable.
- A ce titre il est nécessaire de maintenir et de réparer le mur d'enceinte en pierre.
- Étant en contact avec l'ONF dans le cadre de notre Collectif, il semble que cet organisme n'ait pas été consulté pour évaluer les impacts évidents du chantier et les projets d'élargissement des voies de circulation touchant les lisières de la forêt.
- En fait de désartificialiser les sols en détruisant les petits bâtiments annexes pour récupérer de la surface constructible, le promoteur s'engage sur une voie uniquement fonctionnelle et commerciale sans charme qui ne correspond pas à l'esprit du quartier de Draveil/Champrosay. Toutes ces petites surfaces pourraient être converties, soit en habitations, soit en petites unités réceptives.

CIRCULATION ET PARKINGS

- En tant qu'usager de la RD448, je constate que la circulation est toujours extrêmement dense sur cette voie qui relie Draveil à Soisy et permet de desservir la N7 (puis accès à l'A6) et la Fancilienne N104. L'ajout d'un flux supplémentaire sera générateur d'embouteillages et de nuisances pour les riverains. Il n'est pas possible dans la configuration actuelle de créer un rond-point ou d'élargir les voies.
- Un axe par la forêt est inenvisageable pour les raisons écologiques et environnementales évidentes. Par le passé le massif forestier a déjà été coupé par la N6, empêchant la traversée d'animaux et les perturbant sur leur territoire. Cette voie est en outre source de dépôts d'ordures sauvages et de nombreuses incivilités. C'est donc un exemple à ne pas suivre.
- Concernant la circulation et le stationnement sur la rue Louis Camatte et la rue de l'Ermitage. L'élargissement proposé va entraîner une emprise sur la forêt qui est déjà mise à dure épreuve.
- Les stationnements dans le cadre du projet doivent être à proximité immédiate des logements, dans un parking dédié surface et/ou souterrain pour la maison de retraite prévue, et surtout pas une construction en silo qui constituerait une verrue dans le paysage et l'addition d'une construction.
- Il faut prévoir le même nombre de stationnement pour tous les résidents, y compris les logements sociaux, tout autre pratique est discriminatoire.

HOTEL ET COMMERCES

- Je suis très surprise par l'idée de construire un hôtel. Est-ce que ce projet a fait l'objet d'une étude de marché ?
- On nous parle de séminaires alors que la tendance est aux réunions en visio-conférences ou éventuellement en team-building dans des lieux offrant des activités. Je doute qu'un spa et la forêt de Sénart tout proche soit un atout suffisant pour faire tourner un hôtel de 80 chambres. Je travaille à l'étranger en rénovation d'hôtellerie de luxe, nous constatons avec nos clients que les salles de réunions ne sont plus utilisées que les clients lorsqu'ils se réunissent préfèrent utiliser les espaces communs existants, de petits salons ou bars, dans des formules plus ouvertes ou avec de petits groupes.
- Il ne semble pas nécessaire de créer des commerces qui ajouteraient par la fréquentation un flux de circulation et de stationnement, sauf éventuellement une petite épicerie multi-services, voire un service de distributeur de pains et produits de première nécessité.

CONSULTATIONS PRELIMINAIRES ET ATELIERS

- J'ai assisté aux deux réunions ateliers et à la restitution. Dès la première réunion j'ai été surprise de la façon dont nous a été présentée le projet, ne laissant aucune part aux commentaires ou suggestions hors du cadre défini. Par exemple on nous demandait « en quoi ce projet est un bon projet », c'est un peu biaisé et ne laisse pas la possibilité de dire que « ce n'est pas un bon projet » ou que nous avons imaginé autre chose. Les questions en entonnoir nous amenaient à la réponse souhaitée par le promoteur. Les personnes présentes n'ont pas eu le droit de prendre la parole mais uniquement de remplir les fiches fournies.
- Nous n'avons jamais eu de vues en 3D pour nous rendre compte de ce que pourrait être le projet, uniquement un croquis en 2D sans superposition avec l'existant. Ceci aurait permis d'avoir une vue plus juste du projet.
- Pas de présentation de l'hôtel : à quoi il ressemblerait au niveau architectural.
- Pas de présentation du silo parking (bien qu'on imagine qu'il soit en continuité du bâtiment dans un style brutaliste).

CE QU'AURAIT PU ETRE LE PROJET / SES CHANCES D'ABOUTIR

- Il y avait probablement d'autres possibilités afin de faire revivre le site avec un moindre impact sur la circulation et la nature environnante. Par exemple, une mixité de résidence pour étudiants, personnes âgées et EPHAD, des cabinets médicaux et paramédicaux dont nous manquons cruellement, un centre de vacances et de loisirs pouvant bénéficier à tous, etc...
- C'est dans cet esprit que nous aurions aimé être consultés afin de connaître l'attente des Draveillois au lieu d'imposer un projet.
- Enfin, quelles sont les chances que le projet aboutisse ? Où en sont les transactions avec l'APHP ? Y a-t-il d'autres promoteurs intéressés ou d'autres projets ?

RIVERAINS DE JOFFRE

D'une façon générale nous nous associons au courrier des riverains de l'Hôpital Joffre adressé à Monsieur le Maire de Draveil le 13/05/25. Courrier déposé par nos soins dans le registre de l'enquête publique et annexé à la présente.

Le présent courriel n'est pas une opposition radicale à ce projet, mais l'attention sur la nécessité de l'adapter à l'environnement existant à la fois pour son succès et pour le bien-être de chacun.

En vous remerciant pour votre lecture attentive,

Cordialement,

Fabienne Cukier Spahn

Les riverains du site de JOFFRE
Draveil

A l'attention de Mr Le Maire

Lettre recommandée avec A/R

Draveil, le 13 mai 2025

Monsieur le Maire,

Nous portons à votre attention nos observations autour du projet du réaménagement urbain du site de l'hôpital Joffre. Nous vous remercions d'y apporter toute votre considération. Nous comptons sur vous pour que ce quartier historique se développe en harmonie et en cohérence avec son environnement.

Nous rappelons l'objectif de ce projet tel que nous l'avons compris : la réhabilitation du site de l'hôpital en une opération de qualité qui s'insère dans l'environnement existant.

Pour ce faire, un promoteur, le groupe PICHET, a répondu à une demande de l'APHP de faire évoluer ce site, en concertation avec vous et vos services.

Deux réunions de concertation ont été initiées. La deuxième réunion a principalement porté sur des points tels que le type de clôture, le mobilier urbain, ... Nous considérons ces éléments comme tout à fait secondaires en l'état actuel du projet. L'important est ailleurs. Le projet lui-même et son dimensionnement.

I- LE PROJET ACTUEL

Le projet PICHET nous a été présenté à l'origine comme un projet de réhabilitation des bâtiments existants.

Ce projet évolue vers la construction de bâtiments complémentaires (hôtel ****, commerces, parking en silo et équipements publics).

II- LES DEMANDES DES RIVERAINS

Après concertation, et à l'unanimité des riverains attentifs à ce projet, notre demande est claire : REHABILITER ce qui existe, NE RIEN CONSTRUIRE de plus.

- Pas de construction d'hôtel.
- Pas de commerces.
- Pas de transfert de l'école de la rue Sainte Anne
- Pas de parking en silo

- De manière générale, éviter tout ce qui concourt à augmenter la circulation sur la rue de l'ermitage et au carrefour de la RD 448.
- Tirer la leçon des commerces vides en centre-ville dans les nouveaux immeubles et la fermeture de la boulangerie installée en son temps à côté d'Aldi.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment QUALITATIF dans sa phase de faisabilité et d'étude de constructibilité actuelle pour que cette opération puisse être un véritable projet de mixité sociale conforme aux règles en vigueur, à savoir 30% de logements sociaux et 70% en accession (le Logement Locatif Intermédiaire étant exclu). Sans réflexion qualitative, ce projet sera déséquilibré. Les accédants à la propriété ne seront pas au RV.

Veiller à ce que le projet soit suffisamment ATTRACTIF pour attirer une clientèle d'accédants à la propriété.

Nous souhaitons connaître les propositions précises du groupe PICHET quant à la rénovation de ces bâtiments. Notamment, comment les bâtiments en R+1/2 seront-ils traités ?

MAISONS MITOYENNES

- Cibler une clientèle d'accédants à la propriété et lui offrir un logement de type **maison mitoyenne** dans un budget raisonnable.
Exemple : maisons type cottage en **duplex voire triplex** dans les bâtiments existants, avec un **jardin privatif** pour chaque maison.
- Prévoir l'attribution de **stationnement** directement accessible

APPARTEMENTS

- Est-il prévu d'ajouter des **balcons / terrasses** sur tous les appartements ?
- S'assurer que TOUS les stationnements seront directement accessibles par leurs occupants et dimensionner le projet suivant cette contrainte.
- Prévoir d'attribuer un **jardin privatif** au plus grand nombre de logement ; ce qui est particulièrement recherché dans ce secteur de naturalité.
- Pour le logement social, une place de **stationnement** par logement est certes réglementaire, mais dans ce site enclavé loin de tout, il est plus réaliste de prévoir des places supplémentaires.

L'environnement de nature se prête à la vie extérieure et constitue un des attraits principaux de ce site. Même aux abords des voies ferrées et des routes nationales, les projets de promotion immobilière prévoient des balcons et des terrasses.

Clarifier le projet envisagé dans le bâtiment Brutaliste. Capacité d'accueil, services ?

- Résidence sénior ?
- Foyer logements ?
- Résidence étudiants ?
- Mixité générationnelle ?

Veiller à ce que le projet soit dimensionné aux CONTRAINTES DE CIRCULATION du carrefour de la RD448.

La surface constructible actuellement développée sur le site de l'hôpital Joffre est d'ores et déjà très importante eu égard à cette contrainte majeure. Toute construction nouvelle accentuerait ce phénomène, de même que la création de commerces et le déplacement du groupe scolaire.

Privilégier la FAIBLE DENSITE dans le site de Joffre et à la qualité de la réalisation, plutôt qu'un programme de travaux de réaménagement du carrefour à feux qui serait très coûteux et nécessiterait un PUP élevé financé par le promoteur.

III. LA PRESERVATION DES ARBRES :

- Classer le site en Espace Boisé Classé.
- Veiller à ce que l'ONF ne déboise pas les parcelles avoisinantes.
A fortiori sans VOTRE accord.

Des martelages ont été constatés récemment juste derrière le site de l'hôpital Joffre, à côté de la parcelle en régénération suite à une coupe rase. Ces déboisements d'arbres centenaires déplacent la faune et amoindrissent la qualité de l'air aux abords de ces futures habitations.

IV. L'ENERGIE :

- Le projet de géothermie est-il viable ?
- Peut-il être étendu aux autres habitations ?

Nous envisageons nous regrouper dans une association pour la protection du cadre de vie.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Ce courrier peut bien sûr être transmis au promoteur de manière à avancer de manière constructive.

Pièce jointe : la liste des signataires (à ce jour)

Mme ARBEY , rue de l'Ermitage
Mme AZNAL, rue Hector Berlioz
Mr et Mme BENOIT, rue Massenet
Mr et Mme BRUGEAUD, rue Massenet
Mme COLOMBEL, rue Gounod
Mr et Mme CONNET, rue Bizet
Mr DELCROS, rue de l'Ermitage
Mr et Mme DELPLANCHE, rue Massenet
Mr et Mme FAVERO/FRANCISCO, rue Bizet
Mr et Mme HYPPOLITE, rue Gounod
Mr et Mme IZEM, rue Saint Saens
Mr et Mme LIVIC, rue Saint Saens
Mr et Mme MARTINS, rue Saint Saens
Mme MOUREAU, rue Saint Saens
Mr PECQUENARD, rue de l'Ermitage
Mr et Mme LEPAILLEUR/SEVERAC, rue Massenet
Mr et Mme PFAUWADEL, rue de l'Ermitage
Mr et Mme PONCE/LEFEBVRE, rue Massenet
Mr et Mme TABUTEAO, rue Saint Saens
Mr et Mme TUSINEAN
Mr VILLEDIEU, rue Massenet

Enquête publique projet Joffre

À partir de A [REDACTED]
Date Lun 30/06/2025 22:35
À Enquête public Hôpital Joffre <ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr>
Cc [REDACTED]

Objet : Contribution à l'enquête publique – Projet de réhabilitation de l'ancien hôpital

Madame, Monsieur,

Habitants du quartier depuis 23 ans, et draveillois depuis toujours , nous souhaitons exprimer notre soutien au projet de réhabilitation de l'ancien hôpital. Ce projet représente, à nos yeux, une formidable opportunité pour notre quartier et pour l'avenir de Draveil.

Un retour sur le contexte

Il est important de rappeler qu'à l'origine, le site accueillait un hôpital en activité, générant un trafic significatif au quotidien. Depuis sa fermeture, les riverains se sont naturellement habitués à un environnement plus calme. Il est donc compréhensible que certains expriment aujourd'hui des réserves face à la relance d'un programme urbain sur ce site.

Un projet cohérent et respectueux

Ce projet a le mérite de s'appuyer sur les bâtiments existants, sans bouleversement du paysage ni modification de l'emprise au sol. Il s'agit d'une réhabilitation maîtrisée, et non d'une densification brutale.

L'équilibre du programme est par ailleurs remarquable :

- Des logements bien dimensionnés, permettant une véritable mixité : jeunes primo-accédants, seniors en autonomie, et un pôle santé intégré.
- Un hôtel, attendu sur notre commune, qui permettra d'accueillir les équipes commerciales ou techniques des entreprises voisines (comme Lynxéo, ex-Nexans) – une offre aujourd'hui inexistante à Draveil.
- Un petit pôle commercial, précieux pour maintenir la qualité de vie des habitants, en particulier des personnes âgées souhaitant rester vivre dans leur quartier.

Une sécurité renforcée et une maîtrise locale du devenir du site

En conservant et en valorisant le bâtiment classé, ce projet évite les risques de squat, de dégradation du site ou d'occupation non encadrée.

Il constitue également une protection contre l'imposition future d'un projet subi, sans concertation locale, par d'autres instances publiques ou privées. Il est toujours préférable de soutenir une opération maîtrisée, concertée et de qualité, que de risquer une alternative imposée à la commune sans prise en compte des spécificités du quartier.

Des ajustements à prévoir

Quelques points méritent toutefois une attention complémentaire :

- Le maintien de l'école en bas de la rue Sainte-Anne est essentiel : la circulation est déjà saturée en sens descendant le matin, et un déplacement aggraverait nettement la situation.
- La mise en place d'une navette électrique vers la gare de Ris-Orangis serait une avancée concrète pour répondre aux enjeux de mobilité douce dans un quartier encore enclavé.

Une charge de circulation raisonnable

Le flux de circulation généré par ce futur programme reste très en deçà de ce que nous avons connu à l'époque de l'hôpital en activité. Il est donc tout à fait absorbable, même si certains nouveaux habitants n'ont pas vécu cette période et peuvent en avoir une perception différente.

En conclusion, ce projet de réhabilitation nous semble équilibré, utile et bénéfique à moyen et long terme pour notre commune. Il concilie respect du cadre de vie, réponse aux besoins des habitants et valorisation d'un site stratégique, tout en préservant l'intérêt général.

Je vous remercie de votre attention et de votre engagement pour l'avenir de notre territoire.

Bien sincèrement,

Mr Et Mme Emmanuel Fort

Habitants du quartier dé Champrosay

01/07/2025 :

Madame Corinne Canizares, Rue Bizet Champrosay ,

Je vous soumetts quelques réserves et inquiétudes quant à l'enquête publique-Site Joffre et mon passage le 24 juin 9h30 à l'hôtel de Ville, avec présence du commissaire enquêteur, que je remercie pour son accueil :

- 150 logements, nombre très élevé compte tenu du quartier, de la circulation, et l'éco système (1 seule place de parking/logement sachant que la moyenne est ≥ 2 véhicules par logement)
- Places de parking visiteurs très faible (risque de voiture ventouse et/ou place qui vont être utilisées par les propriétaires ou locataires)
- La résidence Joffre compte déjà plusieurs logements
- 30% logements sociaux, Draveil étant déjà au-dessus des 25% obligatoires (29% à l'heure actuelle)
- Quizz de l'écart entre estimation et réalité mouvement total VL et PL ? Le total du trafic estimé est énorme périodes diurne et nocturne.
- Etude d'impact qualité de l'air ?
- Etude impact du bruit -niveau d'émergence par rapport au trafic :

Pour 54 % des Français (enquête TNS – SOFRES de mai 2010 « les Français et les nuisances sonores » - ministère du Développement durable), le bruit des transports (trains, avions, circulation...) est la principale source de nuisance. *Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/bruit-nuisances-sonores-pollution-sonore>*

- En plus des logements, un hôtel et des commerces sont prévus qui engendreront du trafic supplémentaire, des livraisons diverses (lingerie, restaurant...)
- Revêtement route Ermitage pour supporter ce trafic supplémentaire ?
- Engorgement dans l'axe routier direction Soisy d'un côté et Ris et Draveil centre de l'autre avec à proximité la présence d'une école
- Transformateurs électriques, combien ? et où ? (Nuisance bruit supplémentaire)
- Emplacement chaudière géothermique (impact bruit)
- Il n'apparaît pas dans l'étude du trafic une concertation avec Ile-de-France mobilité ?
- Les éventuels itinéraires alternatifs resteront-ils en pistes cyclables (voies douces-Site protégé) ?
- Des années de travaux dans cette zone, Impact sur l'environnement et le calme existant
- Antenne relais 5G prévue ? (Rayonnement et santé public)

Bien Cordialement
C. CANIZARES

Enquête publique. Site Joffre

À partir de Djemila Matsa < >

Date Mar 01/07/2025 13:50

À Enquête public Hôpital Joffre <ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr>

Bonjour

Je suis très favorable à ce beau projet.

Cordialement.

projet Joffre

À partir de [REDACTED]

Date Mar 01/07/2025 14:41

À Enquête public Hôpital Joffre <ep.hopitaljoffre@mairiedraveil.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le projet sur le site de l'ancien hôpital Joffre présenté par le groupe Pichet est bien plus vertueux pour l'environnement que les projets présentés il y a une bonne dizaine d'années. D'après les plans et explications fournis dans ce dossier, il est heureux de voir maintenus la plus grande partie du patrimoine bâti et naturel, c'est l'histoire du quartier et de la ville qu'on maintient tout en les faisant évoluer. Dans les précédents projets, le site devait être complètement déboisé, les bâtiments de l'hôpital démolis. Et à la place, si je me souviens bien, quelque chose qui faisait penser à Eurodisney...

Je ne comprends pas ceux qui écrivent que le projet va « bétonner » la forêt, ni ceux qui disent « pas de commerce » alors qu'il n'y a rien sur Champrosay.

Tout ne sera peut-être pas parfait, mais il faut voir le côté positif des propositions qui sont faites et non être dans une opposition systématique. Quel visage prendraient le quartier, et la ville de Draveil, si le site était transformé en établissement de la protection judiciaire de la jeunesse, en hébergement d'urgence, imposés par l'Etat, qui n'en a que faire du confort des riverains... ou laissé encore des années à l'abandon, dégradations, tags, squats... la tranquillité si chère des riverains, leur cadre de vie, on en serait bien pour nos frais.

Concernant la circulation, il faudrait faire la part des choses entre les véhicules du quartier et les véhicules qui viennent de Soisy pour rejoindre Ris ou Juvisy. Il est indispensable, mais pas uniquement sur Champrosay, d'avoir **une offre de transports collectifs à la hauteur de la situation de l'Ile-de-France** ; Car il faudra toujours plus de logements (pour loger nos enfants, ne l'oublions quand même pas), tout cela engendrant activités, pollution, bouchon, stress, pour emmener les enfants à l'école, faire du sport ou de la musique... faire des courses, ou simplement aller travailler au fins fonds de l'Essonne... Il y aura donc toujours plus de besoins en mobilité (quoiqu'en pensent les adeptes de la petite reine, tout le monde ne peut pas tout faire en vélo), et toujours plus de monde à vouloir emprunter les bus - qu'on supprime, les RER - qui peinent à être modernisés et à être assez nombreux aux heures de pointes, les lignes - qu'on supprime aussi (ligne D, ligne C pour Versailles).

Il est aussi indispensable d'avoir des trottoirs et aménagements accessibles aux poussettes, aux personnes en fauteuil roulant, aux anciens qui marchent mal... et aussi des aménagements pour forcer les automobilistes, mais aussi certains cyclistes et utilisateurs de trottinettes, **à partager la route**, à réfléchir autrement que par l'accélérateur.

Concernant le projet, avec 150 logements, il n'est guère plus important que le projet de la ZAC du centre-ville (117 logements), et pour habiter le centre-ville, franchement, ça passe largement. L'idée d'avoir permis au promoteur d'équilibrer son projet avec une résidence sénior et un hôtel est plutôt intéressante. La population vieillit, il faut y penser. Cela devrait permettre d'avoir un quartier plus vivant, plus mixte, qu'uniquement des logements. L'idée d'avoir la possibilité d'aller déjeuner près de la forêt pour s'y balader après rappellera aux anciens draveillois des pratiques qu'on a perdues faute de restaurant.

Je comprends que l'arrivée de ce projet puisse crisper les habitants les plus proches, les projets sont souvent des sources d'inquiétude, pour l'avoir vécu en centre-ville, mais si celui-ci se réalise tel que présenté, il permettra à la commune de valoriser cette friche avec une variété d'habitats et de services.

Cordialement,

Roxane Tala