



ETUDE D'IMPACT PROJET DE RECONVERSION DU SITE DE L'HOPITAL DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)

Tome 3 : Chapitres complémentaires
Mai 2020



Sommaire

1.	Effets cumulés avec d'autres projets.....	3
1.1	Incidences cumulées avec le projet de prolongement du tramway T13.....	5
1.1.1	Présentation.....	5
1.1.2	Incidences cumulées.....	6
1.2	Incidences cumulées avec le projet de l'écoquartier Lisière Pereire.....	7
1.2.1	Présentation.....	7
1.2.2	Incidences cumulées.....	7
2.	Description des solutions de substitution examinées et indication des raisons des choix effectués.....	9
2.1	Présentation des solutions étudiées en phase de conception et justification du projet.....	9
2.2	Approfondissement du parti d'aménagement et de construction retenu sur le site au regard des différentes solutions étudiées au fur et à mesure de la conception.....	12
3.	Description des méthodes de prévisions utilisées pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement	14
3.1	Elaboration de l'Etat Initial de l'Environnement.....	14
3.2	Analyse des effets négatifs et positifs, et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.....	14
4.	Auteur de l'étude d'impact.....	16
5.	Résumé non technique.....	17
5.1	Description du projet.....	17
5.2	Résumé de l'état initial de l'environnement.....	17
5.3	Scénario de référence et ses perspectives d'évolution avec et sans projet.....	17
5.4	Résumé des incidences notables potentielles du projet sur l'environnement.....	17
5.5	Analyse des effets cumulés avec les opérations voisines.....	17
5.6	Incidences sur les sites Natura 2000.....	17
5.7	Présentation des solutions de substitution étudiées en phase concours et justification du projet retenu.....	17
5.8	Approfondissement du parti d'aménagement et de construction, au regard des différentes solutions étudiées au fur et à mesure de la conception.....	17
5.9	Méthodologie de l'étude d'impact.....	17

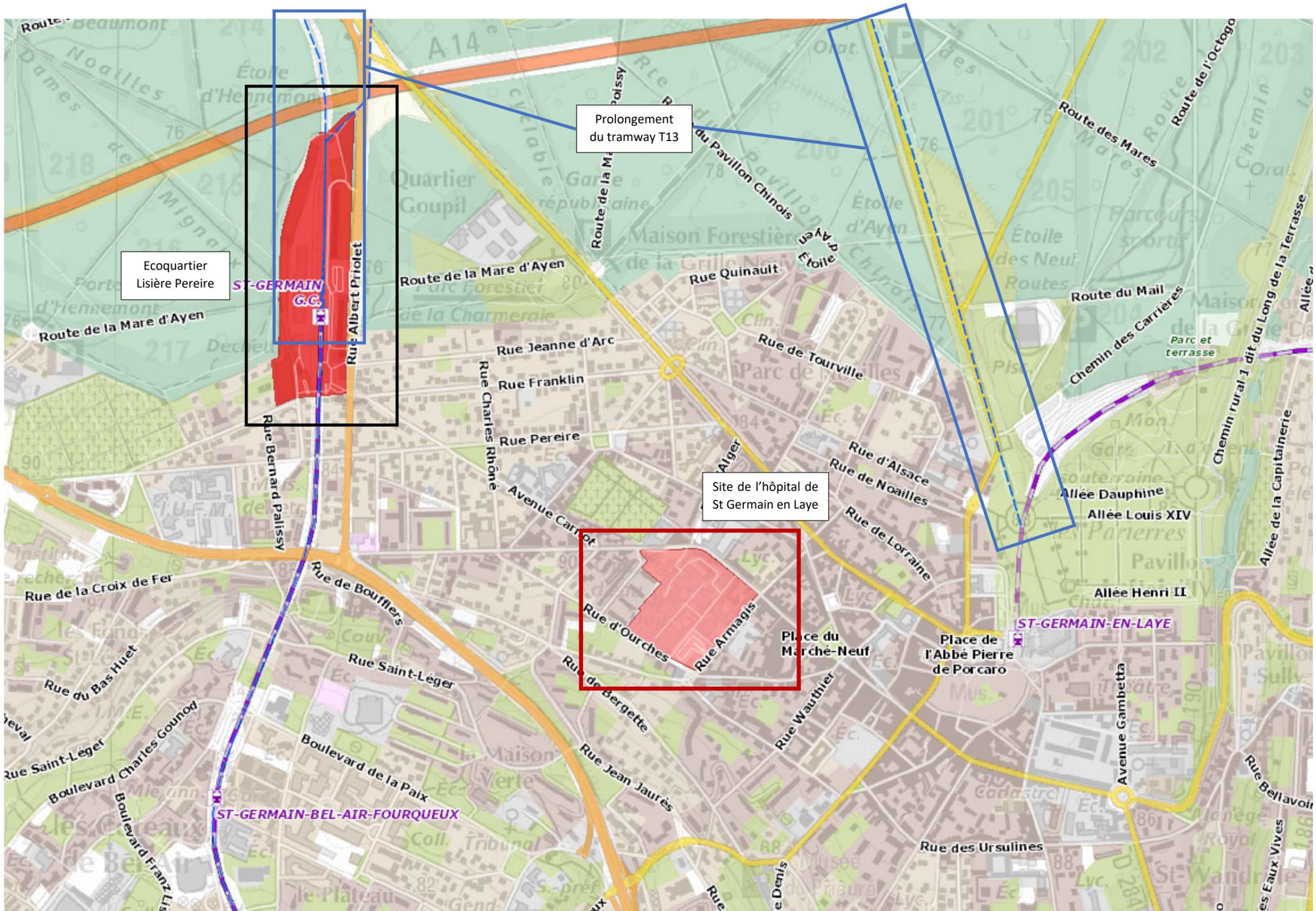
1. EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

Conformément à l'article R.122-5-4-e du Code de l'Environnement et au regard des spécificités liées au contexte et des enjeux environnementaux, l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets est détaillée ci-après.

Plusieurs projets sont initiés en parallèle et à proximité du projet de reconversion du site de l'hôpital à Saint-Germain-en-Laye et font l'objet d'une évaluation environnementale :

Projet	Informations provenant de la DRIEE
Prolongement du tramway T13	Vocation dominante : Transport en commun Etat d'avancement : Déclaré d'utilité publique / Début travaux Maîtrise d'ouvrage : Île-de-France Mobilités / SNCF Date de début des travaux : 2019 Date de livraison finale : 2022 Distance du projet : Entre 620 et 720 mètres Date de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : Déclaré utilité publique en 2018
Ecoquartier Lisière Pereire	Vocation dominante : Mixte habitat/activités Etat d'avancement : En cours / Programmé Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint-Germain-en-Laye Date de début des travaux : 2013 Date de livraison finale : 2021 Distance du projet : 760 mètres Date de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : 2013

Cette analyse a notamment permis d'alimenter la réflexion sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation intégrées au projet de reconversion du site de l'hôpital à Saint-Germain-en-Laye.

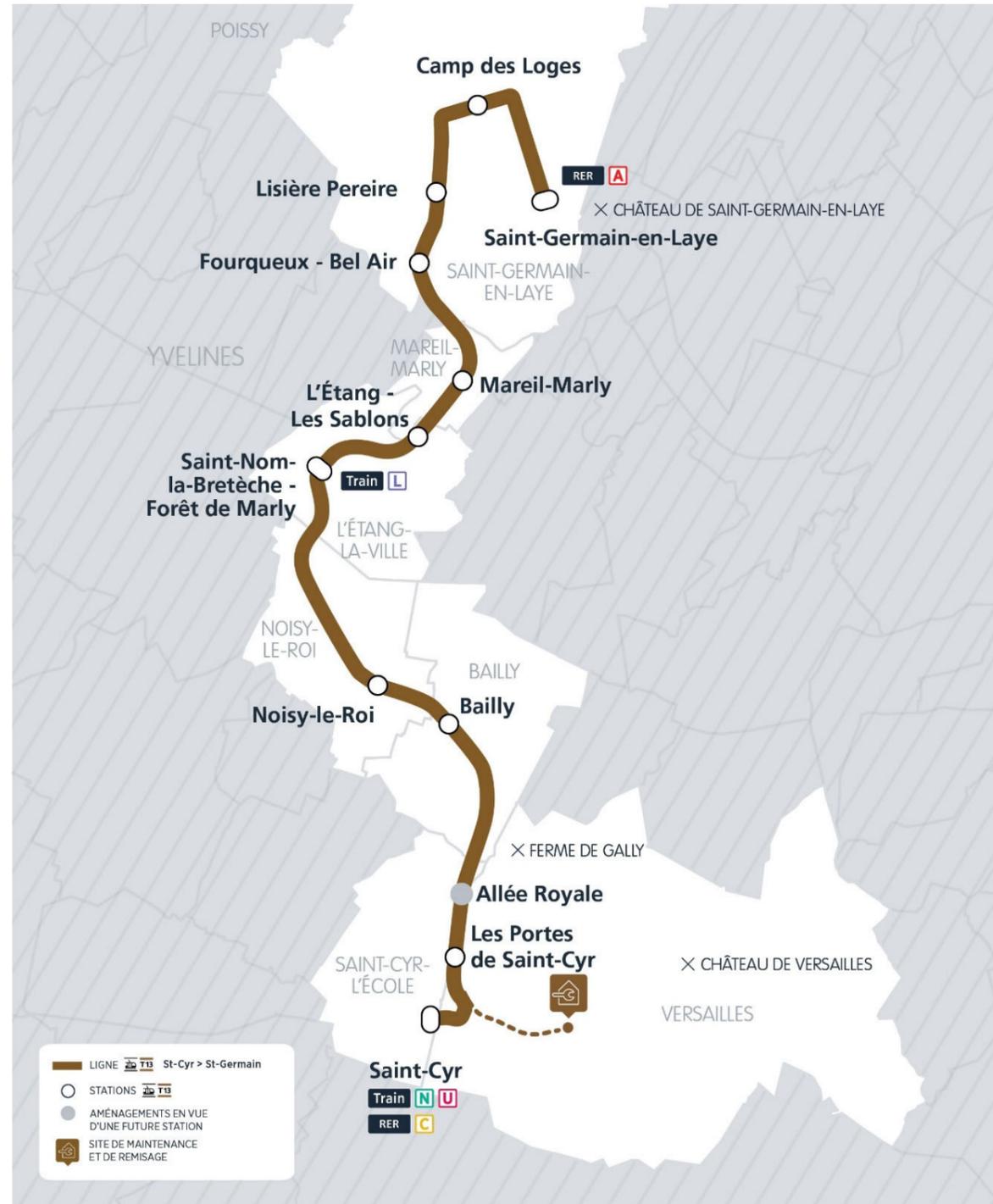


Projets aux alentours du site de projet de reconversion du site de l'hôpital – Source : Wikimap Projets, IAU

1.1 Incidences cumulées avec le projet de prolongement du tramway T13

1.1.1 Présentation

Le projet de prolongement du T13 prévoit dès la fin de l'année 2021 de relier Saint Germain en Laye à Saint-Cyr l'école, ce qui représente une distance de plus de 18,8km. Plus de 21 000 voyageurs quotidiens sont attendus sur ce tram-train qui doit combiner vitesse élevée (notamment lors de ses passages le long du réseau ferré national de la grande ceinture Ouest), et fréquence relativement importante avec le passage d'un train toutes les 10 minutes en heure de pointe.



Tracé du projet de prolongement du tramway T13 – Source : Île-de-France Mobilités

Ce tramway apportera des connexions nouvelles de banlieue à banlieue et facilitera ainsi le désengorgement de certains axes routiers par un report modal d'une partie des déplacements domicile/travail de la route vers les réseaux ferrés.

Il offrira notamment une connexion entre plusieurs lignes de RER et Transilien :

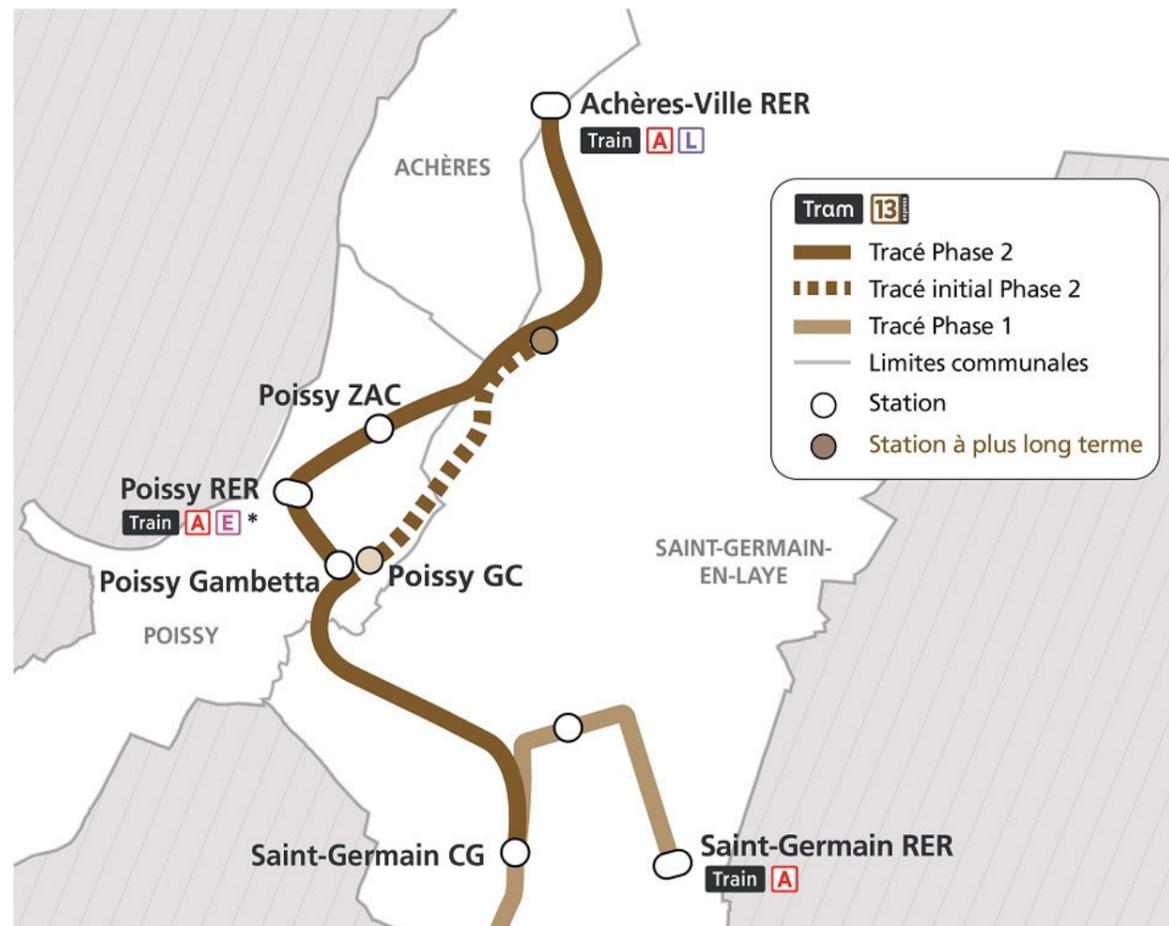
- Le RER A à Saint-Germain-en-Laye
- La ligne L du transilien à Saint Nom la Bretèche
- Le RER C, ainsi que les lignes N et U du Transilien à Saint Cyr



Exemple de rendu visuel du tramway T13 – Source : Île-de-France Mobilités

Dans un second temps, un autre prolongement déclaré d'utilité publique le 6 décembre 2018, permettra le raccordement de la gare de Saint Germain Grande Ceinture (située à 10 minutes à pied à l'Ouest de l'hôpital) vers les gares de Poissy et Achères. Ce prolongement permettra notamment de connecter à l'horizon 2024 :

- Plusieurs gares du RER A (Saint-Germain-en-Laye, Poissy et Achères) offrant ainsi un itinéraire alternatif en cas de problème technique sur une des branches de la ligne
- La gare de Poissy et le prolongement Ouest du RER E
- La ligne L du Transilien à la gare de Achères.



* A l'horizon 2024, en raison du prolongement de la ligne E à l'Ouest, la ligne J ne desservira plus la gare.

** Dans le cadre du tracé initial, la station Achères-Chêne-Feuillu est envisagée à plus long terme, sous réserve de la réalisation de la Ligne Nouvelle Paris Normandie.

Tracé de la phase 2 du projet de prolongement du tramway T13 – Source : Île-de-France Mobilités

Le phasage prévu s'étale donc sur les périodes suivantes :

- Phase 1 : démarrage des travaux en 2017 et livraison en 2021 ;
- Phase 2 : démarrage des travaux en 2021 et livraison en 2026.

1.1.2 Incidences cumulées

INCIDENCES POSITIVES DU PROJET

⊕ Le développement du réseau de transports en commun améliorera les connexions de banlieue à banlieue, facilitera la connexion entre les différentes lignes de RER et de Transilien et induira ainsi un report modal en faveur des réseaux ferrés. Ce report modal aura ainsi, selon sa proportion, une influence positive sur les paramètres suivants : niveaux de bruits, pollution de l'air, désaturation du trafic routier.

Plus précisément, le projet aura notamment pour conséquence de modifier les conditions de déplacements des usagers de la route dans la partie urbaine de Saint-Germain-en-Laye. En particulier le carrefour RN184/RD190 sera modifié de manière à

pouvoir laisser passer le tram-train. Les études réalisées par le STIF ont mis en évidence que la part des usagers du projet, qui utilisent la voiture particulière en l'absence du projet, est estimée à 12%. Le projet aura donc pour conséquence de diminuer l'usage de la voiture particulière. Le temps moyen de parcours de ces usagers est de 9 km, cela représente 5,1 millions de VP.km par an à l'horizon de la mise en service ce qui équivaut à une diminution des gaz à effet de serre estimée à environ 1 647 tonnes équivalent CO₂ par an. La diminution du nombre de véhicules circulant devrait également permettre de limiter les nuisances sonores.

⊕ Le projet de reconversion du site de l'hôpital vise principalement à développer une offre de logements. Le développement du tramway T13, couplé à la présence actuelle de la gare de RER, représente une réelle opportunité pour les logements futurs sur le site de l'Hôpital, qui y auront accès à pied ou à vélo. Ces deux opérations ont donc un effet cumulé de production de logements à proximité des infrastructures de transports dites lourdes.

INCIDENCES NEGATIVES OU NULLES ET MESURES AYANT PERMIS DE LES EVITER, DE LA REDUIRE OU DE LES COMPENSER

Les intitulés de chapitre ci-dessous correspondent aux INCIDENCES NEGATIVES  ou NULLES  POTENTIELLES sur l'environnement, pour lesquelles des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation ont été définies.

 Les deux projets vont engendrer en phase travaux une augmentation du trafic de poids lourds pour les travaux, ainsi qu'une augmentation des nuisances (sonores et pollution de l'air) et des déblais de terre.

En effet, les deux sites prévoient des travaux qui s'étalent sur plusieurs années : jusqu'en 2026 pour le tramway et jusqu'en 2027 pour le site de l'hôpital, ils interviendront donc en partie de manière concomitante. Les trafics de poids lourds, nuisances associées, et productions de déblais de terre vont ainsi se cumuler pendant cette période.

Il convient toutefois de noter que les deux projets étant éloignés d'environ 1km l'un de l'autre, les riverains impactés ne seront pas systématiquement les mêmes. Les principaux axes sur lesquels les effets pourraient se cumuler (en fonction des itinéraires temporaires prévus) sont : la rue Léon Désoyer, l'avenue Carnot, la RN13 et la RN184.

Des mesures de réduction mises en place à l'échelle du projet d'aménagement du secteur de l'Hôpital de Saint Germain-en-Laye :

- Application d'une charte chantier propre, définissant notamment :
 - des itinéraires de circulation ;
 - des règles de réduction des nuisances sonores (horaires, normes, etc.)
 - des règles de réduction des émissions de poussières ;
 - des mesures de réduction des déchets émis (notamment déblais).

1.2 Incidences cumulées avec le projet de l'écoquartier Lisière Pereire

1.2.1 Présentation

Le projet de l'écoquartier Lisière Pereire situé à une dizaine de minutes à l'Ouest du projet du Clos Saint Louis prend place au niveau d'une friche constituée d'installations ferroviaires de la SNCF, d'entrepôts désaffectés dédiés à des activités logistiques, du Centre technique municipal, de la déchetterie, de deux immeubles de logements sociaux et de la halle du marché Frahier.

La construction de l'écoquartier a été envisagée dès le PLU de 2005 et en est aujourd'hui aux dernières étapes de sa construction. L'ensemble de l'écoquartier se décompose en :

- 38 000 m² décomposés en 414 logements dont 100 logements en résidence
- 8 800 m² de bureaux
- 1 300 m² de commerces
- 4 300 m² d'équipements

L'ensemble des îlots bâtis doivent être livrés au cours de l'année 2021.

Afin de connecter ce quartier au reste de la commune et au futur tramway, il restera à y valoriser les franges ferroviaires. Ce projet, intégré dans l'OAP n°1 du PLU de 2019 prévoit notamment :

- la création d'un passage sous la voie ferrée,
- la création d'une voie plantée parallèle à la voie ferrée (l'avenue de Winchester)
- l'aménagement paysager de l'entrée de ville
- le réaménagement de la rue Henri Dunant qui longe la voie ferrée et dessert notamment les résidences sociales.



Visuels du projet d'écoquartier Lisière Pereire – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

1.2.2 Incidences cumulées

INCIDENCES POSITIVES DU PROJET

⊕ La requalification du quartier entourant la gare de Saint Germain-en-Laye Grande Ceinture permettra d'offrir aux futurs habitants du Clos Saint Louis un accès sécurisé et favorable aux modes actifs vers le T13. Les futurs habitants du site de l'hôpital seront ainsi à mi-chemin entre deux gares et pourront privilégier l'une ou l'autre selon leur destination.

⊕ L'importance donnée au cadre naturel et paysager de l'écoquartier Lisière Pereire est complémentaire à celle du projet de requalification de l'hôpital, bien que situé dans un contexte urbain beaucoup plus contraint. En effet, le premier projet vise à requalifier d'anciennes voies ferrées, et le projet de reconversion du site de l'hôpital vise à réaménager les anciennes emprises hospitalières du CHIPS. Ces deux réaménagements permettront de rendre les sites plus attractifs, notamment par des espaces publics plus qualitatifs et plus perméables, et tout en contribuant à un renouvellement architectural (dans le respect de l'identité patrimoniale forte).

⊕ Les deux projets prévoient l'aménagement de sites fonctionnels mixtes habitat / activités. Les activités économiques qui vont s'y développer vont créer des emplois à l'échelle locale.

INCIDENCES NEGATIVES OU NULLES ET MESURES AYANT PERMIS DE LES EVITER, DE LA REDUIRE OU DE LES COMPENSER

Les intitulés de chapitre ci-dessous correspondent aux INCIDENCES NEGATIVES  ou NULLES  POTENTIELLES sur l'environnement, pour lesquelles des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation ont été définies.

⊖ La demande énergétique et en eau accompagnant l'arrivée de nouveaux habitants et employés sera accrue et renforcera les enjeux de préservation et l'économie des ressources en zones fortement urbanisées. L'accueil de nouveaux habitants implique également une augmentation de la production de déchets à l'échelle communale. Les deux projets cumulent ainsi des incidences négatives en termes de pression sur les ressources.

Au total, les deux projets vont entraîner une consommation d'eau supplémentaire d'environ 444 875 m³, une consommation d'énergie d'environ 20,7 GWh et une production de déchets d'environ 641 tonnes.

Les deux projets n'entraînent aucun effet cumulé lié aux travaux étant donné que les travaux de l'écoquartier Pereire seront terminés au moment où ceux de l'Hôpital commenceront.

Afin de répondre à cet incidence négative cumulée, le projet intègre des mesures visant à limiter ces pressions sur les ressources, avec notamment :

- Des niveaux de performance énergétique renforcés pour tous les bâtiments (label E+C-, certification HQE...);
- Un raccordement au réseau de chaleur alimenté par la biomasse et la géothermie ;
- La mise en place de dispositifs hydro économes.

2. DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION EXAMINEES ET INDICATION DES RAISONS DES CHOIX EFFECTUES

2.1 Présentation des solutions étudiées en phase de conception et justification du projet

En avril 2013, le conseil de surveillance du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy Saint-Germain (CHIPS) a adopté son nouveau projet d'établissement, qui a ensuite été validé par le Comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soin en janvier 2016. Cette réorganisation des activités hospitalières entre les deux localisations du CHIPS entraîne :

- 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 pour une livraison attendue courant 2020 ;
- Une modernisation et une mise en sécurité incendie des bâtiments du site de Saint-Germain ;
- Une rationalisation de l'occupation qui entrainera à terme une libération d'environ 3 hectares sur Saint-Germain-en-Laye.

Cette libération foncière, en centre-ville de Saint-Germain-en-Laye, mène la commune à décider de l'instauration d'un périmètre d'étude assorti d'un sursis à statuer sur ce site et de fixer les objectifs et les modalités de concertation avec la population à organiser autour de la future opération d'aménagement.

En janvier 2016, le Comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soin a validé le projet médical du CHIPS.

A l'horizon 2020, le site de Saint-Germain sera :

- La vitrine et porte d'entrée du CHIPS ;
- Le site de consultation dans toutes les spécialités ;
- Le centre privilégié de l'activité ambulatoire ;
- L'hospitalisation longue et activités lourdes se trouveront à Poissy.

Début 2015, une étude de programmation urbaine pluridisciplinaire a été lancée et pilotée par la société ICADE. L'étude a consisté dans un premier temps à la réalisation d'un diagnostic et à la définition d'objectifs. Dans un second temps, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies. Cette étude a mené trois scénarios à la réflexion.

	Scénario 1	Scénario 1bis	Scénario 2	Scénario 3
Surface de plancher développée	27 760 m ²	28 440 m ²	25 790 m ²	36 077 m ²
Nombre de logements	168	208	151	180
Programmation commerciale	Basse	Basse	Basse	Haute
Programmation en lien avec l'hôpital	IFSI SMUR Club de remise en forme	Club de remise en forme	IFSI SMUR Club de remise en forme	IFSI SMUR Club de remise en forme
Montant de la valorisation du foncier public (Ville et CHIPS)	5,5 millions d'euros	11,1 millions d'euros	933 000 euros	0

Synthèse des scénarios proposés par l'étude d'ICADE – Source : Etude de programmation urbaine pluridisciplinaire ICADE

Par la suite, une étude de programmation commerciale a été lancée en juillet 2016, elle a été confiée au bureau d'études INTENCITE. A cette occasion plusieurs hypothèses ont été posées, avec différentes programmations :

- Hypothèse 1 : 32 000 m² de SDP avec une programmation commerciale de quartier : un pôle résidentiel d'environ 27 000 m² de logements, des commerces et services de proximité, un pôle économique (bureaux et coworking), un pôle santé (maison médicale et hôtel hospitalier) ;



Hypothèse 1 de programmation pour le projet de reconversion du site de l'hôpital – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

- Hypothèse 2 : 35 000 m² de SDP avec une offre diversifiée et complémentaire au centre-ville : un pôle résidentiel d'environ 28 000 m² de logements, un pôle d'animation urbaine (commerces, services), un pôle économique (bureaux, coworking), un pôle santé (maison médicale et hôtel hospitalier)



Hypothèse 2 de programmation pour le projet de reconversion du site de l'hôpital – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

L'ensemble de ces études a mené à une consultation de type appel à manifestation d'intérêt pour la reconversion de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye entre avril 2018 et juillet 2019.

Cette consultation s'est composée d'une phase de candidature, puis d'une phase d'offre comprenant un large processus de concertation du public. Celle-ci a donné lieu à trois propositions des équipes d'urbanistes en lice, qui ont été étudiées par la Ville. La consultation fixait au minimum les invariants suivants, émanant des précédentes études ci-dessus :

- Un programme de construction de 50 000 m² de surface de plancher maximum (cinéma inclus) dont 6 000 m² en réhabilitation (Pavillons Gérard et Lamant) ;
- Un pôle médical ou paramédical afin de conforter le pôle de santé existant formé par l'hôpital et la clinique ;
- Des activités commerciales, de service et d'équipements comprenant un cinéma et complétant utilement l'offre existante de l'hypercentre ;
- 400 logements maximum comprenant 70 logements locatifs intermédiaires ;
- Deux parcs de stationnement publics non équipés d'environ 600 places au total.

2.1.1 Scénario 1

Le scénario 1 prévoit au total pour 50 000 m² de SDP :

- 26 900 m² de SDP pour un usage résidentiel, soit 400 logements dont 330 logements en accession libre et 70 intermédiaire neuf ;
- Un pôle santé de 10 000 m² de SDP ;

- Des commerces et services représentant 13 080 m² de SDP, comportant notamment des commerces en rez-de-chaussée, une crèche, une école maternelle, un cinéma et un atelier d'art.



50 000 m² SDP

- 330 lgts accession maîtrisée
- 70 lgts intermédiaires
- Résidence Personnes Agées
- Commerces et restauration
- Cinéma
- Maison médicale
- Clinique de balnéothérapie
- Clinique Vivalto
- Hôtel Hospitalier
- Châteaux d'eau
(e-sport, escalade, restauration)
- Pavillons réhabilités
(Ecole, crèche, coworking, atelier d'artiste, salle de sport, espace jeune)

Programmation globale du projet selon le scénario 1 – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

La rue Armagis accueille la majorité des éléments du pôle santé, lui permettant de bénéficier d'un cadre identifié et accessible proche des accès de la clinique et de l'hôpital. Le projet offre une fluidité et une continuité naturelle avec le centre-ville grâce à des connexion directes sur la rue Léon Desoyer depuis le centre administratif jusqu'à la rue Armagis. Les pavillons historiques et châteaux d'eau sont restaurés et complètement ouverts au public. Tous les programmes bénéficient d'espaces verts privatifs conçu en cohérence avec les espaces verts publics.

Contrairement aux deux autres scénarios, le cinéma est situé à l'est des deux châteaux d'eau. Les logements sont répartis sur l'ensemble du quartier avec des commerces et services en rez-de-chaussée.

Le scénario 1 prévoit la répartition suivante pour la taille des logements :

Type	Logements en accession à la propriété	Logements locatifs intermédiaires
------	---------------------------------------	-----------------------------------

Studio	4,5%	14%
2 pièces	25,2%	40%
3 pièces	30,3%	31%
4 pièces	22,4%	14%
5 pièces	17,6%	/

2.1.2 Scénario 2

Le scénario 2 prévoit au total sur 50 000 m² de SDP :

- 27 996 m² de SDP pour un usage résidentiel, soit 400 logements dont 330 logements en accession libre et 70 LLI ;
- Un pôle santé de 13 000 m² de SDP ;
- Des commerces représentant 9 000 m² de SDP avec notamment des commerces en rez-de-chaussée et un cinéma de 4 100 m² du SU.



Programmation globale du projet selon le scénario 2 – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

Le projet place en son cœur le Résidences Personnes Âgées, les Jardins de Gally et la conciergerie afin de favoriser le lien social et intergénérationnel. Le pôle santé est localisé à proximité de l'hôpital et de la clinique. La maison médicale s'implante en phase 1 du projet selon le souhait des praticiens libéraux. Le pôle loisirs et le pavillon gourmand, ainsi que les commerces en RDC dessinent un circuit marchand qui relie les nouveaux parkings d'entrée de ville au centre-ville de Saint-Germain-en-Laye. L'ensemble de la programmation s'inscrit dans une complémentarité totale des activités actuelles et futures de la ville. Le cinéma est situé au niveau des château d'eau.

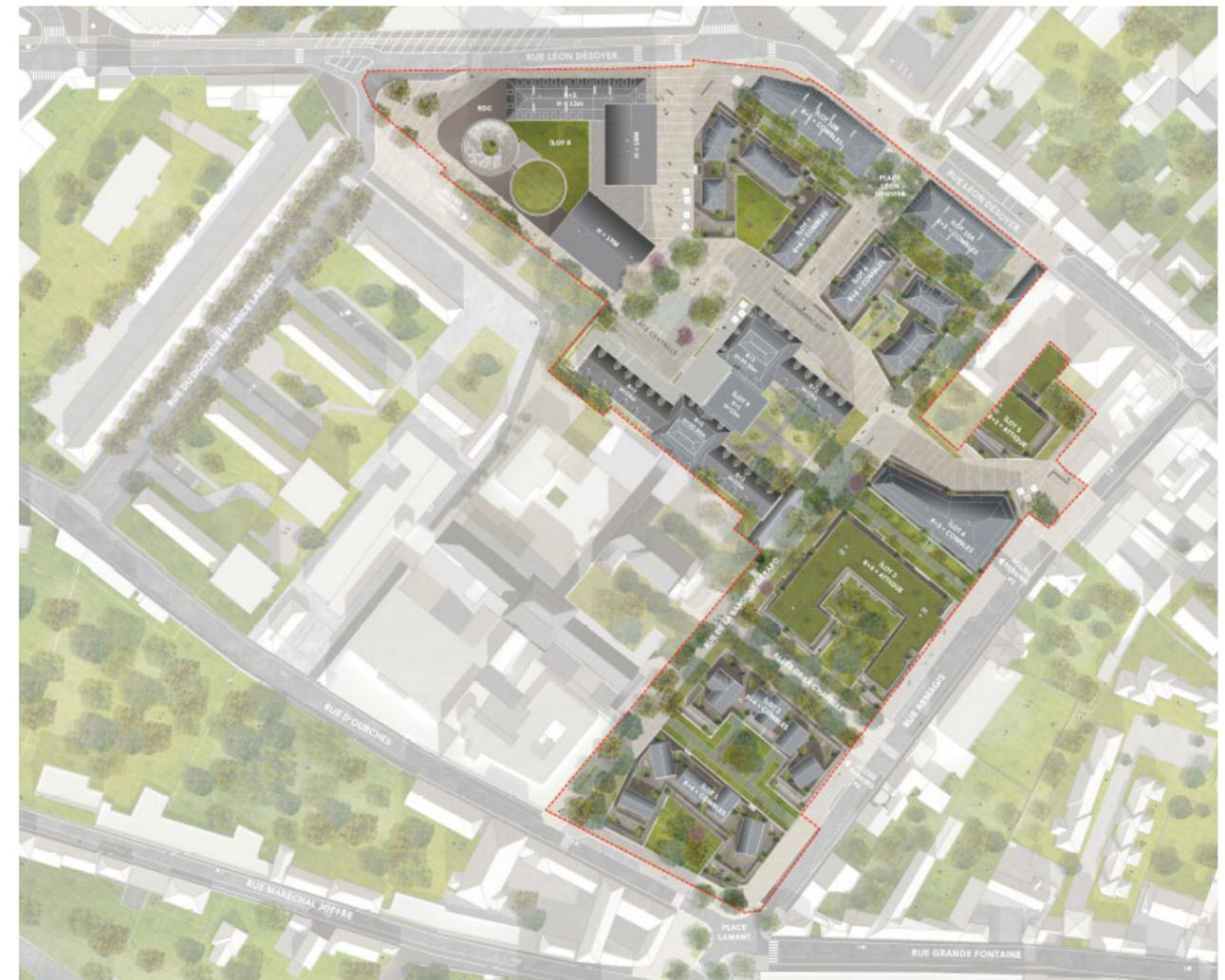
Le scénario 2 prévoit la répartition suivante pour la taille des logements :

Type	Produits compacts	Produits familiaux
Studio	17%	9%
2 pièces	26%	21%
3 pièces	33%	26%
4 pièces	20%	24%
5 pièces	3%	19%

2.1.3 Scénario 3

Le scénario 3 prévoit sur un total de 50 000 m² de SDP :

- 31 762 m² de SDP de logements, dont une majorité en logements neufs, mais également des logements locatifs intermédiaires et des logements dans les pavillons réhabilités ;
- Un pôle santé de 9 000 m² de SDP ;
- Des commerces et services de 12 761 m² de SDP, avec notamment des commerces en rez-de-chaussée, un cinéma, une crèche et une école de cuisine.



Programmation globale du projet selon le scénario 3 – Source : Ville de Saint-Germain-en-Laye

Le scénario 3 articule le quartier autour d'un mail commerçant composé de commerces et services en rez-de-chaussée, qui confère au quartier une certaine perméabilité. Les logements quant à eux sont situés dans des espaces plus calmes en cœurs d'îlot ou plus éloignés du mail commerçant. Le pôle santé est réparti sur la partie est du site. Le quartier, entièrement piéton, devrait également accueillir des espaces publics accueillants et végétalisés.

Le scénario 3 prévoit la répartition suivante pour la taille des logements :

Type	Logements neufs et anciens
Studio	9%
2 pièces	23%
3 pièces	28%
4 pièces	26%
5 pièces	13%

L'analyse de ces scénarios a donné lieu aux observations suivantes :

	ATOUTS	CONTRAINTES
SCENARIO 1	<p>Une conservation des châteaux d'eau et d'un pavillon historique de l'hôpital (ainsi que de la chapelle) qui préserve le patrimoine et limite les quantités de déchets de démolition</p> <p>Un tracé des lots qui ménage des vues vers ces bâtiments préservés</p> <p>Des îlots à l'organisation et l'architecture très classique, respectueuse du patrimoine saint germanoïse</p> <p>Des ambitions en matière de performance environnementale</p> <p>Un désenclavement efficace de l'îlot par des percées viaires</p>	<p>Un cinéma en cœur d'îlot, moins visible depuis la rue</p> <p>Des cœurs d'îlot dont la taille peut parfois être réduite</p> <p>Certains îlots en front de rue Léon Désoyer qui n'optimisent pas les apports solaires</p> <p>Peu de logements de petite taille (studios notamment)</p>
SCENARIO 2	<p>Une conservation des châteaux d'eau et d'un pavillon historique de l'hôpital (ainsi que de la chapelle) qui préserve le patrimoine et limite les quantités de déchets de démolition</p> <p>Les châteaux d'eau bien visibles depuis les rues voisines, mais le pavillon préservé un peu moins</p> <p>Un cinéma bien visible depuis la rue Désoyer</p> <p>Une programmation dédiée à la gastronomie et l'agriculture urbaine</p> <p>Un désenclavement efficace de l'îlot par des percées viaires</p>	<p>Des surfaces commerciales peu importantes rapportées à la taille du projet</p> <p>Les châteaux d'eau bien visibles depuis les rues voisines, mais le pavillon préservé un peu moins</p> <p>Des cœurs d'îlots parfois réduits et relativement fermés</p> <p>Peu de logements de grande taille (> 3 pièces)</p>
SCENARIO 3	<p>Bonne insertion patrimoniale, architecturale et paysagère dans le tissu urbain existant : projet modéré, équilibré et respectueux de l'identité de la ville</p> <p>Une conservation des châteaux d'eau et d'un pavillon historique de l'hôpital (ainsi que de la chapelle) qui préserve le patrimoine et limite les quantités de déchets de démolition</p> <p>Un tracé des lots qui ménage des vues vers ces bâtiments préservés</p> <p>Constitution d'un mail commerçant concentrant les activités, services et animations</p> <p>Des ambitions fortes en matière de performance environnementale des bâtiments</p>	<p>Certaines allées ou places de taille légèrement réduite, à ajuster</p> <p>Une présence du végétal sur les espaces publics à renforcer</p>

Un désenclavement efficace de l'îlot par des percées viaires	
Certaines toitures végétalisées	
Des cœurs d'îlots plus ouverts et plus généreux	

Le scénario 3 a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Ce scénario correspond à l'offre du groupement OGIC / MARIGNAN / SODES / ORPEA. Cette offre a été jugée comme présentant :

- La meilleure insertion patrimoniale, architecturale et paysagère au tissu urbain existant, le projet a été considéré comme le plus modéré, équilibré et respectueux de l'identité de la ville ;
- La programmation de santé la plus pertinente et adaptée aux besoins actuels et à venir ;
- Les meilleures ambitions en matière de performance environnementale des bâtiments.

2.2 Approfondissement du parti d'aménagement et de construction retenu sur le site au regard des différentes solutions étudiées au fur et à mesure de la conception

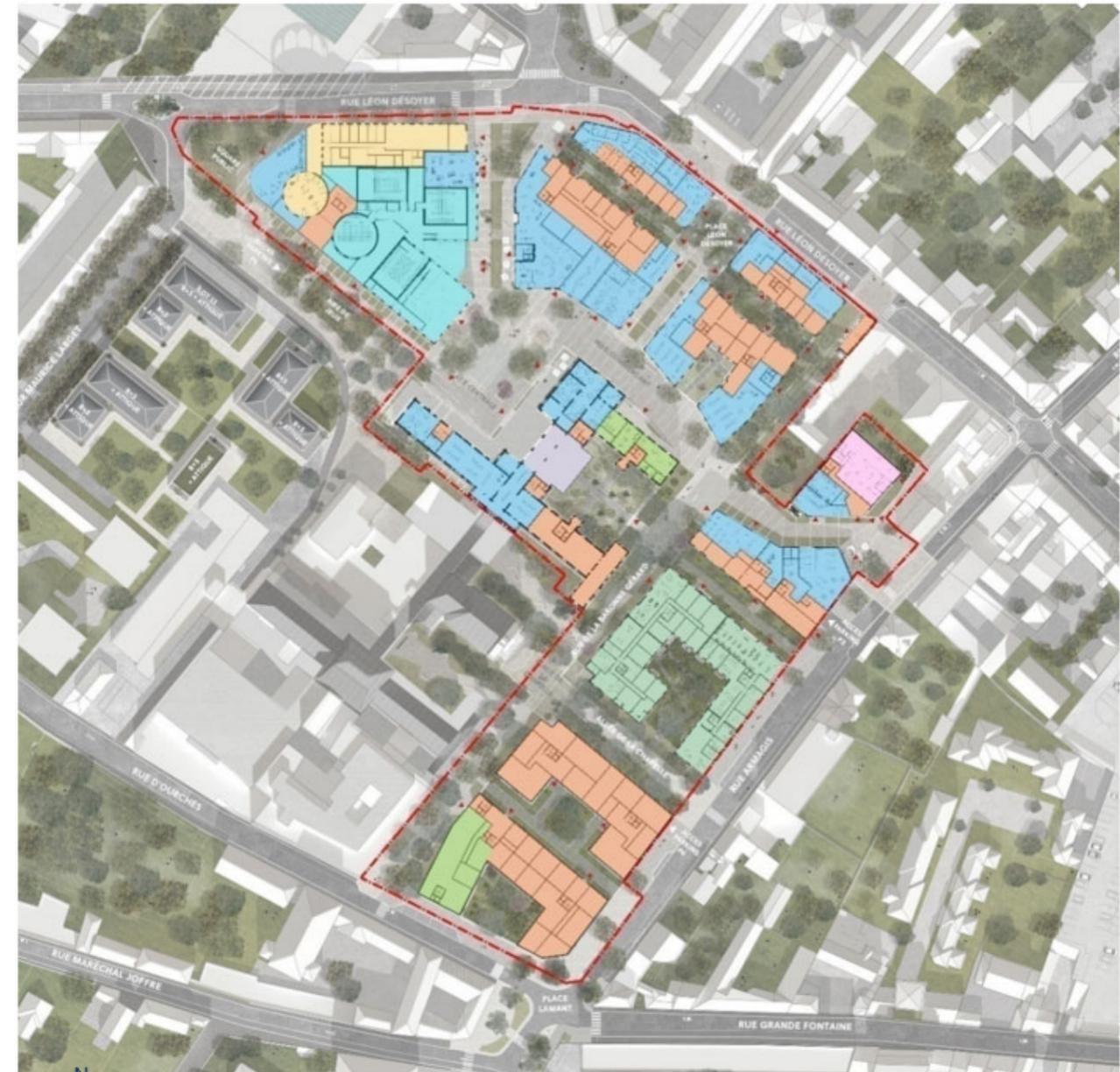
Le scénario retenu a ensuite fait l'objet d'évolutions à la marge, afin de répondre à des contraintes techniques spécifiques. Ces évolutions correspondent aux résultats de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine menée. Sur la base du plan masse de la consultation, le programme et le projet ont ainsi été travaillé conjointement avec le groupement désigné, la ville, l'ABF et les opérateurs afin d'optimiser la conception du projet.

Les points suivants ont été modifiés :

- Des modifications de hauteurs :
 - o Les bâtiments implantés le long de la rue Armagis (îlots 1 à 5) ont tous perdus au moins un niveau, après prise en compte de la topographie existante.
 - o Le jardin de l'îlot 1 remonte d'un niveau et se retrouve de plain-pied avec le rez-de-chaussée du bâtiment, quasiment au niveau de la Place Lamant.
 - o L'îlot 3 voit son attique réduit en hauteur, un seul niveau au lieu de deux, et en emprise, libérant des terrasses orientées vers le sud.
 - o Du fait de la proximité immédiate avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la hauteur maximale de l'îlot 4 est désormais de 16 mètres, au lieu des 19 mètres initiaux.
 - o La hauteur de l'îlot 5 est réduite d'un niveau par rapport au projet initial et au plafond autorisé.
 - o L'îlot 8 (cinéma et hôtel) ne pouvant bénéficier du mètre de hauteur supplémentaire, faute de commerces en rez-de-chaussée, voient leur hauteur diminuer d'un mètre.
- Modification des emprises :
 - o L'allée de la chapelle a été élargie, passant de 15,7 mètres à 17,7 mètres entre les îlots 2 et 3.
 - o Une place végétalisée a été aménagée devant la chapelle, à l'intersection entre l'allée de la chapelle et la rue de la Baronne Gérard, afin de mettre davantage en valeur le monument et de conforter la trame d'espaces publics végétalisés prévue ;
 - o Modification de l'emprise de l'îlot 5 vis-à-vis des numéros 89 et 91 de la rue Désoyer : retrait de 6 mètres vis-à-vis de la limite séparative avec ces bâtiments (raison architecturale).
 - o Intégration d'une proposition pour la reconstruction de deux bâtiments de la résidences Yvelines Essonne avec leurs jardins, en lien direct avec le cinéma et la Place Centrale.
- Renforcement du végétal, dans une logique transversale de confortement des habitats pour la faune en ville, de confort climatique, de gestion des eaux pluviales... :
 - o Renforcement du végétal tout le long de l'allée de la Baronne Gérard et notamment au droit de la place créée devant la chapelle.
 - o Renforcement du végétal sur les rues pénétrantes depuis la rue Léon Désoyer et sur les toitures des logements, du cinéma et de l'hôtel.
 - o Création d'un square devant la conciergerie, face au Centre Administratif, en lien avec la rue du Docteur Maurice Larget et le parc jouxtant le Centre Administratif.

- Stationnement :
 - o Le calcul des places de stationnement réglementaires a été revu en concordance avec les sous-destinations prévues au PLU.
 - o Toutes les places sont réalisées en sous-sols, dans le terrain d'assiette de l'îlot ou dans son environnement immédiat.
- Surfaces SDP :
 - o Ajustement des surfaces de plancher à 50 000 m², dont 4 200 m² de cinéma, et 391 logements.

De manière générale, ces modifications ont permis d'améliorer la qualité architecturale et paysagère avec une diminution de la hauteur des bâtiments conservant ainsi les vues et perspectives, un renforcement de la nature en ville et de l'espace alloué à la végétation.



Plan des rez-de-chaussée avec la programmation globale du projet

 HÔTEL	 COMMERCES	 CENTRE CULTUREL	 POLE SANTE	 CRECHE
 CINEMA	 LOGEMENTS	 MAISON MEDICALE ET CLINIQUE		

3. DESCRIPTION DES METHODES DE PREVISIONS UTILISEES POUR IDENTIFIER ET EVALUER LES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la réalisation du projet de reconversion du site de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye, conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

Cette étude d'impact permet de détailler précisément l'état initial de l'environnement (avec la réalisation d'études techniques complémentaires), d'identifier les effets sur l'environnement de la reconversion du quartier ainsi que d'initier de premières réflexions concernant la stratégie énergétique à mettre en place conformément au décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 – art. 1.

3.1 Elaboration de l'Etat Initial de l'Environnement

L'état initial du site s'articule autour de thèmes strictement environnementaux tels que l'énergie, les milieux naturels, le paysage, la ressource en eau ou encore la gestion des déchets, qu'autour de thèmes plus « urbains » ou liés à la population (démographie, économie locale...). En effet, le projet de reconversion du site de l'hôpital aura non seulement des impacts sur l'environnement mais également des impacts sur le milieu urbain des quartiers alentours et plus généralement sur le territoire de la commune.

Les thèmes de l'environnement, de l'économie et du social ont donc fait l'objet, dans la présente étude, d'une réflexion menée dans une logique de transversalité afin d'assurer la prise en compte des multiples enjeux liés à la mise en œuvre d'un projet tel que celui-ci.

La présentation du projet a été réalisée sur la base des éléments transmis par la commune de Saint-Germain-en-Laye, notamment :

- Plans des réseaux existants du site ;
- Etudes de sols disponibles sur le site ;
- Diagnostic de pollution des sols ;
- Etude circulation ITER ;
- Diagnostic amiante ;
- Cahier des aménagements urbains projetés ;
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'état initial de l'environnement s'est basé sur un certain nombre de ressources complémentaires mises à disposition du groupement afin d'aboutir à un portrait le plus complet possible :

- Démographie et développement économique : INSEE 2016, Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Germain-en-Laye, Etude commerciale Intencité ;
- Climat : Météo France, Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Germain-en-Laye, Windfinder ;
- Topographie, paysage et patrimoine : Géoportail, IGN, BRGM, SDRIF Île-de-France, Atlas des paysages des Yvelines ;
- Milieux écologiques : SRCE, Géoportail, Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Germain-en-Laye ;
- Risques et nuisances : Géorisques, Info terre BRGM, Bruiparif, PPRI de la Seine et de l'Oise, PLU de Saint-Germain-en-Laye ;
- Pollution des sols : Etude géotechnique de GEOLIA, BASIAS et BASOL ;
- Ressource en eau : Géoportail, PLU de Saint-Germain-en-Laye, Portail de l'assainissement, Agence Régional de la Santé Île-de-France ;
- Déchets : PLU de Saint-Germain-en-Laye ;
- Energie : PLU de Saint-Germain-en-Laye, Energif, APUR, SRE Île-de-France ;
- Qualité de l'air : AirParif, Registre Français des Emissions Polluantes ;
- Déplacements : Géoportail, Etude ITER

L'état initial a également été complété par une analyse fine des documents cadres concernant le secteur d'étude :

- Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) ;
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie ;
- Plan de Prévention des risques naturels (PPRN) R111.3 Cavité souterraines ;
- Charte de l'eau et Contrat de bassin Plaines et Coteaux de la Seine Centrale et Urbaine ;
- Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye, approuvé en 2019 ;
- Plan Régional de Réduction des Déchets en Île-de-France ;
- Plan Climat Air Energie Territorial de Saint-Germain Boucles de Seine ;
- PPBE du département des Yvelines ;
- Plan Régional pour la Qualité de l'Air d'Île-de-France 2016-2021 ;
- Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France.

La réalisation de l'état initial a donc consisté en une compilation des éléments « bibliographiques » élaborés aux différentes échelles d'intervention afin d'en ressortir une synthèse globale et stratégique qui a constitué un véritable outil d'aide à la décision.

Une visite de terrain, ainsi que différents entretiens avec des personnes ressources ont été réalisés par le groupement en charge de l'élaboration de l'Etude d'Impact et des études complémentaires. Ils ont permis également de compléter l'état initial par une approche plus sensible du secteur, notamment sur les thématiques de santé publique et du cadre de vie.

Cette approche de l'état initial de l'environnement, en plusieurs étapes, ainsi que les études réalisées par l'équipe sur le terrain ont été approfondies par des études techniques spécifiques réalisées par des experts extérieurs ou directement intégrés au groupement en charge de l'étude d'impact :

- Une étude acoustique – Iris Conseil ;
- Une étude écologique faune-flore – Aliséa ;
- Une étude de qualité de l'air – Iris Conseil ;
- Une étude trafic – Iris Conseil ;
- Une étude de pollution des sols – Soler Environnement ;
- Une étude de potentiel en énergies renouvelables – Even Conseil.

En appui de l'analyse bibliographique et spatialisée menée dans le cadre de la réalisation de l'état initial de l'environnement, les enjeux ont été identifiés et ont fait l'objet d'une hiérarchisation afin d'assurer la prise en compte optimale des thématiques prioritaires de l'environnement dans le projet.

3.2 Analyse des effets négatifs et positifs, et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'analyse précise et territorialisée découlant de la synthèse de l'état initial de l'environnement a été la base de l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement fondée sur deux temps : une démarche itérative intégrant en amont des enjeux prioritaires et une identification des derniers impacts du projet sur l'environnement.

3.2.1 Une intégration en amont des enjeux prioritaires

Tout d'abord, le projet de reconversion du site de l'hôpital se veut vertueux en termes de réaménagement urbain.

C'est dans ce sens que le projet a été conçu et a su s'améliorer à travers les mesures d'évitement et de réduction proposées par l'étude d'impact.

Ainsi, tout au long de la démarche d'approfondissement de l'étude d'impact, l'environnement est venu guider et faire évoluer les réflexions du projet de reconversion.

En particulier, 4 réunions spécifiques sur la mise en place des mesures ERC ont été réalisées en mai et juin 2020. Elles sont venues ponctuer cette démarche d'évaluation environnementale itérative, sous la forme d'ateliers, permettant sur le vif de proposer des mesures d'évitement ou de réduction des impacts environnementaux. Les mesures de compensation n'ont ainsi été étudiées qu'en dernier recours :

- Un **atelier spécifique avec Résidence Yvelines Essonne sur l'ensemble des thématiques** a d'abord été organisé, afin de discuter des détails du projet et des mesures à acter ;
- Un **atelier spécifique avec le groupement OGIC/SODES/ORPEA sur l'ensemble des thématiques** qui a permis de discuter de l'avancement du projet et des mesures à prendre ;
- Un atelier spécifique avec **l'EPFIF pour acter plus précisément des mesures en phase chantier** ;
- Un **atelier spécifique avec la ville de Saint-Germain-en-Laye afin de valider les mesures relatives aux espaces publics, et balayer l'ensemble des mesures actées avec les autres acteurs du projet.**

3.2.2 Une identification des derniers impacts du projet sur l'environnement

Sur la base de la démarche itérative qui s'est déroulée sur une période d'environ 1 à 2 mois, pour aboutir au projet tel que présenté dans la présente étude, les impacts résiduels ont ensuite été évalués, afin de déterminer les mesures nécessaires à leur prise en compte.

Les tableaux de mesures qui figurent dans le tome 2, dressent le bilan des engagements des maîtres d'ouvrage, pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs identifiés au fur et à mesure. Elles sont le fruit d'un travail collaboratif important entre le groupement de l'étude d'impact et les maîtrises d'ouvrage.

3.2.3 Réalisation des études complémentaires

Plusieurs études complémentaires ont été menées en parallèle de l'étude d'impact puis intégrées, afin de garantir la définition d'un projet et de solutions compensatoires au plus près des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

- a. Une étude trafic – Iris Conseil

A COMPLETER

- b. Une étude acoustique – Iris Conseil

A COMPLETER

- c. Une étude de qualité de l'air – Iris Conseil

A COMPLETER

- d. Une étude écologique faune-flore – Alisée

A COMPLETER

- e. Une étude de potentiel en énergies renouvelables – Even Conseil

L'étude énergétique a été réalisée par Even Conseil. Cette analyse se décompose en 3 étapes :

- Identifier les potentiels de développement des énergies renouvelables dans le cadre du projet : A COMPLETER
- Définir des scénarii d'approvisionnement en énergie du projet au travers de la comparaison de 3 stratégies énergétiques : A COMPLETER
- Comparer les scénarii d'un point de vue économique et environnemental : A COMPLETER

L'étude permet de comparer, globalement l'impact économique et environnemental lié au choix de la source d'énergie principale utilisée pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement. Elle permet ainsi d'appuyer le maître d'ouvrage dans la réalisation de son choix d'approvisionnement à poursuivre.

4. AUTEUR DE L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact a été réalisée par :

EVEN CONSEIL, un bureau d'étude pluridisciplinaire, spécialisé en performance environnementale et énergétique. Sa mission consistait à l'ensemble de la réalisation de l'étude d'impact, et plus spécifiquement :

- L'étude des incidences sur le paysage,
- L'étude des incidences sur l'énergie,
- L'étude des incidences sur les risques et nuisances,
- L'étude des incidences sur le changement climatique,
- L'étude des incidences sur les résidus occasionnés par le projet ;
- L'étude des incidences sur l'eau et les milieux aquatiques,

IRIS CONSEIL, un bureau d'études spécialisé en ingénierie appliquée à l'aménagement et la construction. Sa mission était d'apporter des expertises, sur :

- L'étude des incidences acoustiques,
- L'analyse des incidences sur les mobilités ;
- L'étude des incidences sur la qualité de l'air.

ALISEA, un bureau d'études spécialisé dans le domaine de l'écologie. Il intervient dans la réalisation du volet faune et flore des dossiers réglementaires de tout type de projet d'aménagement du territoire. Sa mission était d'apporter des expertises sur :

- L'étude des incidences sur la faune et la flore.

Afin de réaliser la présente étude d'impact, une équipe pluridisciplinaire a été mobilisée :

Lucie BRONNEC – Chargée d'études principale ingénieure – EVEN CONSEIL ;

Marie DAIRE – Chargée d'études développement durable – EVEN CONSEIL ;

Sophie PELLIER – Chargée d'études – EVEN CONSEIL ;

Chloé NOEL – Chargée d'étude paysage – EVEN CONSEIL ;

Louis GENTHON – Cartographe – EVEN CONSEIL ;

Thierry AUCHENE, Directeur de projet trafic – IRIS CONSEIL ;

Ramzi SANGARANE, chef de projet air et acoustique – IRIS CONSEIL ;

Thomas DUTERTRE-LADUREE - Chargé d'études mobilité et déplacements – IRIS CONSEIL ;

Sébastien DAVOUST – Chef de projet écologie – ALISEA ;

Benoit ABRAHAM – Chef de projet naturaliste – ALISEA ;

Delphine CHABROL – Botaniste cartographe – ALISEA.

5. RESUME NON TECHNIQUE

A COMPLETER

5.1 Description du projet

5.2 Résumé de l'état initial de l'environnement

5.3 Scénario de référence et ses perspectives d'évolution avec et sans projet

5.4 Résumé des incidences notables potentielles du projet sur l'environnement

5.5 Analyse des effets cumulés avec les opérations voisines

5.6 Incidences sur les sites Natura 2000

5.7 Présentation des solutions de substitution étudiées en phase concours et justification du projet retenu

5.8 Approfondissement du parti d'aménagement et de construction, au regard des différentes solutions étudiées au fur et à mesure de la conception

5.9 Méthodologie de l'étude d'impact