



# LE PARC SAINT-JEAN

Un site d'exception pour un projet au cœur de l'agglomération



**Marne et Gondoire Aménagement**  
Société publique locale

La Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et la ville de Lagny-sur-Marne ont conjointement préparé l'évolution du site Saint-Jean suite au départ de l'hôpital.

Pour mener à bien cette réflexion, elles ont fait le choix d'intégrer une vision d'ensemble qualitative, de s'appuyer sur l'histoire et le patrimoine du site.

Une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux a permis d'aboutir à un ambitieux projet d'aménagement validé par nos deux collectivités permettant ainsi de passer à la phase opérationnelle.

Aussi, c'est avec plaisir que nous déléguons le pilotage de ce projet d'envergure et structurant pour notre territoire à Marne et Gondoire Aménagement, l'aménageur public de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

**Michel Chartier**

Président de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire

**Jean-Paul Michel**

Maire de Lagny-sur-Marne

# Une opération déléguée à Marne et Gondoire Aménagement

**Dès 2008** La Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et la ville de Lagny-sur-Marne anticipent le déménagement de l'hôpital décidé par les autorités de santé. Responsables des intérêts des habitants, elles préparent l'évolution du site.

**En 2010** Le projet de cœur urbain dont fait partie le site est lauréat de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » lancé par la région Île-de-France. Ce concours vise à soutenir des projets innovants en matière d'urbanisme, d'écologie et de lien social.

**En 2011** L'architecte-paysagiste Alexandre Chemetoff est sélectionné à l'issue d'un concours pour concevoir le projet de reconversion.

**En 2012** Marne et Gondoire crée la ZAC Saint-Jean sur une superficie de treize hectares comprenant le site de l'hôpital (dix hectares), l'école Leclerc, la Résidence Rothschild et des espaces publics communaux.

**En 2013** Marne et Gondoire sollicite l'assistance de sa société publique locale, MGA pour l'élaboration du projet.

**En 2014** Le projet est déclaré d'intérêt général et le mois suivant, Marne et Gondoire acquiert la maîtrise foncière du site, avec le concours de l'Établissement public foncier Île-de-France.



Le château du Val Fleuri.

# Reconvertir le site en s'appuyant sur le patrimoine existant

**Le nouveau quartier, valorisant les principaux éléments du patrimoine bâti et arboré existants, proposera logements, commerces et activités autour d'un parc public de plus de cinq hectares en lien avec le centre ancien de Lagny.**

## Le parc, élément fondateur du projet

En reprenant la géométrie simple et naturelle du site historique, le futur parc offrira une lisibilité d'ensemble des espaces publics, rouvrira des perspectives vers la vallée de la Marne et organisera les relations entre les différents programmes de construction.

Ce parc couvrira 40 % de la superficie totale de la ZAC. Il comportera des aires de jeux, des serres pédagogiques et des espaces de détente. Tirant parti de la déclivité du site, deux bassins de régulation des eaux pluviales seront recréés sur leurs emplacements historiques ornant ainsi les espaces verts.

## Composer une variété architecturale

Le parti pris architectural repose sur trois principes :

- reconvertir les bâtiments dotés de qualités architecturales intéressantes, témoins de différentes époques ;
- prendre appui sur ce patrimoine pour établir de nouvelles constructions ;
- détruire les bâtiments peu adaptables, trop massifs ou mal situés.

Le caractère du site est ainsi préservé, chaque époque de son histoire reste représentée et la diversité des architectures compose un ensemble vivant.

## Les étapes de conception du projet

- **Avril 2010 : Réunion publique sur le Cœur urbain (300 participants).**
- **Avril 2011 : Présentation du projet de territoire de Marne et Gondoire dont le site Saint-Jean (300 participants).**
- **Mai, juin 2011 : Exposition publique largement consacrée au site Saint-Jean avec les projets des 5 cabinets d'architectes-urbanistes finalistes du concours (450 visiteurs).**
- **Mars 2012 : Conférence-débat sur le diagnostic du site Saint-Jean (300 participants).**
- **Octobre 2012 : Réunion publique préalable à la création d'une ZAC (350 participants).**
- **Avril, juin, septembre 2013 : Exposition Saint-Jean, "hier, aujourd'hui et demain" (700 visiteurs dont les 8 comités de quartiers, une association de riverains, une association de locataires et des partenaires institutionnels).**

## Constructions et réhabilitations de logements

- 850 logements nouveaux seront créés dont 30 % de logements sociaux répartis sur le site.
- Conformément aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), des logements de tailles variées seront construits, avec une proportion plus importante de deux ou trois pièces pour répondre aux besoins des jeunes ménages.
- Une opération de démolition-reconstruction de la résidence Rothschild sera conduite par l'OPH 77, propriétaire des bâtiments.



Le bâtiment Émile Lannois.

## Équipements publics

Le site comportera les équipements publics nécessaires au fonctionnement du quartier. Un équipement culturel intercommunal prendra place dans le bâtiment Saint-Jean.

## 89 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher

Les aménagements prévus conduiront à la réalisation d'environ 89 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher :

- 69 000 m<sup>2</sup> destinés à la création de logements.
- Démolition-reconstruction de la résidence Rothschild.
- 15 000 m<sup>2</sup> dédiés aux équipements publics et de santé.
- 5 000 m<sup>2</sup> destinés aux activités, commerces et bureaux.

## Activité économique et commerce de proximité

Plusieurs espaces commerciaux seront créés. Des surfaces de bureaux seront également disponibles avec notamment des espaces pour le travail collaboratif.

## Une circulation privilégiant les modes doux

Des allées piétonnes et cycles assureront le maillage du site. Une voie traversante sera ouverte aux véhicules pour desservir les bâtiments centraux. Les allées seront conçues pour pouvoir accueillir ponctuellement des véhicules de secours et de livraison.

## Un stationnement souterrain

Le site comportera environ 1 300 places de stationnement dans des parkings souterrains, accessibles majoritairement depuis les rues qui bordent le site. Des parkings seront également créés sous les bâtiments centraux.



Des espaces verts à redécouvrir.



Le bâtiment Saint-Jean, futur équipement public, au cœur du site.

## Un pôle de santé étoffé

La Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire pilote le projet de pôle de santé sur le site Saint-Jean afin d'améliorer la proximité et l'accessibilité de l'offre de soins.

Ce pôle de santé accueillera notamment :

- Un nouvel EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 110 lits.
- Le service hospitalier de pédopsychiatrie, maintenu sur le site.
- Une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP).
- Un centre d'imagerie médicale complet.
- Un laboratoire d'analyses médicales.



Le parc Saint-Jean, un écrin de verdure.

## Les partenaires

### La Région Île-de-France

Elle apporte un soutien financier et technique dans le cadre de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » dont l'opération a été déclarée lauréate en juillet 2010.

### Le Département de Seine-et-Marne

Il copilote avec l'ARS le projet d'Etablissement d'hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) placé sous leur double tutelle. Par ailleurs, il accompagne tant financièrement que logistiquement le projet de Maison de santé Pluridisciplinaire (MSP).

### L'Agence Régionale de Santé (ARS)

Elle copilote avec le Département le projet d'EHPAD. Par ailleurs, elle accompagne l'élaboration du projet de santé de la MSP dont elle assure la validation.

### L'Établissement public foncier Île-de-France

Il assure le portage foncier de l'opération pour la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

### Le SIETREM

Un réseau de chaleur urbain pourrait alimenter le Parc Saint-Jean, à partir de l'usine d'incinération du SIETREM située à Saint-Thibault-des-Vignes.

## Le phasage



- Programmation 2015-2017
- Programmation 2018-2020
- Programmation 2021-2023

# Le projet par l'architecte, paysagiste et urbaniste

Quel avenir pour un hôpital occupant un site de dix hectares, construit et aménagé, vivant et utilisé, lorsqu'un jour celui-ci déménage et laisse derrière lui un paysage soudain déserté? Comment et par quoi commencer ?

Pour préfigurer rapidement la métamorphose des lieux, nous avons imaginé que l'acte fondateur de la transformation du site Saint-Jean soit l'aménagement d'un parc accessible à tous, occupant une surface égale à la moitié de l'emprise de l'hôpital, soit cinq hectares.

A partir de là, il faut lui donner vie, inventer un espace vivant et convivial, une nouvelle façon de faire la ville et non une ville nouvelle, une ville qui se bâtirait par l'addition et par la modification successive de ce qui existe.

Car au-delà même de la diversité des programmes et de la mixité des fonctions et des usages, il convient de tirer parti des multiples composantes des lieux pour construire de différentes manières des logements, des maisons et des immeubles ; chaque construction tirant avantage de chacune des situations rencontrées. Chaque situation doit être considérée comme particulière, prolongeant et interprétant ce qui existe dans le but de répondre aux besoins croissants de logements tout en permettant à un plus grand nombre de gens de partager la qualité d'un environnement qu'il faut savoir cultiver, transformer afin qu'il puisse être un patrimoine vivant et divers.

Réussir la métamorphose de ce site, c'est organiser son retour en ville après qu'il en ait été écarté de par sa fonction même et d'en faire un site hospitalier c'est-à-dire accueillant de nouvelles fonctions. La matière première est là, le site regorge de ressources, des végétaux, des murs de pierre, des terrasses, des chemins... Les bâtiments eux-mêmes, construits à différentes époques constituent un véritable héritage culturel. Certains d'entre eux seront démolis, d'autres peuvent accueillir de nouveaux programmes, dans leur diversité même et leurs différences, ces architectures constituent des références et des points d'appui pour établir de nouvelles constructions.

Construire et aménager à partir de ce qui existe rend le processus d'élaboration de la ville plus transparent et mieux partagé. Cette démarche permet d'apprécier, chemin faisant, ce qui est fait, de corriger, d'adapter, d'améliorer, de manière à maîtriser la façon dont on produit une partie de la ville, ce n'est plus une simple opération d'urbanisme mais la recréation d'un cadre de vie.

**Alexandre Chemetoff**