Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Draveil à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet (rehabilitation du site de l'ancien hôpital Joffre)

N°MRAe APPIF-2025-044
du 07/05/2025

Vue aérienne du site de l'ancien hôpital Joffre situé dans le prolongement du quartier pavillonnaire de Champrosay, à quelques minutes du centre-ville de Draveil. Le site est localisé à la lisière de la forêt de Sénart. Il occupe un terrain de 8 ha comportant 5 ha de bâti inutilisés depuis la fermeture définitive de l'hôpital en 2018 et 3 ha de forêt (source : https://corporate.pichet.fr/).

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Draveil (Essonne), par déclaration de projet. Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'un quartier mixte qui prévoit d'accueillir 150 logements, une centaine d'hébergements en résidence seniors, 80 chambres hôtelières, des services et des commerces sur le site de l'ancien hôpital Joffre. Ce site est actuellement laissé à l'état de friche depuis la fermeture de l'hôpital en 2018. Il s'étend sur une superficie totale de 8 ha, à la lisière de la forêt de Sénart. Le projet prévoit de conserver le patrimoine hospitalier existant et de le réhabiliter.

Cette mise en compatibilité porte sur les modifications du zonage des parcelles retenues pour la réalisation du projet, du règlement afférent et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *site Joffre* » pour répondre aux besoins du projet.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les déplacements et les pollutions associées ;
- la pollution des sols.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- définir sur la base des données du plan de masse l'emprise au sol totale des constructions actuelles ;
- réaliser un inventaire quatre saisons visant particulièrement à comprendre l'utilisation du site par les chiroptères, identifier la présence d'avifaune nicheuse sur les bâtiments et dans le boisement alentour, relever la présence de flore protégée et/ou patrimoniale ;
- accompagner ce projet et la mutation de ce quartier par un développement significatif de l'offre de transport en commun et des aménagements cyclables, afin d'inciter à la pratique des mobilités actives et à des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
- modéliser les niveaux sonores auxquels seront exposés les futurs logements et prendre des mesures d'isolation acoustique le cas échéant ;
- inscrire dans le champ de compétence du PLU les dispositions garantissant l'absence de risques pour les futures populations amenées à occuper le site en prenant le soin de détailler les mesures nécessaires pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec leurs usages projetés.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis....3
Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....6
Avis détaillé....7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme....10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale....11
2. L'évaluation environnementale....11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....12
3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols....12
3.2. Biodiversité....13
3.3. Déplacements et pollutions associées....15
3.4. Pollution des sols....16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....16
ANNEXE....18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale[2] vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de Draveil (Essonne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, en vue de la réhabilitation du site de l'ancien hôpital Joffre et sur son rapport de présentation daté du 5 février 2025.

Le plan local d'urbanisme de Draveil est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 10 février 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 21 mars 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 7 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Draveil à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CA	Communauté d'agglomération
EPT	Établissement public territorial
EE	Évaluation environnementale
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SDP	Surface de plancher
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Figure 1: Localisation du projet à l'échelle communale (Étude de trafic p.12).

■ Localisation du projet

Figure 1 : Localisation du projet - Source Google Earth

Figure 2 : Secteur de projet
Source rapport de présentation p. 5

Le projet est localisé au sud-est de la commune de Draveil, dans la prolongation du quartier pavillonnaire de Champrosay, à la lisière de la forêt de Sénart. Il s'implante sur le site de l'ancien hôpital Joffre, laissé à l'état de friche depuis sa fermeture en 2018. L'unique accès au site se fait par la rue Louis Camatte qui relie les routes

départementales D 448 (rue Alphonse Daudet) et D31. La gare RER D (Ris-Orangis) se situe sur l'autre rive de la Seine à environ 2 km.

Une partie de la zone boisée à l'intérieur du périmètre du projet est couverte par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)[3] de type II « *Forêt de Sénart* ». Cette forêt est classée en espace boisé classé (EBC) dans le PLU.

Le projet opérationnel

Le projet s'étend sur une surface de 8,54 ha (RP p.8). Il consiste à créer un nouveau quartier relié par un unique accès depuis la rue de l'Ermitage (RP p.10). Il se divise en trois ensembles distincts comprenant :

- une partie résidentielle accueillant 150 logements répartis dans sept bâtiments et des activités, services et commerces ;
- une résidence seniors de 100 hébergements dans le bâtiment existant « *Brassens* » ;
- un groupe hôtelier d'une capacité de 80 chambres dans un nouveau bâtiment.

La surface de plancher[4] des logements représente environ 7 500 m² et la superficie totale devrait atteindre 20 954 m². La hauteur des bâtiments, y compris les nouvelles constructions, atteindra R+3 pour les plus hauts, à l'exception du bâtiment « Brassens » qui conservera sa hauteur de 25 m, soit R+6.

Typologies	Nombre de lots	Surfaces
Logements neufs	150	***8 920 m² SDP***
Dont logements sociaux	*45*	***2 620 m² SDP***
Existant (vente ancien)	4	***693 m² SDP***
Résidence services seniors	102	***6 120 m² SDP***
Total Habitable		SHAB
Hôtel 4* + restaurant + SPA	83	***4 353 m² SDP***
Commerces	14	***867 m² SDP*** (RDC actif)

Figure 3: Répartition des surfaces de planchers selon les typologies bâties (Étude de trafic p.11).

Le projet prévoit la création de 407 places de stationnement automobile réparties au sein du bâti (64 places), le long des axes de circulation (162 places) ou en silo dans un parking comportant 4 niveaux de sous-sol (179 places) (RP p.15).

La voirie existante sera utilisée pour permettre aux véhicules d'accéder aux différentes zones du quartier, en circulant à une vitesse limitée à 20 km/h. La circulation au sein de la section centrale du projet sera exclusivement réservée aux piétons et aux mobilités actives. L'existence d'une seule entrée dissuade la circulation de transit mais conduit à des détours importants pour les piétons.

L'offre de transport en commun repose sur deux lignes de bus (17 et Inter – Vals) et une ligne scolaire (LM1). Ces lignes permettent de rejoindre les gares RER C et D présentes sur les communes voisines (Montgeron, Villeneuve-Saint-Georges, Juvisy-sur-Orge). L'éloignement du site a incité le maître d'ouvrage à compléter l'offre de bus par la mise en place d'une navette supplémentaire en direction du centre-ville et de la gare de Ris-Orangis, l'installation d'un service de vélos en libre-service, le développement d'un service de covoiturage.

3 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (*Znieff*) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de *Znieff* : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs…) ni les parkings.

Les objectifs du projet en matière d'aménagement

L'objectif du projet est de restituer le cadre architectural du site en valorisant le patrimoine existant composé du bâti de l'ancien hôpital (RP p.8).

Le projet s'inscrit dans une démarche de réduction de l'artificialisation des sols et de mutation durable d'un site existant (RP p.23).

Figure 4 : Plan de masse du projet distinguant les constructions réhabilitées et démolies (RP p.8).

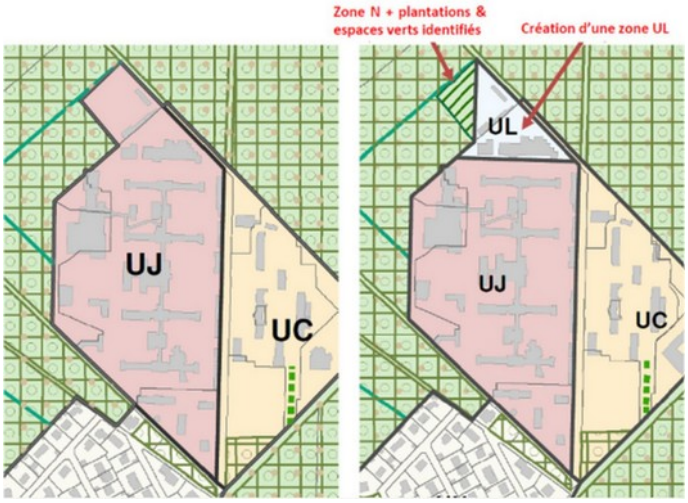

Figure 5: Evolution du plan de zonage : à gauche, plan de zonage actuel – à droite, plan de zonage modifié (RP p.39).

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Cette procédure apporte les modifications suivantes au plan de zonage (Figure 6) :

- la création d'une zone UL d'environ 0,65 ha sur la partie nord de la zone UJ (site Joffre) afin d'autoriser dans ce secteur l'aménagement d'un équipement collectif municipal.
- le passage en zone N d'environ 0,19 ha correspondant à une zone de plantations et d'espaces verts identifiés sur une partie de la zone nord du secteur UJ (site Joffre). Cet espace ne doit pas être aménagé par le projet et est déjà boisé.
- par conséquent, la réduction de la zone UJ qui se limite à une surface de 4,9 ha.

Le règlement de la zone UJ est modifié afin de fixer les règles spécifiques de construction (implantation des bâtiments, hauteurs, gabarits…). Le règlement prévoit que « *les constructions principales doivent être implantées dans le respect du secteur à plan masse* » pour lequel le site est concerné.

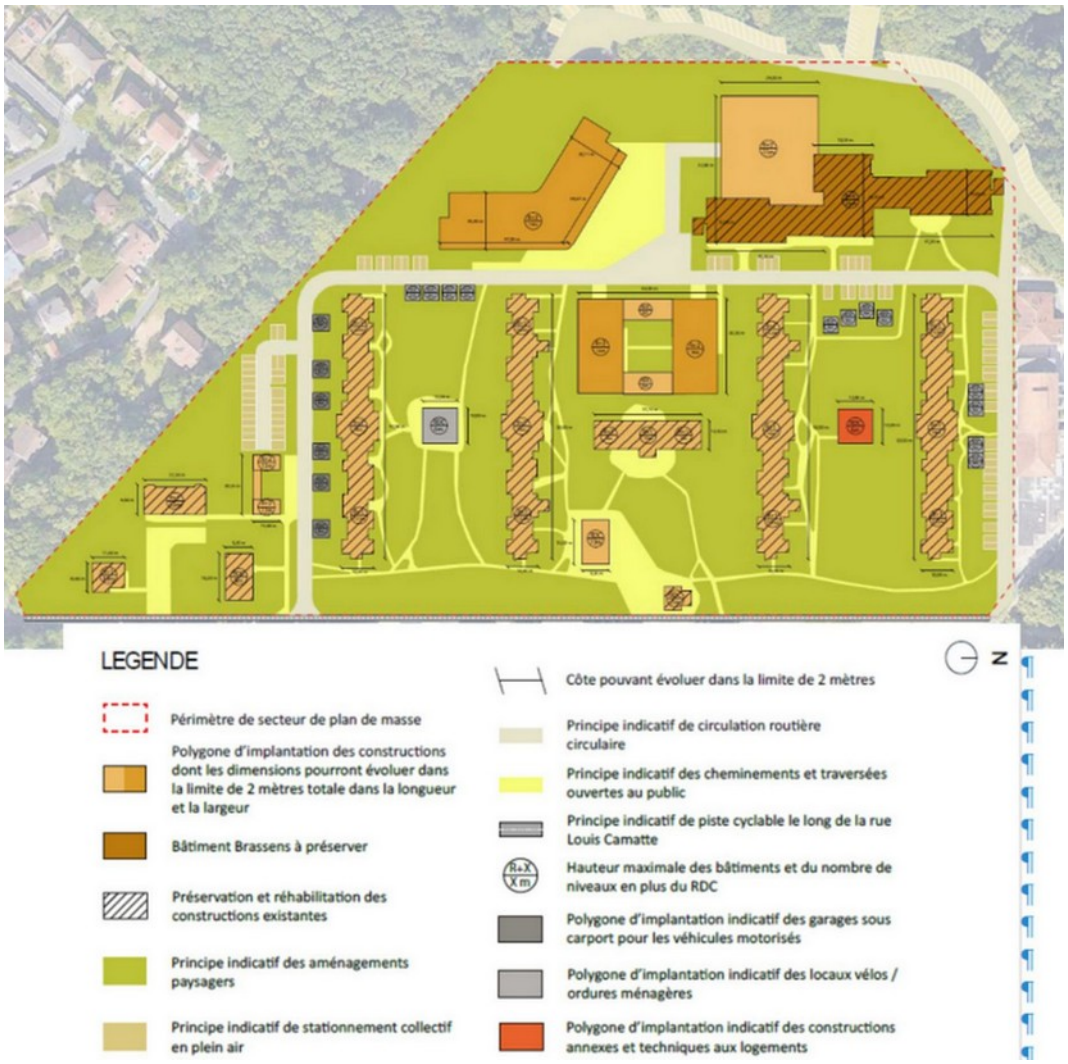

Figure 6 : Plan de masse fixant les principes du projet sur le secteur (RP p.40).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « *site Joffre* » a été créée sur l'ensemble du secteur. Elle décline les orientations à respecter afin d'apporter des garanties sur l'atteinte des objectifs poursuivis par le projet.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

La commune a mis en place un dispositif de concertation pour permettre aux habitants de s'exprimer sur le projet et sur les modifications du PLU composé entre autres d'un registre de concertation disponible à l'accueil de la mairie et d'une boite mail (Bilan de la concertation, p.6).

Le bilan signale que les trente contributions reçues ont été étudiées et prises en compte « *dans la mesure où l'esprit, l'intérêt général et l'économie générale du projet* » n'ont pas été remis en cause. La circulation routière est la thématique ayant fait l'objet du plus grand nombre d'observations. Les principales inquiétudes portent sur les conséquences de l'augmentation significative du trafic routier sur le secteur.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les déplacements et les pollutions associées ;
- la pollution des sols.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale

L''évaluation environnementale présentée consiste globalement à justifier *a posteriori* les choix retenus, sans que ceux-ci ne soient réinterrogés au regard des incidences environnementales identifiées. À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet d'évolution du PLU, ne semble pas avoir été pleinement mise en œuvre. Les observations qui suivent ont pour objectif d'inciter la commune de Draveil à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale présentée dans le cadre de la procédure et à mieux prendre en compte l'environnement, le cas échéant, par des adaptations réglementaires ou de l'OAP.

L'état initial

L'analyse de l'état initial du site est trop succincte. Certaines thématiques sont insuffisamment traitées (milieux naturels, biodiversité, pollution des sols, pollution sonore…), alors qu'elles constituent des enjeux importants. L'absence d'analyse et de mise en perspective des données, qui sont seulement exposées de manière descriptive, ne permet pas de caractériser et de comprendre le niveau de qualification des enjeux retenus.

L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement et la santé pâtit des insuffisances de l'état initial. Très superficielle, l'analyse ne permet pas de caractériser précisément les incidences environnementales. Par exemple, les atteintes aux milieux naturels ou la pollution sonore, bien qu'identifiées, ne sont pas quantifiées. En regard, l'efficacité des mesures annoncées n'est nullement démontrée.

La plupart des mesures qui sont exposées sont en revanche inscrites soit dans les principes écrits ou graphiques de l'OAP, soit dans le règlement écrit de la zone, ce qui garantit leur mise en œuvre.

(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en valeur la démarche d'évaluation environnementale, en complétant l'analyse de l'état initial, en développant davantage l'analyse des incidences, et en proposant des mesures adaptées et proportionnées aux enjeux afin d'éviter, réduire ou compenser au mieux les impacts engendrés.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Draveil avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Le rapport de présentation (chapitre 4) et l'évaluation environnementale (chapitre I-B) identifient les plans et programmes de rang supérieur, et mettent en relief, parmi ces documents, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. L'analyse de la compatibilité du PLU a été établie pour les documents suivants :

- le futur schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental (Sdrif) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CA Val d'Yerres Val de Seine ;
- le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF) ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie.

Dans l'ensemble, cet exercice est complet, mais l'articulation avec chacun de ces documents est examinée sur la base d'une analyse des incidences dont la rigueur n'est pas satisfaisante.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

En s'appuyant sur une description très succincte de plusieurs variantes du projet soumises antérieurement, le dossier conclut que l'aménagement du site Joffre a évolué vers un projet de moindre impact (EE p.48).

Les projets entraînant la démolition totale des bâtiments ainsi que l'abattage complet des arbres n'ont pas été retenus. La constructibilité du site a été réduite en divisant par quatre la programmation immobilière. La volonté d'une diversification des usages l'a emporté sur des projets monofonctionnels comportant exclusivement des logements. Pour préserver la forêt, le développement sur la partie située à l'est du site a été évité et des franges végétalisées sont maintenues ou créées.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols

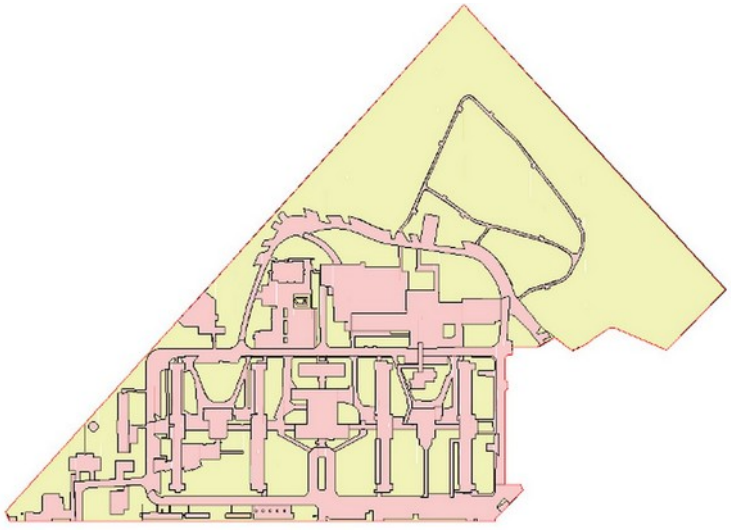

Figure 7 : état actuel des surfaces du site (RP, p. 23)

Les surfaces imperméabilisées représentent environ 1,38 ha, tandis que les surfaces perméables représentent environ 7,16 ha, soit plus de 83 % de la surface totale du site (RP p.8).

D'après le dossier, les objectifs affichés du projet de réaménagement de l'ancien hôpital Joffre participent à l'objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan) en incluant une réduction des surfaces artificialisées et la construction/reconstruction sur les espaces occupés précédemment par du bâti (RP p.23). Une partie des surfaces actuellement artificialisées devrait être désimperméabilisée. Cependant, les informations concernant

les surfaces perméables et imperméables après projet ne sont pas renseignées dans l'évaluation environnementale. En l'absence de bilan sur l'état des surfaces, les engagements du projet à réduire l'artificialisation apparaissent trop peu documentés pour être considérés comme des arguments rigoureux.

La mise en compatibilité du PLU apporte des modifications sur les règles d'emprise au sol qui précisent désormais que « *l'emprise au sol des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le secteur à plan masse (plan de zonage n°4)* ». Cette nouvelle disposition favorise la limitation de l'artificialisation. Toutefois, le plan de zonage ajoute une tolérance sur les dimensions des constructions qui pourront croître de deux mètres en longueur comme en la largeur et ainsi augmenter les surfaces bâties.

En outre, l'évaluation environnementale n'additionne pas les emprises au sol des constructions figurant en secteur UJ sur le plan masse. Elle ne prend pas non plus en compte l'évolution du plan de zonage du PLU qui autorise l'extension de la surface des constructions. De fait, sans ces données sur les surfaces actuelles et sur leurs évolutions potentielles, il n'est pas possible d'établir de comparaison avec les règles précédentes du PLU qui indiquaient que « *l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25 %* ». En l'absence de ces éléments, l'Autorité environnementale considère que le caractère positif du projet en termes de consommation d'espaces n'est pas démontré (EE , p,57).

Au nord du projet, le PLU vient modifier le plan de zonage en substituant le secteur UL au secteur UJ. L'évaluation environnementale ne justifie pas cette modification alors qu'il apparaît que l'emprise au sol en secteur UL n'est plus réglementée et peut par conséquent, favoriser l'augmentation des surfaces des constructions, limitée jusqu'ici à 25 % du terrain total.

(2) L'Autorité environnementale recommande de
- définir sur la base des données du plan-masse l'emprise au sol totale des constructions actuelles ;
- calculer l'augmentation des surfaces bâties après application de la modification du PLU consistant à autoriser une augmentation des dimensions des constructions de deux mètres dans la longueur et la largeur et calculer l'emprise au sol maximale ;
- comparer ces résultats avec la règle actuelle du PLU qui limite l'augmentation des surfaces des constructions à 25 % de l'assiette du terrain ;
- encadrer l'emprise au sol maximale des constructions en zone UL.

3.2. Biodiversité

Le secteur du projet est en partie couvert par la Znieff de type II « *forêt de Sénart* ». Il est concerné par un réservoir de biodiversité constitué par la forêt de Sénart et la lisière urbaine des boisements de plus de 100 hectares (EE p.27). Les résultats des sondages pédologiques menés en 2022 ont conclu à l'absence de zone humide sur le site (EE p.29).

L'Autorité environnementale note que l'inventaire faune et flore s'est fondé sur les données recueillies lors de deux passages, les 6 août et 24 septembre 2024. L'analyse de l'état initial a caractérisé deux types d'habitats différents (p.30) : une partie composée de végétation spontanée majoritairement composée d'espèces rudérales mais aussi d'espèces prairiales et une seconde, dans la partie ouest du secteur qui est occupée par un boisement.

Lors des inventaires, 71 espèces végétales différentes ont été identifiées mais aucune espèce patrimoniale (protégée, menacée, déterminante de Znieff ou rare). Une espèce patrimoniale d'oiseau a été recensée, il s'agit du Pic mar. Les prospections écologiques menées sur le secteur de projet ont conduit à évaluer les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité de modérés à faibles (EE p.66). Pourtant, le dossier reconnaît (EE p.46) que la mise en œuvre du projet aurait pour conséquence la destruction d'une partie de l'habitat de reproduction du Pic mar et la destruction de gîtes à chiroptères.

Pour l'Autorité environnementale, les inventaires réalisés ne sont pas satisfaisants pour caractériser les enjeux de biodiversité de manière proportionnée. En dehors des incidences fortes susceptibles d'être occasionnées

lors de la phase de travaux, comprenant les démolitions de bâtiments abandonnés, l'exploitation du projet entraînera des incidences au-delà de la seule emprise du site, notamment des pollutions lumineuses, sonores et atmosphériques. Par conséquent et compte tenu de la présence en toute proximité de la forêt de Sénart, les inventaires doivent être réalisés sur au moins un cycle biologique complet et faire l'objet de davantage de jours d'observation. Ces inventaires devront prioritairement chercher à caractériser :

- l'utilisation du site par les chiroptères (hibernation, reproduction), y compris dans le boisement alentour ;
- la présence d'avifaune nicheuse sur les bâtiments (Hirondelles, Moineaux, Martinets, Faucons, etc.) et dans le boisement alentour (Pics, etc.) ;
- la présence de flore protégée et/ou patrimoniale.

Étant donné l'engagement affiché du projet à contribuer à l'objectif d'absence d'artificialisation nette, l'Autorité environnementale encourage la commune à étudier la biodiversité et les fonctions écologiques des sols du site, afin de mieux décrire les conséquences du projet sur ces fonctions[5].

Sur la base de ces inventaires les niveaux d'impact du projet devront être réévalués.

La préservation des gîtes hébergeant des espèces patrimoniales constitue un enjeu prioritaire afin de réduire l'impact du projet sur ces espèces. La mesure d'évitement mise en avant dans l'évaluation environnementale (EE p.73) repose sur la réhabilitation d'une majeure partie du bâti existant. L'Autorité environnementale souligne que la réhabilitation n'apporte pas de garantie de préservation des habitats. De ce fait, il ne suffit pas de créer une transition paysagère entre l'espace naturel et les bâtis comme annoncé en mesure de réduction mais prévoir, dès la conception du projet, l'accueil de la faune dans les bâtiments et mettre en place des solutions pour favoriser le retour de l'avifaune et des chiroptères.

Par ailleurs, il convient de compléter les mesures relatives à l'éclairage du projet. Celui-ci devra respecter la trame noire du bois (températures de couleur faibles associées à des spectres d'émissions étroits, aucun éclairage vers le bois, extinction dans la nuit, etc.). Ces mesures doivent faire l'objet de dispositions dans le PLU afin d'encadrer l'usage du site par l'exploitation future du quartier.

Enfin, le projet qui prévoit une importante part d'espaces verts doit mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées pour favoriser au maximum l'accueil de la faune et de la flore (flore propice aux pollinisateurs, interventions limitées au strict minimum et avec des méthodes douces) et prévoir de préserver, voire d'accroître les fonctions écologiques des sols.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :
- réaliser un inventaire sur un cycle biologique complet visant particulièrement à comprendre l'utilisation du site par les chiroptères, identifier la présence d'avifaune nicheuse sur les bâtiments et dans le boisement alentour, relever la présence de flore protégée et/ou patrimoniale ;
- compléter les inventaires en étudiant la biodiversité et les fonctions écologiques des sols ;
- réévaluer au regard de l'inventaire réalisé, les niveaux d'impacts du projet en tenant compte des incidences occasionnées par l'exploitation du projet (pollutions sonore, lumineuse et atmosphérique) ;
- compléter les mesures d'évitement et de réduction visant au retour de l'avifaune et des chiroptères sur les bâtiments ;
- encadrer, par exemple dans le cadre de l'OAP, les paramètres d'éclairage du site réaménagé (couleur, orientation, luminosité) dans le respect des recommandations relatives aux continuités écologiques (trame noire) de manière à limiter la pollution lumineuse et son impact sur la faune.

5 Le projet de recherche MUSE qui vise à intégrer la multifonctionnalité des sols dans les documents d'urbanisme propose de nombreuses ressources pour progresser dans ces diagnostics (https://www.cerema.fr/fr/actualites/projet-muse-integrer-multifonctionnalite-sols-documents). La commune voisine de Ris-Orangis a notamment répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME pour contribuer à proposer des outils accessibles (https://www.cerema.fr/fr/actualites/appel-manifestation-interet-zan-ademe-demarche-ris-orangis)

3.3. Déplacements et pollutions associées

Circulation automobile

Une étude de trafic avec pour objet « *d'évaluer les volumes de flux spécifiquement générés par le projet et d'en mesurer les impacts en termes de volume de trafic sur le réseau viaire à l'horizon du projet (2028)* » a été rédigée sur la base de comptages réalisés durant une semaine au cours du mois de septembre 2024 (Annexe Étude de trafic p.4). L'étude a bien analysé les usages induits par le projet par type d'usagers potentiels (emplois, habitants, visiteurs et poids lourds).

Au final, la rue de l'Ermitage, qui est le seul axe reliant le secteur de projet au réseau routier structurant, recevra, deux sens confondus, 2 575 véhicules en trafic moyen journalier annuel (TMJA), 385 véhicules en heure de pointe du matin et 341 véhicules en heure de pointe du soir (Annexe Étude de trafic p.5). L'augmentation en pourcentage par rapport à l'état actuel du trafic est donc considérable avec plus de 50 % en moyenne et dépassant les 100 % aux heures de pointe du matin et du soir. Elle reste toutefois modérée en chiffres absolus.

Autres modes

L'accessibilité pour les piétons, les vélos vers le centre-ville de Draveil et la gare RER de Ris-Orangis a été réalisée de manière fine et illustrée par des cartographies (annexe Étude de trafic p.13 et 14). L'exploitation des courbes isochrones intégrant les critères d'accès effectif aux voiries et l'altimétrie fournit des données précises sur les temps de trajet à destination de ces lieux (15 min à vélo vers la gare RER D et 30 min à pied vers les centres de Draveil et de Soisy-sur-Seine).

L'étude décrit des aménagements pour les cycles inexistants aux alentours du site du projet hormis la matérialisation au sol d'une simple bande cyclable sur le pont de Ris-Orangis.

S'agissant des transports en commun, il est indiqué que le site est desservi par deux lignes de bus connectées aux gares de RER, mais l'étude ne précise ni la durée des trajets ni si les amplitudes sont adaptées pour des déplacements domicile-travail. Avec des fréquences de passage allant de 20 minutes à une heure, il est inapproprié que l'étude les qualifie de « *très satisfaisantes* ».

Un focus particulier a été réalisé au niveau de la rue de l'Ermitage dont le diagnostic de fonctionnement a servi à identifier précisément les principaux enjeux en présence (aménagements piétons insuffisants, problèmes de sécurité, de stationnements automobiles gênants…) (Annexe Étude de trafic p.66). Ce diagnostic a conduit à l'établissement de deux solutions distinctes pour apaiser la circulation dans cette rue. La première valorisant la continuité piétonne existante et l'autre redéfinissant le partage de l'espace avec la création d'une véritable continuité piétonne confortable.

De même, deux solutions concrètes de développement d'itinéraires cyclables ont été étudiées. Les itinéraires et aménagements ainsi que les difficultés et les avantages de chacune sont clairement présentés. L'Autorité environnementale note que la continuité du maillage cyclable a été étudiée à une échelle plus large que le projet avec la description d'itinéraires reliant le centre de la commune de Draveil.

L'étude de trafic est relativement complète tant au niveau de l'analyse de l'état initial que des mesures proposées pour le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle. L'Autorité environnementale constate cependant que malgré les solutions envisagées, celles-ci se contentent d'améliorer l'existant sans mise en place d'une réelle stratégie de report modal vers des modes alternatifs à la voiture particulière d'autant le PADD manque de cohérence vis-à-vis des besoins du projet et des axes relatifs aux mobilités actives. L'aménagement de pistes cyclables sécurisées évoqué dans ce document est localisé au niveau du centre-ville de Draveil et non à proximité du projet.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :
- détailler la stratégie de mobilité mise en œuvre par le projet et visant à limiter l'usage de l'automobile ;
- décrire plus précisément la desserte actuelle et future en transports en commun ;

(5) L'Autorité environnementale recommande à la commune d'accompagner ce projet et la mutation de ce quartier par un développement significatif de l'offre de transport en commun et par des aménagements cyclables, afin d'inciter à la pratique des mobilités actives.

3.4. Pollution des sols

Le site est actuellement occupé par les anciens bâtiments de l'hôpital Joffre, qui au regard de ces anciennes activités, est recensé dans la base de données des anciens sites industriels et activités de service (Basias).

À ce stade aucun diagnostic de pollution des sols n'a été réalisé. Les éventuelles pollutions n'ont donc pas été localisées ni caractérisées au sein du périmètre du projet. Pourtant, l'étude d'impact attribue un enjeu « modéré » à l'exposition à une pollution des sols (EE p.73). Sans justification de l'ampleur des pollutions en présence, ni du niveau de risque des activités ayant eu cours sur le site, l'Autorité environnementale note l'insuffisance des critères retenus pour évaluer le niveau d'enjeu.

L'intégration dans l'OAP d'une disposition visant au « *traitement des sols de l'ancien hôpital pour assurer la compatibilité entre les usages futurs projetés et l'état des sols* » constitue la seule réponse apportée pour traiter cet enjeu. L'étude d'impact considère dès lors que le risque lié à l'exposition d'habitants aux pollutions du sol est réduit à un niveau très faible. Or, la qualité des sols représente un enjeu fort dès lors que le site a accueilli par le passé des activités polluantes et que des nouvelles populations sont susceptibles d'être exposées à ces pollutions.

Afin de s'assurer de la compatibilité de l'état du sol avec les usages futurs, les anciennes activités émettrices de pollutions doivent être précisément localisées dans un premier temps puis mises en regard des usages futurs du site. Le PLU doit prévoir effectivement les dispositions nécessaires pour garantir l'absence de risque sanitaire et notamment au niveau des espaces sur lesquels se développeront des jardins partagés.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :
- identifier et localiser avec précision les anciennes activités polluantes de l'hôpital Joffre et évaluer, sur cette base, les secteurs ;
- inscrire dans le champ de compétence du PLU les dispositions garantissant l'absence de risques pour les futures populations amenées à occuper le site en prenant le soin de détailler les mesures nécessaires pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec leurs usages projetés.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Draveil envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.-migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.
L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 07/05/2025
Siégeaient :
Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en valeur la démarche d'évaluation environnementale, en complétant l'analyse de l'état initial, en développant davantage l'analyse des incidences, et en proposant des mesures adaptées et proportionnées aux enjeux afin d'éviter, réduire ou compenser au mieux les impacts engendrés.....11

(2) L'Autorité environnementale recommande de - définir sur la base des données du plan-masse l'emprise au sol totale des constructions actuelles ; - calculer l'augmentation des surfaces bâties après application de la modification du PLU consistant à autoriser une augmentation des dimensions des constructions de deux mètres dans la longueur et la largeur et calculer l'emprise au sol maximale ; - comparer ces résultats avec la règle actuelle du PLU qui limite l'augmentation des surfaces des constructions à 25 % de l'assiette du terrain ; - encadrer l'emprise au sol maximale des constructions en zone UL.....13

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un inventaire sur un cycle biologique complet visant particulièrement à comprendre l'utilisation du site par les chiroptères, identifier la présence d'avifaune nicheuse sur les bâtiments et dans le boisement alentour, relever la présence de flore protégée et/ou patrimoniale ; - compléter les inventaires en étudiant la biodiversité et les fonctions écologiques des sols ; - réévaluer au regard de l'inventaire réalisé, les niveaux d'impacts du projet en tenant compte des incidences occasionnées par l'exploitation du projet (pollutions sonore, lumineuse et atmosphérique) ; - compléter les mesures d'évitement et de réduction visant au retour de l'avifaune et des chiroptères sur les bâtiments ; - encadrer, par exemple dans le cadre de l'OAP, les paramètres d'éclairage du site réaménagé (couleur, orientation, luminosité) dans le respect des recommandations relatives aux continuités écologiques (trame noire) de manière à limiter la pollution lumineuse et son impact sur la faune.....14

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - détailler la stratégie de mobilité mise en œuvre par le projet et visant à limiter l'usage de l'automobile ; - décrire plus précisément la desserte actuelle et future en transports en commun ;.....15

(5) L'Autorité environnementale recommande à la commune d'accompagner ce projet et la mutation de ce quartier par un développement significatif de l'offre de transport en commun et par des aménagements cyclables, afin d'inciter à la pratique des mobilités actives.....16

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - identifier et localiser avec précision les anciennes activités polluantes de l'hôpital Joffre et évaluer, sur cette base, les secteurs ; - inscrire dans le champ de compétence du PLU les dispositions garantissant l'absence de risques pour les futures populations amenées à occuper le site en prenant le soin de détailler les mesures nécessaires pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec leurs usages projetés.....16