



DOSSIER DE DÉCLARATION D'INTENTION DE L'OPÉRATION DE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'HÔPITAL



SOMMAIRE

- I. Les motivations et raisons d'être du projet**
 - A. Contexte du projet
 - B. Objectifs du projet
 - C. Description du projet
- II. Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle**
- III. La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet**
- IV. Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement**
- V. Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées**
- VI. Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.**

Le présent document vaut déclaration d'intention conformément à l'article L. 121-18 du Code de l'environnement, aux termes duquel :

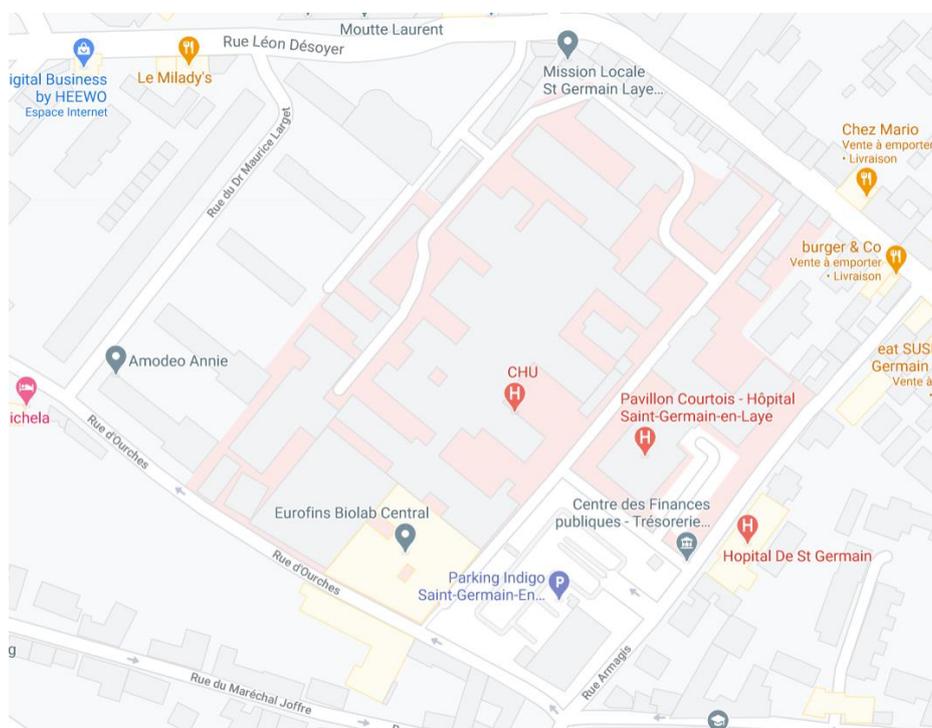
« Cette déclaration d'intention est publiée sur un site internet et comporte les éléments suivants :

- 1° Les motivations et raisons d'être du projet ;
- 2° Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
- 3° La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ;
- 4° Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- 5° Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ;
- 6° Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public. »

I. Les motivations et raisons d'être du projet

A. Contexte du projet

Le secteur de l'Hôpital se situe au nord-ouest du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye, entre les rues Léon Désoyer, Armagis et Ourches, en limite du Site Patrimonial Remarquable. Ce site d'environ 4 hectares appartient en grande partie au Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy - Saint-Germain-en-Laye (CHIPS), dont une majorité des bâtiments est dédiée à l'offre de soins et activités connexes.



Depuis 2013, le projet d'aménagement de ce site a été développé autour de plusieurs grandes phases de réflexions qu'il convient d'exposer brièvement.

Ainsi, dès avril 2013, le conseil de surveillance du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint-Germain (CHIPS) a adopté son nouveau projet d'établissement. Ce dernier a finalement été validé en janvier 2016 par le Comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soins (COPERMO).

Dans ce cadre, la réorganisation des activités hospitalières a été réfléchi selon les orientations suivantes :

- Le déménagement de certaines activités sur le site de Poissy sur lequel un nouveau bâtiment hospitalier de 18 000 m² est en cours de construction ;

- Une modernisation et une mise en sécurité incendie du site de Saint-Germain-en-Laye ;
- Une rationalisation de l'occupation entraînant une libération d'environ 3 hectares à Saint-Germain-en-Laye.

En parallèle de ce programme de restructuration, la Ville, soucieuse d'un développement urbain harmonieux, a décidé, par délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2013, d'instituer un périmètre d'étude pour fixer le cadre et les grandes orientations d'un projet d'envergure et structurant pour la Commune.

Entre 2014 et 2016, il est mis en place une étude de programmation urbaine avec pour principaux objectifs d'établir un état des lieux du site et d'élaborer les grands principes d'aménagement en fonction de ses contraintes urbaines et patrimoniales. Piloté par le groupement Devillers/Icade, cette étude de programmation urbaine a permis d'établir un état des lieux du site et formuler des propositions d'orientations et des scénarios d'aménagement.

Une étude de circulation par le bureau d'étude ITER et un travail d'urbanisme commercial par la société INTENCITE ont complété ces réflexions.

Ces études ont permis d'aboutir à un projet de reconversion articulé autour des grandes orientations suivantes :

- Une maîtrise foncière portée par la Ville sur l'ensemble des périmètres du projet de reconversion du quartier de l'hôpital,
- Une requalification des espaces et voies publics par la Ville,
- Un programme mixte (logements, commerces et équipements/services liés à la santé) de 50 000 m² de surface de plancher et de deux parcs de stationnement publics portés par des opérateurs économiques privés.

En avril 2018, la Ville a lancé une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la sélection des opérateurs à qui seront cédées les emprises foncières nécessaires à la réalisation du programme mixte. Cette procédure qui s'est déroulée jusqu'à juillet 2019, a permis de retenir le projet dénommé « Clos Saint-Louis », soumis par le groupement OGIC/Marignan/Sodes/Orpéa et son équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence Béchu et associés et l'atelier Herbez Architectes. Ce choix a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2019.

Par ailleurs, un travail partenarial avec le bailleur Résidence Yvelines Essonne, dont le patrimoine jouxte le site de l'Hôpital, a été mené afin d'envisager un réaménagement de plus grande ampleur et la constitution d'un nouvel îlot à la programmation mixte sous co-maîtrise d'ouvrage CHIPS – RYE.

L'opération de reconversion du quartier de l'Hôpital est donc un projet pluriel, correspondant à un ensemble de projets interdépendants, portés par des maîtrises d'ouvrage différentes : le projet de rationalisation et mise à jour à proprement dit du CHIPS, le projet de restructuration du foncier cédé par l'Hôpital porté par la commune et le projet porté par Résidence Yvelines Essonne en co-maîtrise d'ouvrage avec le CHIPS.

Ainsi, si les projets portés dans le cadre de l'opération de reconversion du quartier de l'Hôpital sont menés sous maîtrises d'ouvrages différentes, il faut souligner que chaque opération a été pensée de manière cohérente à l'échelle globale du site. L'interaction et la complémentarité des projets aussi bien en termes d'objectifs que de programmation sont ainsi la garantie d'un projet d'aménagement harmonieux.

B. Objectifs du projet

La reconversion du site de l'hôpital constitue une opération d'aménagement de grande ampleur qui implique plusieurs acteurs et s'articule autour des objectifs suivants :

- Une rationalisation de l'occupation de l'espace, aussi bien par la cession des terrains du CHIPS que par la création d'un projet urbain sur cette ancienne emprise hospitalière,
- Une rénovation du quartier en ce qui concerne les équipements (CHIPS), les logements et les espaces publics,
- Le maintien/développement des activités médicales sur le site : au sein des terrains restant propriétés du CHIPS, du projet Clos-Saint-Louis et du projet de RYE.

Cette réflexion autour d'un projet d'aménagement et architectural à l'échelle globale du site devra accompagner également la modernisation du site du CHIPS, sa mise en sécurité incendie ainsi que la rationalisation de son occupation. Dans ce cadre, la volonté de la Ville est de développer un projet urbain d'envergure qui prendra la forme d'un éco quartier en continuité du centre-ville.

En effet, le projet vise à valoriser le site en préservant son identité patrimoniale, notamment par la création de séquences visuelles vers les éléments patrimoniaux du site (linéaire ancien, pavillons historiques) et la mise en valeur du patrimoine par le projet architectural, une architecture contemporaine nourrie de références patrimoniales et paysagées. Il s'agit également de proposer une nouvelle offre mixte et complémentaire de logements, des espaces de stationnement, des commerces et services. Cela permet également de conforter le pôle de santé restructuré par le CHIPS.

Le projet Clos-Saint-Louis vise ainsi à créer des liaisons et des espaces publics de qualité en vue de connecter le site au reste de la ville et notamment au centre-ville adjacent, classé en Site Patrimonial Remarquable. Cela passe par la reconnexion du site avec la nature et le développement d'une trame verte et bleue au cœur du quartier.

De même, le projet porté par Résidence Yvelines Essonne cherche à instaurer un dialogue de qualité entre le patrimoine social de la cité Larget et le nouveau quartier, notamment en respectant la typologie et le gabarit général du site pour assurer une articulation avec l'existant et le projet Clos Saint Louis. La création de logements locatifs sociaux et d'un espace de radiothérapie est prévue au sein de l'opération portée sous maîtrise d'ouvrage conjointe avec le CHIPS.

Cette recherche de convergence architecturale de l'opération avec l'existant est d'autant plus nécessaire qu'aucun lien n'existe actuellement entre la résidence desservie par la rue du Docteur Larget, le site hospitalier et le centre-ville ; la résidence étant dissimulée derrière les châteaux d'eau et les barres accueillant les logements du SDIS. De ce fait, le projet développé cherche à offrir une architecture permettant une grande porosité du quartier dans son ensemble et la création

d'échappées visuelles pour une ouverture du site sur la ville et le quartier environnant. La création d'espaces libres interstitiels, dans lesquels la pleine terre sera favorisée, permettra ainsi de proposer des cœurs d'îlots aérés et paysagers.

C. Description du projet

Dans le cadre du projet du site de l'Hôpital, une grande partie des constructions existantes doit être démolie. Seuls les pavillons historiques Lamant et Gérard, le front bâti des 91b à 97 et 103 rue Léon Désoyer, qui présentent un intérêt patrimonial et les châteaux d'eau, seront conservés.

Le projet comprend plusieurs programmes ainsi répartis :

- Logements :

Environ 31 000 m² dont environ 5 000 m² SDP de logements créés dans le cadre de la réhabilitation des pavillons historiques. Le site comprend également environ 150 logements locatifs sociaux existants. Sont ainsi prévus environ 18 000 m² SDP de logements neufs en accession libre, 5 000 m² SDP de logements réhabilités en accession libre, 3000 m² SDP de logements en LLI et 5000 m² SDP de logements locatifs sociaux.

- Hébergement

En termes d'hébergement, le projet prévoit environ 2000 m² SDP de logements en coliving, une résidence service d'environ 1000 m² SDP et un EHPAD d'environ 5000 m² SDP.

- Pôle santé

Une maison médicale d'environ 600 m² SDP, un pôle clinique Vivalto d'environ 900 m² SDP et un espace d'environ 1300 m² SDP de radiothérapie sont programmés.

- Commerces :

Le projet de reconversion prévoit un cinéma d'environ 4000 m² de SDP, des commerces ainsi que des restaurants pour environ 5000 m² de SDP.

- Équipements

Les équipements publics prévus sur le site comprennent un Centre culturel d'environ 500 m² SDP et une crèche d'environ 300 m² SDP.

Résidence Yvelines Essonne

Le lot développera un programme mixte d'environ 6000 m² de SDP comprenant :

- Un centre de radiothérapie d'environ 1300 m² SDP (implanté en RDC et sous-sol des volumes) répondant au préprogramme du CHIPS ;
- Environ 4500 m² SDP de logements locatifs sociaux répondant au cahier des charges de Résidence Yvelines Essonne, soit environ 70 logements avec une part d'activités tertiaires en RDC.

Restructuration du patrimoine bâti du CHIPS

Comme ci-avant précisé, l'opération de restructuration du quartier de l'Hôpital prévoit également la réalisation de travaux de mise aux normes de sécurité et de modernisation du patrimoine bâti existant appartenant au CHIPS et réalisé sous maîtrise d'ouvrage de ce dernier. Les détails programmatiques de ces travaux restent à définir.

II. Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle

L'ensemble du projet d'aménagement du site de l'Hôpital fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme, dite OAP n°2 du Site de l'Hôpital.



Le projet de requalification du quartier de l'Hôpital s'inscrit totalement dans les principes de cette OAP en venant proposer une traduction concrète en différents projets aux objectifs complémentaires.

III. La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet

La présente déclaration d'intention concerne le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye. Les communes limitrophes ne sont pas impactées par ce projet.

IV. Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

L'opération de restructuration du site de l'hôpital, qui porte sur plus de 40 000 m² SDP, fait l'objet d'une étude d'impact soumise à enquête publique dans le cadre de l'instruction d'un permis d'aménager déposé par la ville et portant sur la réalisation des espaces publics du projet. Cette procédure vérifie les impacts éventuels du projet sur l'environnement, étant précisé que les parcelles concernées par le projet de restructuration de l'hôpital correspondent à un ensemble très urbanisé et imperméabilisé, constitué en partie d'un délaissé hospitalier, et que ce secteur ne présente pas de zone humide ou de zone environnementale majeure.

Les principales conclusions de l'étude d'impact sont les suivantes :

Type	Incidence	Permanent	Mesures d'évitement, réduction et compensation éventuelles
Transport et mobilités	Une augmentation des flux routiers aux abords du site (logements et activités nouvelles) + augmentation des besoins en stationnements	Permanent indirect de moyen terme	Promotion des modes de déplacements doux + Construction de places de stationnement en sous-sol
	Une perturbation du trafic en phase chantier	Temporaire directe de moyen terme	Application de la charte de prescriptions de chantier et des abords
Paysage, patrimoine et forme bâtie	Un abattage d'arbres et un déplacement du Square Désoyer	Permanent direct de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un nouveau square à proximité immédiate, plantation de nouveaux arbres et végétalisation des espaces publics et privés - Renouveau urbain qui modernise la perception du quartier - Application de la charte chantier propre encadrant les travaux
	Une altération des paysages pendant la phase travaux	Temporaire direct de court terme	
Développement économique et social	Une démolition de bâtiments de logements impliquant le relogement de ménages	Permanent direct de court terme	Une opération de relogement
	Une perturbation du cadre de vie en phase chantier (notamment les équipements)	Temporaire indirect de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Application de la charte de prescriptions de chantier et des abords - Mise en place d'un plan d'installation chantier et de circulation
Biodiversité	Des dérangements de la faune et un risque de collision accru	Permanent direct de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune - Restauration d'habitats à travers les nouvelles plantations, y compris cheminements doux, installation de gîtes et nichoirs - Application des chartes chantier propre encadrant les travaux
	Destruction de milieux naturels, dérangement et dispersion d'espèces	Permanent direct de court terme	
Durabilité des ressources	Des besoins supplémentaires en eau potable à anticiper + augmentation des rejets des eaux usées	Permanent direct de moyen terme	Mise en place de dispositifs hydro économes
	Un risque de pollution des eaux souterraines en phase travaux	Temporaire indirect de court terme	Application d'une charte chantier propre
Gestion des déchets	Une augmentation des déchets (nouvelles populations et activités)	Permanent direct de moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> - Un livret « Gestes verts » fourni à chaque acquéreur - Une valorisation des déchets verts et biodéchets avec la mise à disposition de composteurs collectifs (en cours de discussion)
	Des tonnages importants de déchets de démolition à traiter	Temporaire direct de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Application de la charte de prescriptions de chantier et des abords - Une revalorisation matière des déchets
Performances énergétiques et changement climatique	Une augmentation des consommations énergétiques (nouveaux habitants activités), y compris en phase chantier	Permanent direct de moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> - Approche bioclimatique des bâtiments (moins consommation d'énergie) et recours à des énergies renouvelables - Dispositifs réduisant les consommations d'énergie sur le chantier
	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (chantier et exploitation)	Temporaire indirect de court terme	
Santé urbaine et habitabilité	Rabattement de nappe nécessaire et risque de remontée de nappe faible + risque faible-moderé de retrait gonflement d'argile	Permanent direct de court terme	Protéger les constructions en sous-sol contre les eaux Adapter les constructions à l'aléa retrait gonflement des argiles
Risques technologiques	Un risque d'exposition limité des habitants et/usagers futurs aux potentielles pollutions rémanentes	Permanent indirect de court terme	Prise de mesures de gestion et d'évacuation des terres polluées
	Un risque d'exposition à l'amiante en phase chantier + pollution des sols	Temporaire direct de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Prise de mesures dans le cadre des démolitions - Application d'une charte chantier propre
Nuisances sonores	Une augmentation des niveaux de bruit le long des rues entourant le projet, notamment en phase chantier	Permanent/temporaire indirect de court terme	<ul style="list-style-type: none"> - Une promotion des modes de déplacements doux - Application d'une charte de prescriptions de chantier et des abords <p>A noter qu'une fois le projet réalisé, il est estimé que les nuisances sonores seront égales à celles actuelles, sauf au niveau de la rue Léon Désoyer où la nuisance va augmenter, nécessitant des aménagements supplémentaires pour les constructions.</p>
Qualité de l'air	Une augmentation temporaire des émissions atmosphériques lors de la phase chantier	Temporaire indirect de court terme	Application de la charte de prescriptions de chantier et des abords A noter que l'augmentation du trafic après le projet et nouvelles constructions et activités n'engendrent pas des perturbations supérieures à celles en l'absence du projet.

V. Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées

Etant donné l'ampleur des espaces cédés par le Centre Hospitalier Intercommunal, il serait extrêmement difficile d'élaborer un projet de l'ampleur de la restructuration du quartier de l'Hôpital en l'absence de ces fonciers. De même, la morphologie urbaine de cette espace est trop spécifique et contraignante (fermeture de l'îlot sur lui-même) pour permettre une réutilisation complète de l'ensemble des bâtis. Un véritable projet de ville est nécessaire dans ce secteur, qui constitue une opportunité sans égale au sein du territoire communal pour mener à bien un projet aux fonctionnalités et à la programmation aussi variées.

VI. Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.

Pour rappel, le projet d'aménagement du site de l'Hôpital a été soumis à concertation préalable du public par délibération en date du 30 mai 2013, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation préalable s'est déroulée en deux phases :

- Entre 2013 et début 2018, s'est déroulée la phase d'élaboration des études pré-opérationnelles et de faisabilité du projet ;

- A compter du printemps 2018, s'est déroulée une phase de consultation des opérateurs dans le cadre d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt ;

Par délibération du Conseil municipal du 8 juillet 2020, le bilan de cette concertation a été tiré.

Toutefois, La procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme par déclaration de projet, mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, n'est pas soumise à une procédure de concertation préalable obligatoire.

En revanche, le projet est soumis au champ du droit d'initiative prévu aux articles L. 121-17 et suivants du code de l'environnement, au titre du permis d'aménager qui sera déposé pour la réalisation des espaces publics se rapportant à l'opération.

Pour rappel, ce droit d'initiative est ouvert aux projets réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique dont le montant des dépenses prévisionnelles est supérieur à dix millions d'euros hors taxe, qui sont soumis à évaluation environnementale et lorsqu'une concertation obligatoire n'est pas requise.

La présente déclaration d'intention s'inscrit donc dans le cadre de ce droit d'initiative dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par les dispositions des articles L.121-19 et suivants ainsi que R121-25 et suivants du code de l'environnement.

Il convient également de noter qu'en application de l'article L. 121-20 du code de l'environnement, la présente déclaration d'intention conditionne la recevabilité du dépôt du permis d'aménager pour la création et la requalification des espaces publics réalisés par la commune, qui constitue la première autorisation au titre de l'opération et qui est soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs, n application de l'article R. 121-25 du Code de l'environnement, la présente déclaration d'intention sera publiée sur le site internet de la Ville et sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

Enfin, il est rappelé que conformément à l'article L. 121-19 du Code de l'environnement, le droit d'initiative peut être soulevé auprès du représentant de l'Etat dans le département par toute personne intéressée au plus tard, dans le délai de deux mois suivant la publication de la présente déclaration d'intention.