

CHAPITRE 2: DESCRIPTION DU PROJET

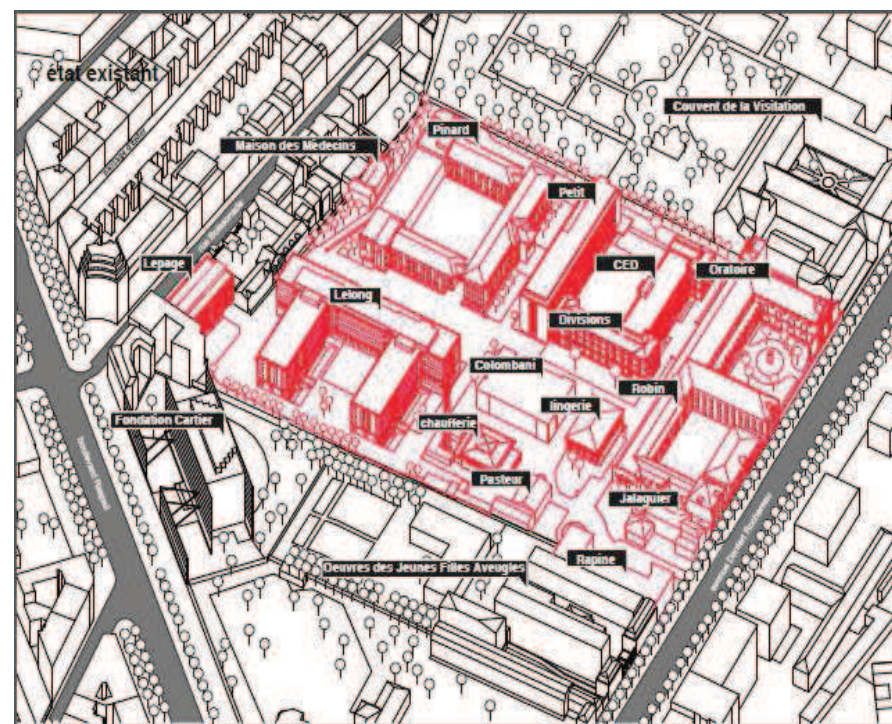


1 PRÉAMBULE

Source : Etude de conception urbaine en vue d'une évolution du PLU, Atelier Xavier LAUZERAL, d'ici Là, SLH Ingénierie
Saville et Ville Ouverte
<http://www.paris.fr/>

Au nord du 14^{ème} arrondissement, le site se situe à l'interface des grandes emprises hospitalières de Port-Royal et Cochin et des quartiers « Campagne Première » et Montparnasse, aux constructions pittoresques et aux nombreux ateliers d'artistes.

La surface au sol du site est de 3.4 hectares insérée dans un îlot homogène de 10.6 hectares environ. 15 bâtiments occupent une emprise bâtie de 1,39 hectare (39%).



L'hôpital fut pendant des années l'un des plus importants hôpitaux pour enfants de France. Premier hôpital mère-enfant spécifiquement voué à la pédiatrie notamment, il fut d'abord, durant tout le 19^{ème} siècle, l'hospice dit des Enfants assistés, chargé de recueillir et de s'occuper des enfants abandonnés.

Cet ancien site hospitalier est entouré par des institutions à vocation religieuse, caritative ou culturelle : le couvent de la Visitation, l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles, l'Hospice Marie-Thérèse et la Fondation Cartier pour l'art contemporain. Ces emprises sont agrémentées de vastes espaces verts privés protégés en cœur d'îlot et visibles en partie depuis le boulevard Raspail et la rue Boissonade.

En 1934, une maternité est créée, devenant au fil des ans un centre de référence dans le domaine de la naissance.



Dans les années 1970, c'est l'arrivée de toutes les spécialisations, la neuropédiatrie, la néonatalogie, l'endocrinologie... En 1999, l'établissement fusionne avec Cochin et le redéploiement de ses activités s'amorce.

Depuis 2012, seul le bâtiment Michèle Rapine reste en activité et est occupé par une école de sages-femmes. A ce jour, le site est géré par l'association Aurore qui utilise une partie des bâtiments pour des activités provisoires, telles que l'hébergement de personnes en situation de précarité.

Face à ce processus de libération du site, la Ville de Paris a souhaité dans un premier temps engagé une étude de conception urbaine en vue de l'évolution du PLU (2010 DU 29 : Aménagement du site de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14e) : lancement d'un appel d'offres en vue de passer un marché d'études de conception urbaine, séance du Conseil de Paris des 8 et 9 février 2010). Cette étude a été conduite par l'atelier X. LAUZERAL jusqu'en avril 2015.

L'étude de Xavier LAUZERAL a conclu sur plusieurs scénarii urbains visant :

- La conservation de l'Oratoire, de Pierre Robin, des têtes de bâtiments des Divisions, de la Maison des Médecins,
- La conservation et surélévation de Marcel Lelong,
- La conservation soit de la Chaufferie, soit de la Lingerie.

Des nouveaux îlots constructibles sont définis suivant une trame d'espace public soit existante, soit neuve, avec la création d'un espace paysager public de 2 000 m².

En matière d'aménagement c'est la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui a été retenue. Conformément au Code de l'Urbanisme, une concertation a été engagée sur le schéma d'aménagement et la programmation.

En juillet 2015, la Ville a désigné une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dont le mandataire est l'agence ANYOJI BELTRANDO. L'équipe se compose de :

ANYOJI BELTRANDO (mandataire du groupement) : Architecture – urbanisme - forme urbaine - règlement - animation de la démarche

TER : Paysage – espaces libres et publics

ALPHAVILLE : Programmation urbaine et architecturale

EVP : Structure - solidité des ouvrages

ALTO : Voiries et Réseaux Divers - développement durable - génie civil

MDETC : Economie du bâtiment

Le projet d'aménagement s'appuie sur les études de Xavier LAUZERAL. Les principales différences proposées sont :

- La conservation de la maternité Adolphe Pinard (en substitut de la Chaufferie),
- Le doublement de la superficie de l'espace paysager (4 000 m² au lieu de 2 000 m²)
- La conservation d'une grande partie de la trame viaire existante.

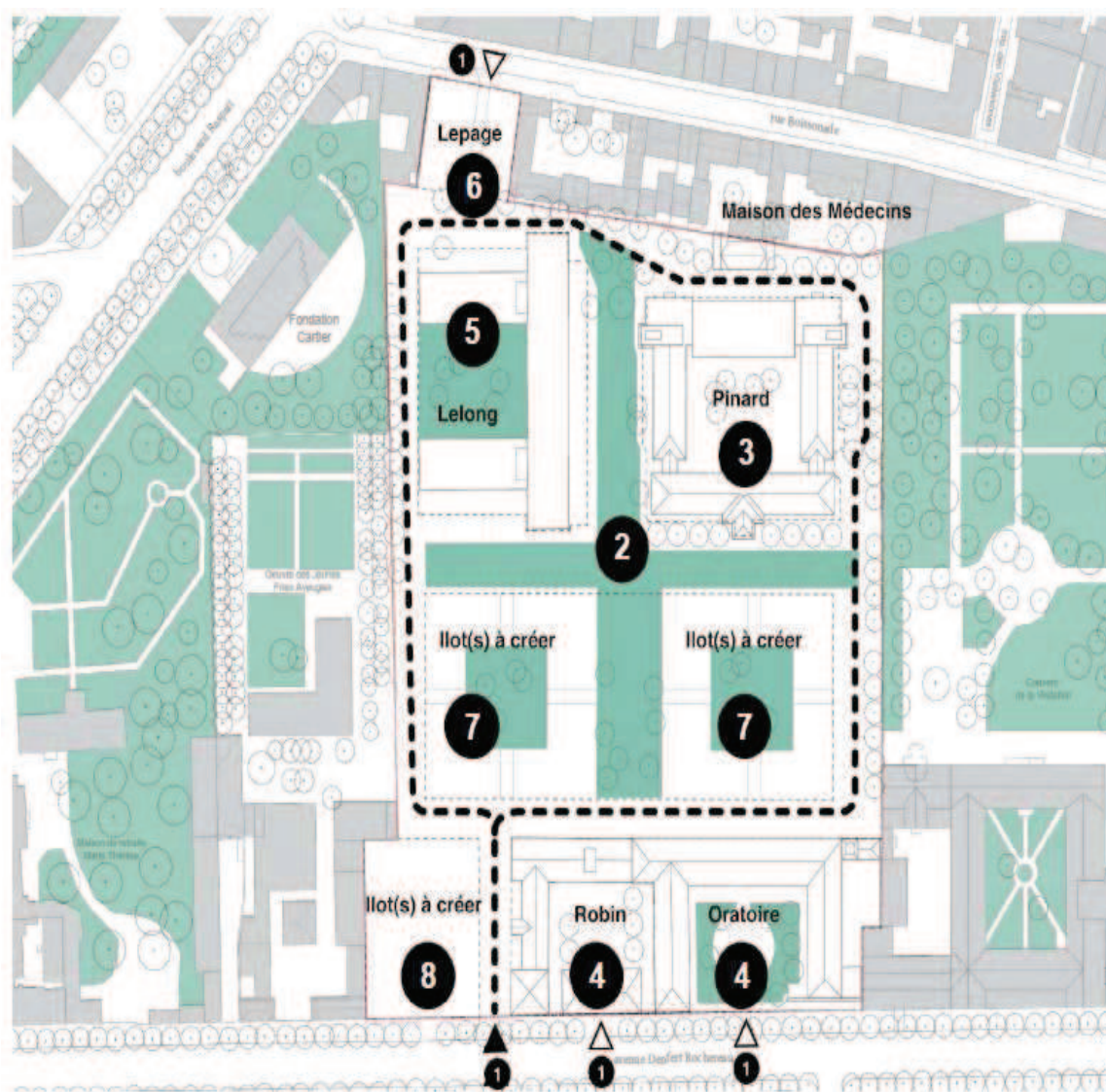
Le projet de l'équipe ANYOJI BELTRANDO envisage à ce stade :

- Un site ouvert sur le quartier : trois accès au site par l'Avenue Denfert Rochereau (dont un seul routier), 1 accès (piéton-vélo) par la rue Boissonade et une boucle de desserte sous la forme d'une zone de rencontre (20km/h) pour des espaces publics apaisés,
- Un espace paysager public de 4 000 m² dans la croisée centrale associé à un système de cours publique et/ou semi-publique,



- Ilot « Pinard » accueillant un super équipement dédié en priorité à la jeunesse avec le bâtiment de 1934 et son extension reconstruite : un groupe scolaire, une crèche, des espaces d'activités disponibles sur cours anglaises, en lieu et place du parking démolé, un gymnase en sous-sol. La Maison des Médecins sera restaurée et convertie en activités,
- CINASPIC : possibilité de développer un programme de 6 000m² dans l'opération urbaine de Saint-Vincent-de-Paul,
- « Robin » et « Oratoire » : restauration des bâtiments de Pierre Robin (pour des logements et des locaux de commerces et d'activités) et de l'Oratoire (pour des logements, une activité dans la « salle des couveuses »),
- « Marcel Lelong » : la transformation/surélévation du bâtiment Marcel Lelong pour y accueillir soit un programme recevant du public (CINASPIC) et des logements, soit uniquement des logements et des activités,
- « Lepage » : construction d'un nouveau bâtiment de logement en lieu et place du bâtiment Lepage, couplé avec un nouveau passage public piéton-vélo d'accès au site,
- « Chaufferie » et « Petit » : deux nouveaux îlots à construire (comportant le maintien éventuel de la cheminée de la chaufferie) pour des logements et des activités, avec un système de cours publiques et/ou semi-publiques,
- « Denfert » : un îlot à construire, avec soit un programme recevant du public (CINASPIC) ou bien des logements/commerces. Dans les deux hypothèses, le lieu d'appel de la Direction de la Propreté et de l'Environnement est logé en RDC.



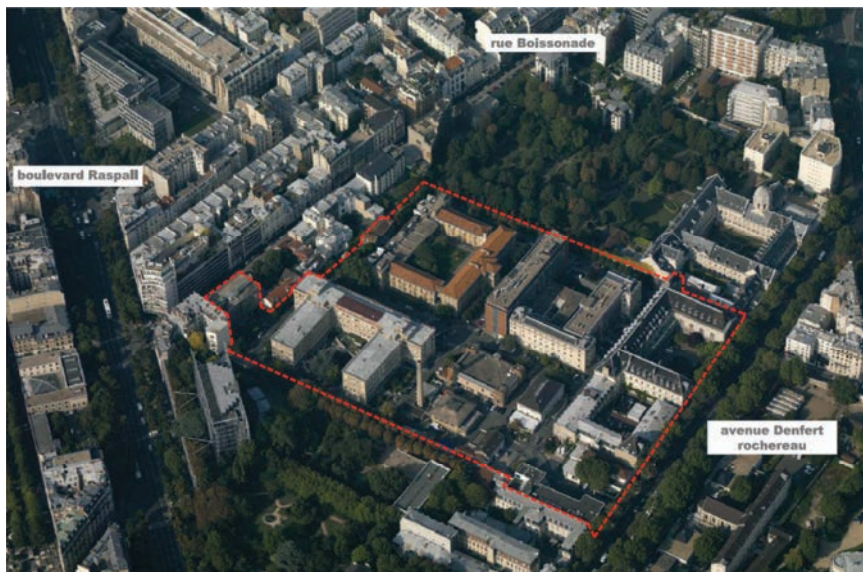


- 1** un site ouvert sur le quartier :
 - 3 entrées avenue Denfert Rochereau, dont 1 seule entrée véhicules
 - 1 entrée piétons / cyclistes rue Boissonade
 - 1 boucle de desserte - zone de rencontre (20 km/h max)
- 2** un espace paysager public d'environ 4 000 m² dans la croisée centrale associé à un système de cours publiques et / ou semi-publiques
- 3** bâtiment Pinard - ilot super-équipé : groupe scolaire / crèche / activités / gymnase en sous-sol
Maison des Médecins : activités
- 4** bâtiments Oratoire et Robin rénovés : logements libres et commerces / activités
- 5** bâtiment Lelong surélevé et transformé : logements et activités
- 6** bâtiment Lepage reconstruit : logements et passage public piétons / cyclistes
- 7** bâtiments Chaufferie et Petit - deux ilots à construire : logements et activités intégrant un système de cours publiques et / ou semi-publiques
- 8** bâtiment Denfert - un ilot à construire : un grand équipement privé d'intérêt général

Orientation générales (Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



L'objectif pour la Ville de Paris est de réussir la reconversion d'un ancien site hospitalier en un quartier d'habitat tout en assurant une mixité sociale et fonctionnelle et en créant du lien avec les espaces voisins :



Vue aérienne de l'Hôpital Saint-Vincent de Paul
(Source : Etude de conception urbaine Atelier Xavier Lauzeral en vue d'une évolution du PLU, d'ici Là, SLH Ingénierie, Saville et Ville Ouverte)

2 CONCERTATION

Sources : Marie de Paris 14ème :

Compte-rendu de l'atelier « un Eco-quartier : pour qui et pour quels usages ? » du 31 mars 2015

Compte-rendu de la réunion publique de restitution de la 1ère phase de concertation du 16 avril 2015

Compte-rendu de la réunion publique d'information du 1er décembre 2015

Document de synthèse sur la première phase de la concertation

Compte-rendu des ateliers « espaces publics et programmation du quartier » des 12 et 16 décembre 2015

2.1 SYNTHÈSE SUR LA PREMIÈRE PHASE DE LA CONCERTATION

Cette première phase de concertation s'est déroulée de décembre 2014 à avril 2015. Elle a permis aux participants de prendre connaissance du diagnostic de l'étude LAUZERAL élaboré à partir des grands enjeux identifiés par la Ville. Différents types d'événements ouverts à tous ont été organisés.

De nombreuses réunions de concertation et ateliers se sont tenus tout au long des deux phases de concertation du projet afin de donner la parole aux habitants.

Chaque rencontre répondait à un ou plusieurs objectifs spécifiques dans la première phase de concertation :

- une réunion publique (2 décembre 2014),
- des visites et balades sur site pour permettre à chacun de mieux appréhender l'environnement du projet, le patrimoine du site hospitalier et les ambiances qui y règnent (6 et 13 décembre 2014),
- des ateliers pour travailler avec les participants sur les sujets soumis à concertation. Une partie introductive et pédagogique animée par un spécialiste de la question devait aider les participants à se saisir des termes du débat avant le travail de groupe (12 février 2015, 3-14-20-25-31 mars 2015).

Un Comité d'Organisation de la Concertation (COC) a été créé, il est composé d'associations et d'acteurs locaux ayant manifesté leur intérêt pour le devenir du site de Saint-Vincent-de-Paul. Il est consulté sur la stratégie de concertation proposée par la Ville de Paris et son prestataire Ville Ouverte et vérifie la neutralité et la transparence de l'information délivrée.

2.2 SYNTHÈSE SUR LA DEUXIÈME PHASE DE CONCERTATION

L'équipe ANOYJI BELTRANDO qui a commencé ses études en juillet 2015 a repris de nombreuses orientations ayant fait consensus lors de la 1^{ère} phase de concertation :

Accéder, se déplacer :

- localiser l'entrée principale côté avenue Denfert Rochereau,
- localiser une entrée secondaire «piétons et vélos» rue Boissonade,
- ne pas réaliser des rues classiques et ne pas permettre la traversée des véhicules entre l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade.
- créer ou maintenir un lien visuel ou physique entre les différents espaces du site (la cour de Robin et l'espace public, la cour de l'Oratoire et l'espace public).

Animer, consommer, produire :

- créer un grand jardin ouvert au cœur du quartier,
- végétaliser les espaces extérieurs (en particulier l'allée centrale, avec un espace piétonnier paysager de 4000m²),
- créer un espace dédié à l'agriculture urbaine sur les toits,
- créer un café/espace de restauration.

Formes urbaines :

- favoriser les hauteurs les plus importantes en cœur de site et limiter les hauteurs sur l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade.

Faisant suite aux ateliers de concertation organisés de décembre 2015 à avril 2015 dans le cadre de l'étude précédente, plusieurs rencontres ont été organisées :

- une restitution publique de l'avancement du projet le mardi 1^{er} décembre,
- une visite sur site le samedi 5 décembre,
- deux ateliers de concertation avec les habitants le samedi 12 décembre et le mercredi 16 décembre.

Lors de ces ateliers, Ville Ouverte, chargé de l'organisation de la concertation, et ANOYJI BELTRANDO ont échangé avec les personnes présentes sur les questions touchant principalement à la **programmation et à l'espace public**. Ces discussions ont été organisées en 3 tables-rondes, chaque groupe travaillant sur un fond de plan correspondant à l'une des hypothèses d'implantation de la Fondation Cartier.

Concernant les espaces publics, les principales propositions des habitants portaient sur :

la création d'un espace public central offrant différentes ambiances le fait de traiter la boucle de circulation périphérique comme une véritable zone de rencontre,

le choix d'une végétation préservant l'ensoleillement,

la création d'ambiances différenciées selon les cours des îlots.

Concernant la programmation et l'animation des rez-de-chaussée, les principales propositions des habitants portaient sur :



la création d'un espace de convivialité et de rencontre sur le site (type café associatif, bistrot...),

l'animation du quartier avec une offre de services et de commerces,

la possibilité d'accéder à la cour de l'école en dehors du temps scolaire pour mutualiser les équipements sportifs et les jeux pour enfants,

l'implantation d'un lieu culturel, artistique, événementiel ou de restauration dans la salle des couveuses (au-dessus de la chapelle),

l'utilisation des cours anglaises pour des activités non-marchandes (locaux associatifs, co-working...),

L'équipe de maîtrise d'œuvre a intégré ces volontés à sa conception du quartier et reviendra vers les habitants ultérieurement.

2.3 SYNTHÈSE DE LA RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Au cours de cette réunion a été présentée l'étude réalisée par l'agence ANYOJI BELTRANDO suivi par le calendrier du nouveau cycle de concertation. Elle se conclut sur un temps d'échange entre les organisateurs et les personnes concernées par le projet.

Plusieurs thèmes ont été abordés pendant les temps d'échanges, qui ont permis aux organisateurs d'apporter des précisions sur les thématiques suivantes :

- La Fondation Cartier,
- Les équipements publics,
- Approche patrimoniale et formes urbaines.

Cette réunion de concertation a donc permis une réflexion des habitants sur le futur projet.

2.4 SYNTHÈSE DES ATELIERS « ESPACES PUBLICS ET PROGRAMMATION DE QUARTIER » DE DÉCEMBRE 2015

Ces ateliers font suite à la réunion publique d'information du 1er décembre et à la marche commentée du 5 décembre 2015 qui ont permis d'amorcer les échanges sur les évolutions récentes du projet.

Les deux ateliers se sont déroulés de façon similaire et ont abordé les mêmes sujets à deux dates différentes pour permettre au plus grand nombre de personnes intéressées de participer. Ce compte-rendu synthétise les échanges et présente une synthèse graphique des propositions des participants. Environ 75 personnes ont participé aux ateliers.

Les ateliers se sont déroulés en deux temps :

- temps collectif autour de la maquette du projet : présentation des orientations générales et questions-réponses avec l'équipe de MOE urbaine,
- Travail en atelier sur un grand plan du site, pour faire des propositions concrètes sur le fonctionnement du futur quartier.

Principales propositions des participants :

Programmation et animation des rez-de-chaussée :

Créer un espace de convivialité et de rencontre sur le site (café associatif, etc.),

Animer le quartier avec une offre de services et de commerces,

Permettre l'accès à la cour de l'école en dehors du temps scolaire pour mutualiser les équipements sportifs,

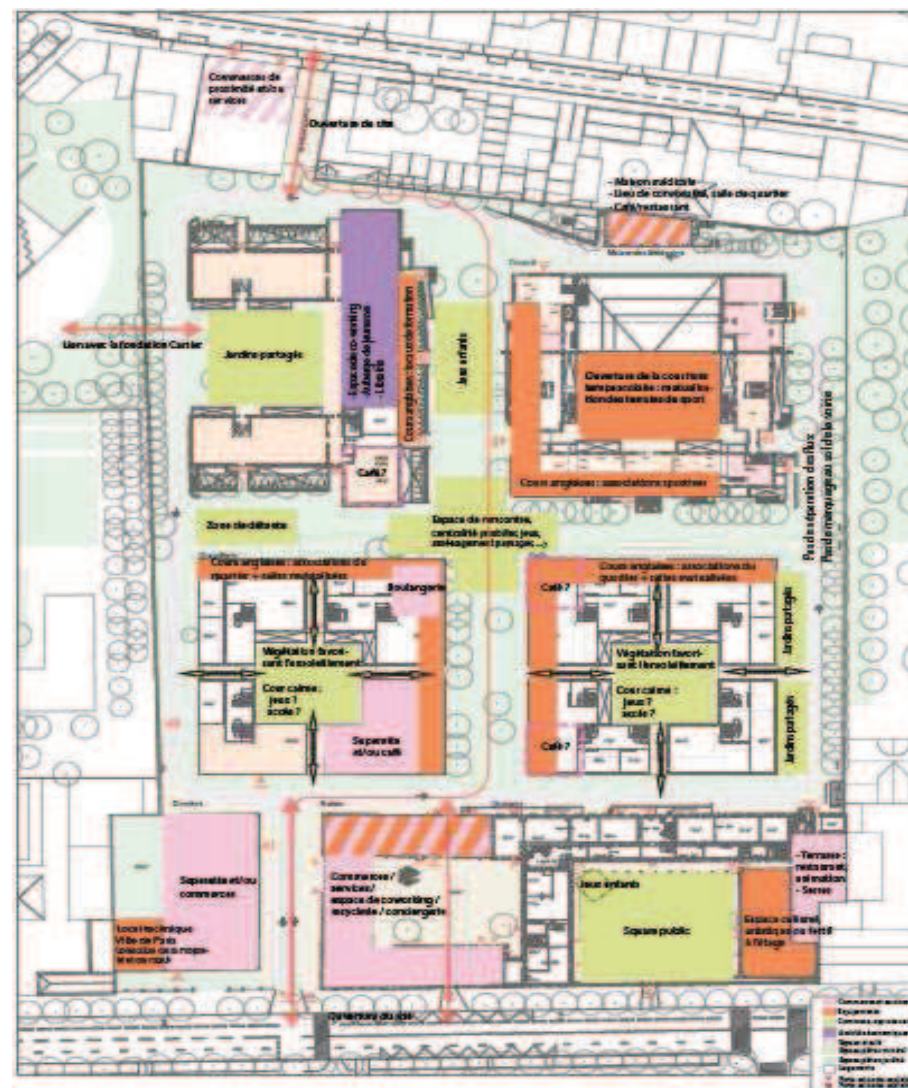
Faire de la salle des couveuses (au-dessus de la Chapelle) un lieu culturel, artistique, événementiel ou de restauration,

Utiliser les cours anglaises pour des activités non-marchandes (locaux associatifs, co-working...).



Espaces publics :

- Créer un espace public central proposant différentes ambiances,
- Faire de la boucle de circulation une véritable zone de rencontre,
- Privilégier une végétation préservant l'ensoleillement,
- Créer des ambiances différenciées selon les cours des îlots.



Somme graphique des remarques et propositions des participants (Source : CR ateliers
« espaces publics et programmation de quartier », décembre 2015)



3 PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN

3.1 LES OBJECTIFS DE LA TRANSFORMATION DE L'ANCIEN HÔPITAL SAINT-VINCENT-DE-PAUL

Les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement ont été approuvés à l'occasion de la délibération 2014 DU 1113 et sont les suivants :

Un quartier à dominante logement, comprenant 50 % de logements sociaux et des logements participatifs, ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale.

Le site de Saint-Vincent-de-Paul offre une opportunité pour développer du logement, conformément à la priorité de la Ville manifestée dans le voeu de l'exécutif présenté au Conseil de Paris des 19 et 20 mai 2014, et expérimenter des formes nouvelles d'habitat. Sur un potentiel de 60 000 m² de SDP tenant compte des contraintes patrimoniales et urbaines, plus de 70% des surfaces constructibles devront être réservés au logement dont plus de la moitié à des logements sociaux et intermédiaires.

Une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire

La réduction de l'empreinte écologique est au coeur du projet d'un éco-quartier. Il s'agit, entre autres, de tendre le plus possible vers une sobriété énergétique, de réduire la dépendance énergétique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, de valoriser les circuits courts et les déchets.

Un travail sur les espaces verts, autour d'un grand jardin d'environ 2000 m² qui restituerait la perspective originelle, et visant à renforcer la cohérence de la trame verte du territoire parisien, ainsi que le développement d'un projet d'agriculture urbaine, pourront être un champ à explorer sur ce site.

Un aménagement qui s'inscrit dans la trame paysagère du quartier

Il s'agit d'inviter la nature à investir les lieux car l'enjeu est bien de faire de Saint-Vincent de Paul un site pilote de la « ville végétale ». "Habiter un parc" pourrait être ainsi l'un des identifiants de ce nouveau quartier d'habitation

Un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire.

Il s'agit d'abord de préserver et de valoriser le bâti emblématique de l'histoire du site sur la base des études patrimoniales déjà réalisées, de l'avis du STAP et des études techniques à lancer pour préciser le potentiel de reconversion de ces bâtiments.

Le projet urbain doit également pouvoir être l'occasion d'ouvrir les lieux aux initiatives artistiques : art dans la rue, valorisation du patrimoine et de l'histoire culturelle du quartier Montparnasse, etc.

3.2 INTÉRÊT DU PROJET DANS L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DU GRAND PARIS:

Source : le livre blanc de l'économie circulaire du grand Paris

L'économie circulaire désigne un concept économique qui s'inscrit dans le cadre du développement durable et dont l'objectif est de produire des biens et des services tout en limitant la consommation et le gaspillage des matières premières, de l'eau et des sources d'énergie. Il s'agit de déployer, une nouvelle économie, circulaire, et non plus linéaire, fondée sur le principe de « refermer le cycle de vie » des produits, des services, des déchets, des matériaux, de l'eau et de l'énergie.



Les piliers de l'économie circulaire, efficaces sur le plan environnemental, s'articulent pour former un schéma également viable sur le plan économique. Dans un contexte de long terme marqué par de multiples risques d'approvisionnement, et des tensions sur les prix des matières premières et de l'énergie, l'économie circulaire offre aux acteurs économiques l'opportunité de changer de modèle.

La vocation d'éco quartier de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul en fait un espace privilégié pour développer le principe d'économie circulaire.

Ceux-ci sont au cœur de la conception du futur quartier :

- Réutiliser temporairement les bâtiments avant le démarrage des travaux : des associations à caractère social et culturel occupent et animent temporairement le site,
- Limiter et recycler les déchets issus du BTP,
- Limiter les démolitions et reconvertir les bâtiments. Environ 60% des surfaces bâties actuelles seront conservées ; la trame orthogonale de l'ancien hôpital sera conservée pour limiter les remblais,
- Valoriser les circuits courts et la faible commercialité du site est analysée comme un atout pour expérimenter de nouvelles formes de production et de consommation en promouvant l'agriculture urbaine.

La ZAC Saint-Vincent-de-Paul participe directement au concept d'économie circulaire du Grand Paris.



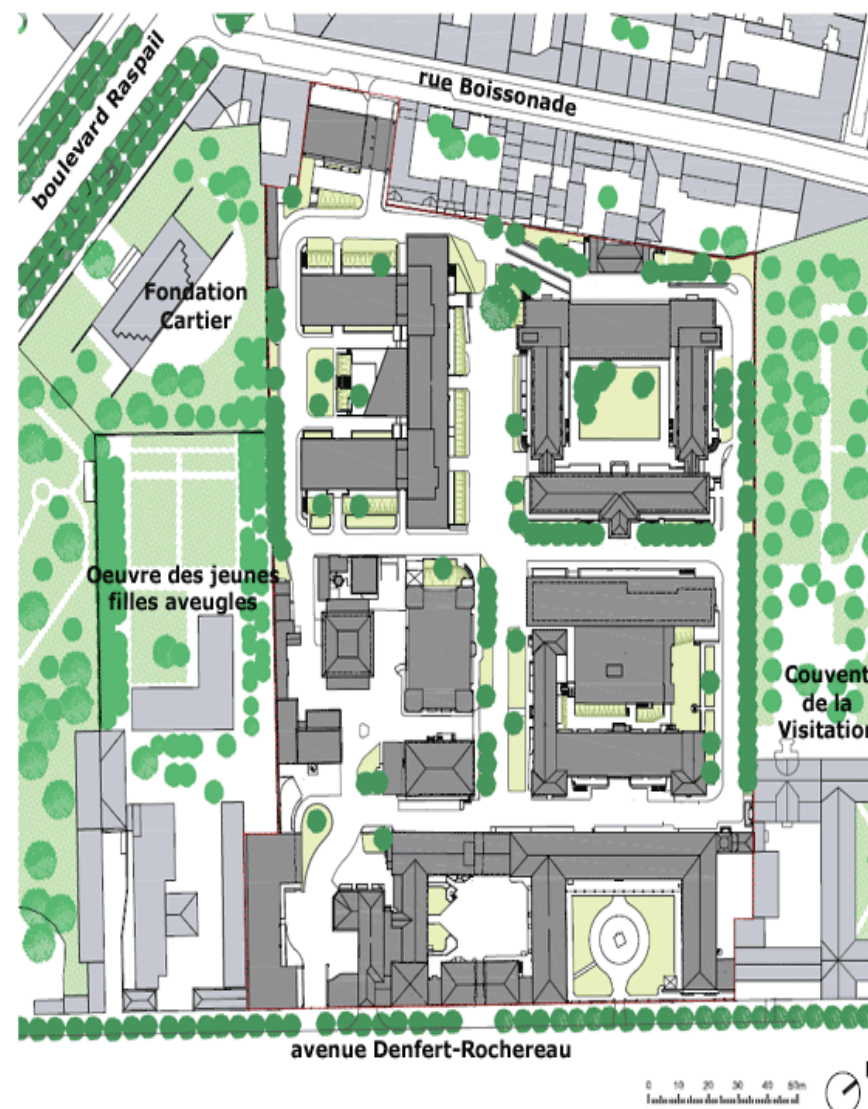
3.3 DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Sources : COPIL du 23 septembre 2015, Lectures et premières pistes d'intervention, ANYOJI BELTRANDO
Compte rendu Réunion Publique du 01/12/2015

3.3.1 Etat des lieux en 2014

Quinze bâtiments occupent aujourd'hui le site. L'hétérogénéité des constructions témoigne des étapes de son développement, depuis le 17^{ème} siècle avec les bâtiments de la Congrégation de l'Oratoire perceptibles depuis l'avenue Denfert Rochereau jusqu'aux transformations du 20^{ème} siècle sur la moitié ouest du site : maternité « Adolphe Pinard » (1934), cliniques médicales infantiles « Marcel Lelong » (1955-1959) et bâtiment de chirurgie « Pierre Petit » (1970).

Depuis 2010, les bâtiments ont été peu à peu libérés et les activités hospitalières ont été redéployées sur les sites de Cochin et Necker.



Le site Saint-Vincent-de-Paul en 2014 (source : <http://paris.fr>)



3.3.2 Lecture de l'évolution du site par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sur la base de l'étude Grahall

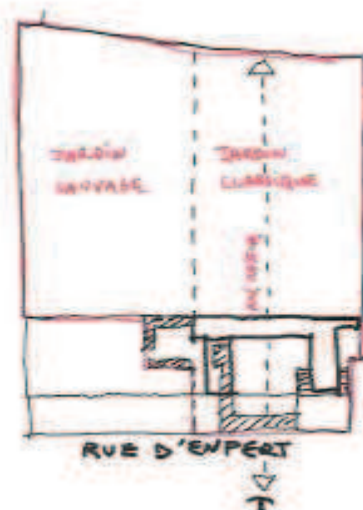
Suite à sa désignation en juillet 2015, comme maître d'œuvre urbain, l'équipe ANYOJI BELTRANDO a procédé à une relecture du site grâce aux éléments préalablement étudiés par le Grahall. Cette relecture a permis de fonder l'approche de l'équipe ANYOJI BELTRANDO.

3.3.2.1 Maison religieuse 1650-1795

Ce sont les fondements de l'urbanisation du site:

- Front sur la rue Denfert,
- Un axe composé pour le jardin d'agrément,
- Un jardin sauvage à l'ouest.

L'entrée se fait alors par la cour de l'Oratoire.

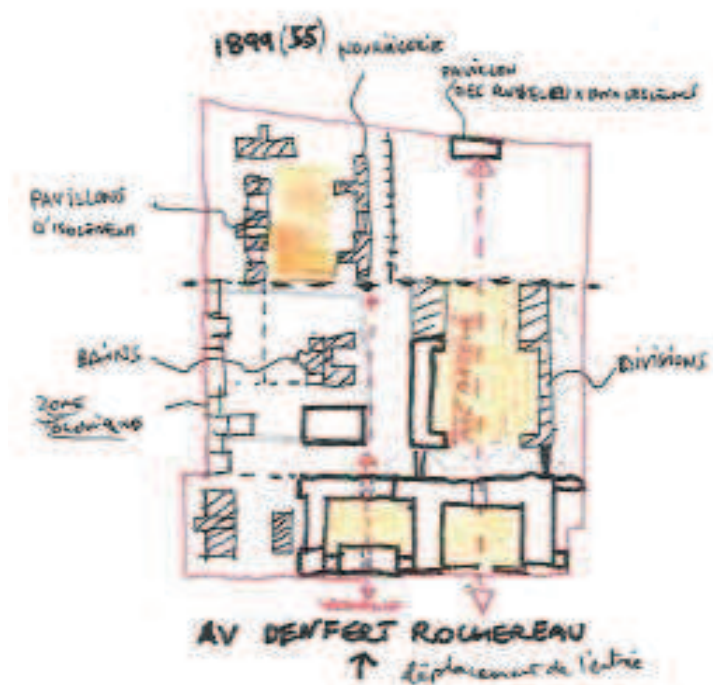


3.3.2.2 Hospice des enfants assistés 1795-1930

Il existe alors deux axes parallèles. Après la Révolution, l'hospice devient un orphelinat.

En 1836 les divisions sont construites dans l'axe majeur. La création de l'avenue Denfert Rochereau permet l'acquisition d'une nouvelle parcelle qui devient la cour de chirurgie.

En 1883 un second axe est créé et l'entrée se fait par la cour de l'administration (Robin). Le jardin sauvage devient la zone d'isolement des malades et la zone technique (1893).



3.3.2.3 Hôpital public (1930-1974)

En 1934 la maternité Pinard est construite (première maternité moderne de Paris).

En 1955, le bâtiment Lelong est construit pour accueillir une clinique infantile.

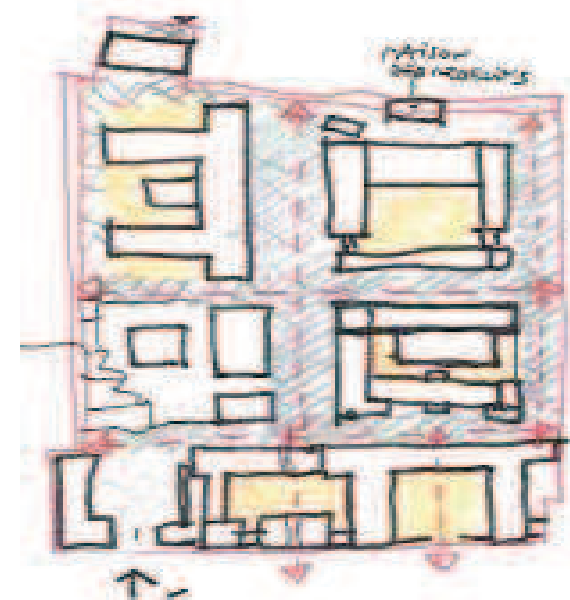
La trame des allées régulières définit des îlots constructibles. L'axe majeur existe encore de manière ponctuelle.



3.3.2.4 Hôpital circulé 1974-2010

En 1974, le site traversant est accessible aussi par la rue Boissonade. L'entrée circulée principale se fait par la cour technique. Les allées servent de lieu de stationnement. Un parking est construit sous le bâtiment Pinard.

L'entrée se fait par la cour technique. Les îlots sont densifiés en oubliant l'axe de composition original.



3.3.3 Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement ont tenu compte de la lecture progressive de l'histoire issue de l'étude de Grahal. Il s'agit de prolonger l'histoire du site et non pas d'opérer une lecture muséifiante d'un retour à un état antérieur, qui remonterait à l'ancien régime.

De la lecture des études patrimoniales croisées avec les visites de site il semble que :

- La présence de l'axe de composition originel a disparu au profit de la trame d'allées,
- Ces allées plantées définissent des îlots constructibles,
- Le site présente aujourd'hui une collection d'architecture d'époques différentes,
- Le bâtiment Adolphe Pinard conserve encore un fort degré d'intégrité et d'authenticité même si la cour a été largement altérée.

Les orientations d'aménagement retenues par l'agence ANYOJI BELTRANDO s'attachent à mettre en valeur les caractéristiques du site, son environnement et son patrimoine architectural hospitalier.

Les propositions d'aménagement prennent en compte la grille orthogonale existante du tracé des allées desservant les différents bâtiments. Cette configuration régulière permet de :

- Dégager des transparences visuelles à travers le site ;
- Ménager des espaces suffisants entre les constructions et en particulier, à l'arrière de la façade de l'aile de l'Oratoire,
- Desservir des îlots de dimensions régulières et d'emprises équivalentes,

- Rendre chaque îlot indépendant ce qui permet d'optimiser les options d'aménagement, d'organiser le phasage des travaux et de faciliter la gestion des différents programmes envisagés,
- Ouvrir des continuités visuelles sur les espaces verts mitoyens en requalifiant les murs qui bordent les 2 allées périphériques, au nord et au sud.

Le patrimoine architectural de l'hôpital de Saint-Vincent-de-Paul, présente des qualités inégales et peut se décliner en trois catégories :

- Les bâtiments remarquables qui méritent d'être conservés, sont situés le long de l'avenue Denfert Rochereau : les pavillons de l'Oratoire et Pierre Robin. Leur configuration : édifices à redent, délimitant des cours ouvertes sur l'avenue et leurs qualités architecturales caractérisent la séquence urbaine entre la place Denfert Rochereau et le Boulevard de Port-Royal. La Maison des Médecins , (1886) caractéristique des pavillons d'isolement de la fin du XIX^e siècle, et dont l'architecture et la faible volumétrie sont en continuité avec les bâtiments implantés en limite séparative mérite également une toute particulière attention.
- Deux ensembles intéressants, les bâtiments Marcel Lelong et Adolphe Pinard (excepté l'aile sud datant de 1974) occupent deux îlots distincts dans le secteur ouest du site,
- Les autres bâtiments plus récents ne présentent pas des caractéristiques architecturales remarquables.

La cheminée de la Chaufferie constitue un élément singulier et un signal dans le quartier dont le maintien sera étudié.



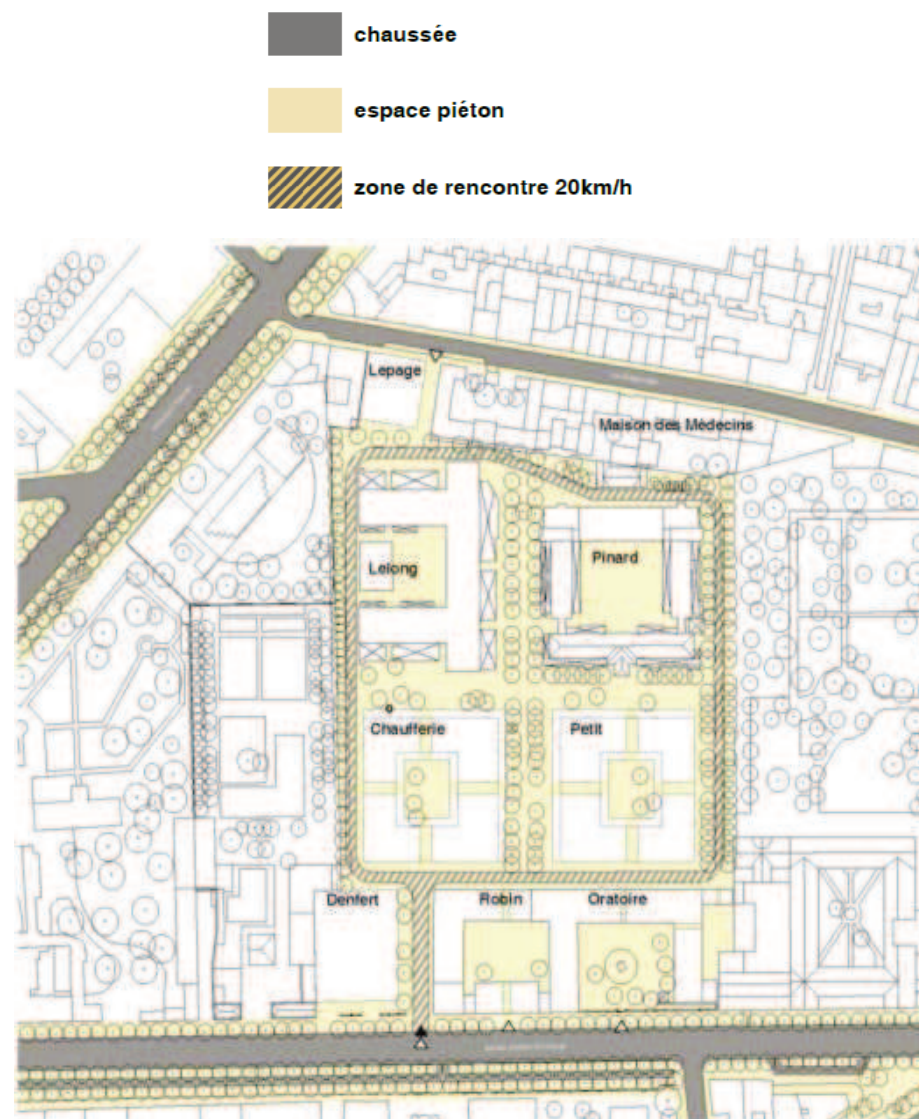


3.3.4 Orientations détaillées

Les trois grandes orientations retenues par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sont les suivantes :

3.3.4.1 Accéder, se déplacer

- Localiser l'entrée principale côté avenue Denfert Rochereau,
- Localiser une entrée secondaire « piétons et vélos » rue Boissonade,
- Ne pas réaliser de rues classiques (voies/trottoirs) et créer des espaces de circulation partagée et apaisée.

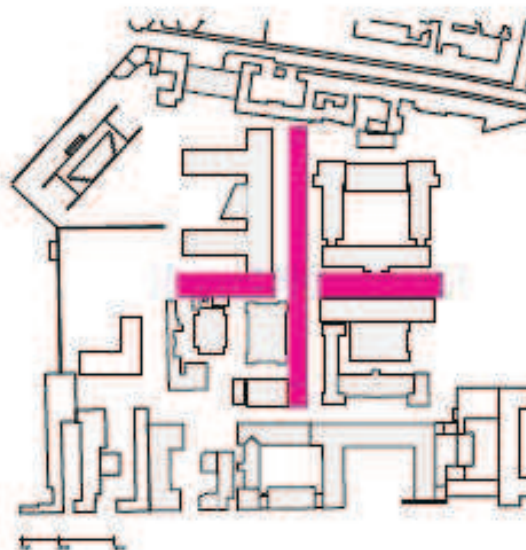


Principes de circulation (Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



3.3.4.2 Animer, consommer, produire

- Créer un grand espace ouvert au cœur du quartier,
- Végétaliser les espaces extérieurs (en particulier l'allée centrale, avec un espace piétonnier vert de 4000 m²),
- Créer un espace dédié à l'agriculture urbaine sur les toits,
- Créer un café/espace de restauration.



(Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



Les cours anglaises vont devenir des espaces potentiels de projets. Les cours anglaises des différents bâtiments (Pinard, Lelong, Petit et Chaufferie) accueilleront des activités de co-working, des ateliers et des locaux associatifs.



Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)





3.3.4.3 Patrimoine et forme urbaine

- Favoriser les hauteurs les plus importantes en cœur d'îlot,
- Réduire les hauteurs sur les rives de l'avenue Denfert Rochereau et de la rue Boissonade.

3.3.4.4 Une démarche d'éco-quartier

Cet éco-quartier intègre :

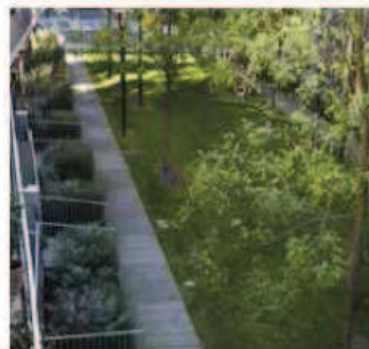
- **Les énergies renouvelables**
 - o Investir les toits,
 - o Minimiser les rejets,
 - o Favoriser les circulations douces,
 - o Optimiser la distribution des réseaux par îlot.
- **L'économie circulaire, sociale et solidaire et le recyclage urbain,**
 - o Réparer, réutiliser, reconvertir, restaurer, surélever certains bâtiments,
 - o Conserver la trame d'espace public transformée.
- **Une approche paysagère**
 - o Mettre en valeur les arbres et les végétaux existants.



les murs



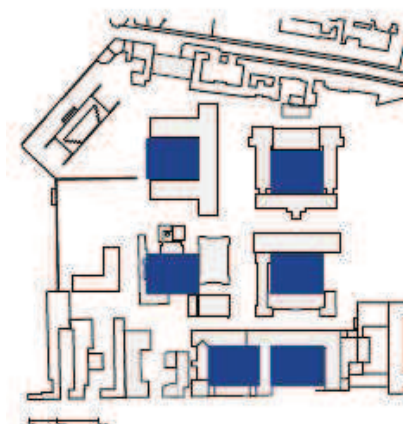
les cheminements



les cours



les toitures



(Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)

(Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



3.3.4.5 Plan de plantation

La stratégie de plantation se décline par strates végétales successives. De bas en haut, les conditions d'éclairement, la nature du substrat et le degré d'humidité génèrent une grande variété de milieux. La richesse des situations permet d'asseoir la base d'un écosystème urbain complexe.

- Les cours anglaises

Les cours anglaises se singularisent par un taux d'humidité élevé et un faible ensoleillement. Certaines plantes grimpantes comme le lierre et la clématite et des arbres comme les frênes trouveront ici un terrain d'expression propice.

- Les alignements de tilleuls

Au sol, les cinq alignements de tilleuls soulignent la profondeur de la parcelle. Ces alignements sont conservés dans leur intégralité et complétés. Les sujets dépérissants seront remplacés en respectant le principe de l'alignement et l'inter-distance préalable.

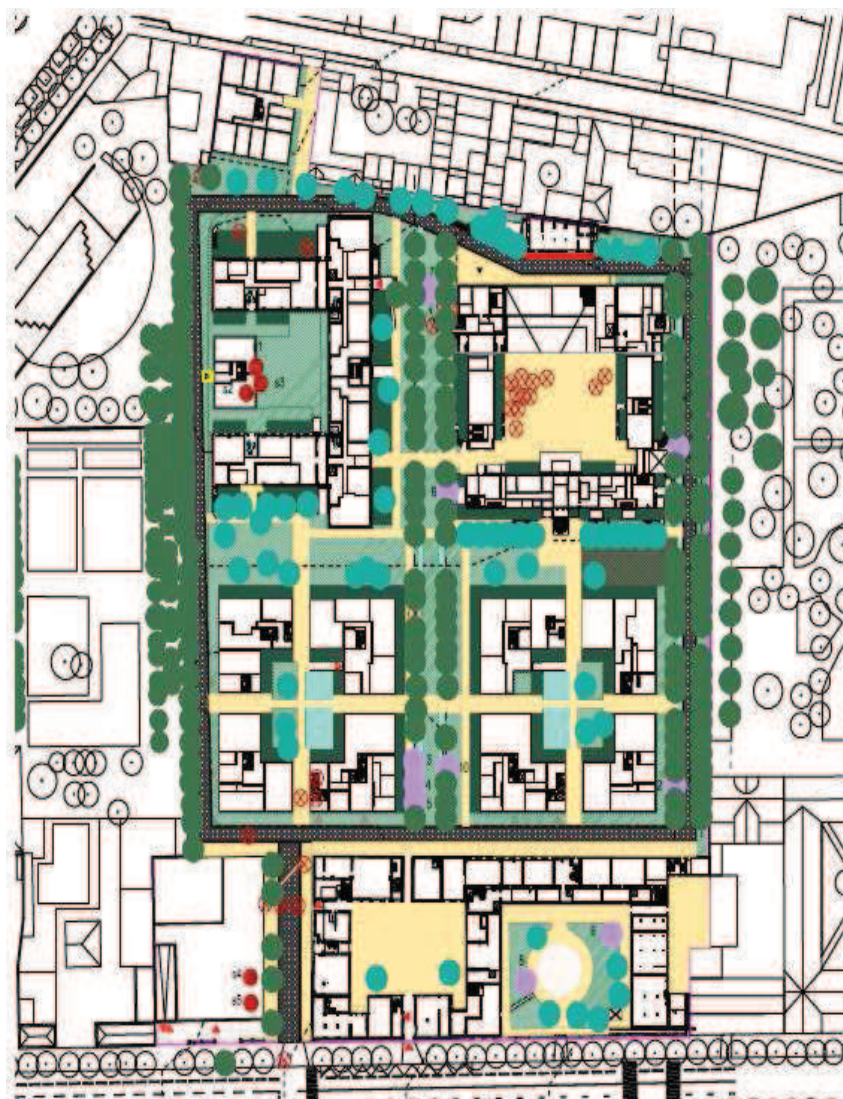
- Le jardin médicinal

Lieu d'agrément et de convivialité, les plantations du jardin central tranchent avec la sobriété des alignements de tilleuls. La palette végétale développée sera sélectionnée pour ses qualités visuelle et olfactive. Une strate arbustive odorante permettra de mettre à distance les cheminements des cours anglaises.

- Les toitures

Dernière strate végétale, les toitures et les terrasses plantées permettent de retenir à la source les eaux pluviales.





ARBRES PROJET



65 ARBRES CONSERVES - ALIGNEMENT



81 ARBRES PROJET - ALIGNEMENT



37 ARBRES CONSERVES - HORS ALIGNEMENT



18 ARBRES PROJET - HORS ALIGNEMENT



10 ARBRES REMARQUABLES - CONSERVES

1. Aesculus hippocastanum
2. Alnus cordata
3. Prunus n. sp.
4. Prunus serrulata
5. Prunus n. sp.
6. Gleditsia triacanthos f. inermis
7. Platanus x hispanica
8. If commun
9. Laurier - cerise
10. Acer davidii

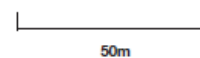


5 ARBRES REMARQUABLES - SUPPRIMES

- s1. Cedrus n. sp.
 s2. Magnolia grandiflora
 s3. Prunus cerasifer 'Pissardii'
 s4. Platanus x hispanica
 s5. Platanus x hispanica



35 ARBRES SUPPRIMES



(Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours,
 ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



3.3.5 Plan de sol

Avec une boucle de desserte périphérique, le projet permet de libérer les espaces centraux du quartier des contraintes de circulation. Un sol fertile remplace les surfaces recouvertes d'enrobé routier. Sur la croix centrale, un gazon renforcé supporte le passage des véhicules de secours. Ce substrat fertile permet de faire chuter le coefficient de ruissellement du sol et contribue à la régulation thermique.

LEGENDE

1. LES SOLS IMPERMEABLES

-  SOL MINERAL IMPERMEABLE CARROSSABLE
-  SOL MINERAL IMPERMEABLE NON CARROSSABLE

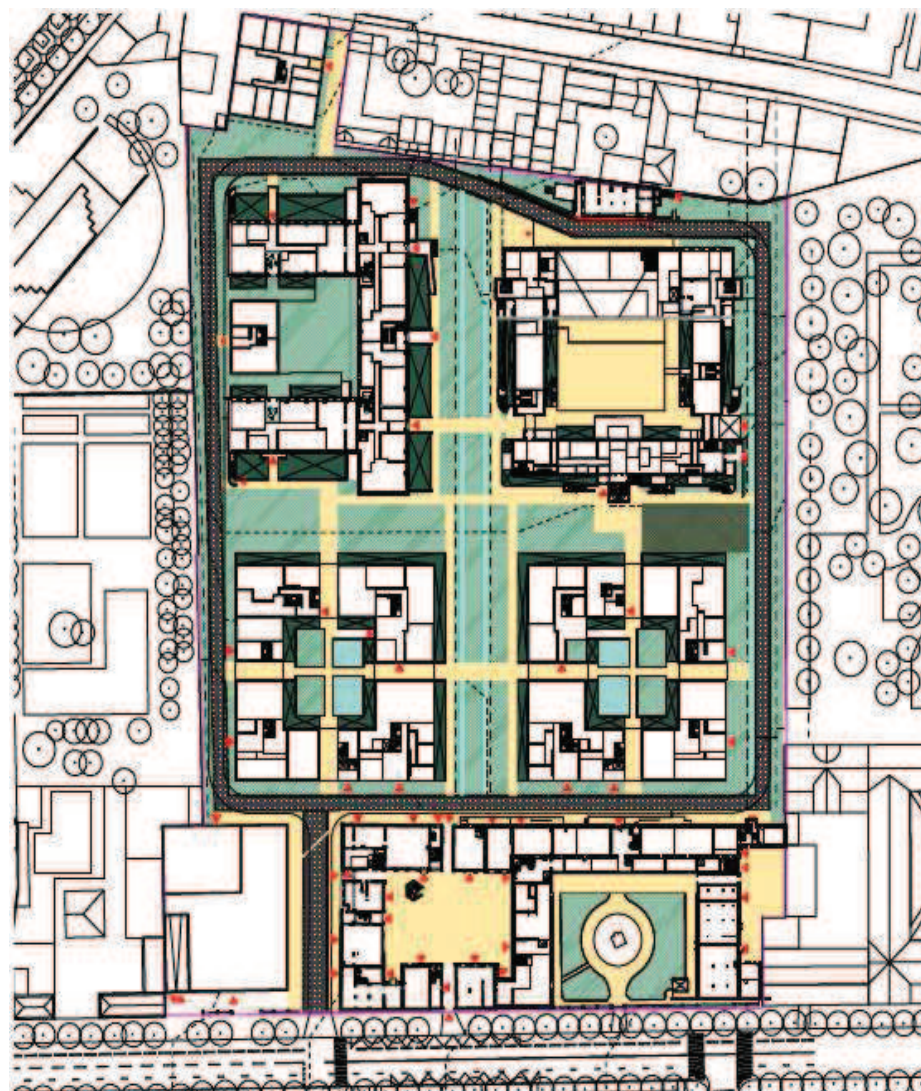
2. LES SOLS PERMEABLES

-  ESPACES VERTS
-  COURS ANGLAISES
-  NOUES
-  GAZON RENFORCE

3. LA VOIRIE

-  STATIONNEMENT PMR EN SURFACE 4 PLACES DONT UNE SUR L'ECOLE
-  STATIONNEMENT LIVRAISON
-  ACCES AUX BATIMENTS

(Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC)



3.3.6 Etude de faisabilité du projet de réhabilitation du bâtiment Adolphe Pinard

Le bâtiment Pinard, a fait l'objet d'une étude en décembre 2015 par l'équipe ANYJO BELTRANDO, en lien avec les services de la ville de Paris visant à étudier l'implantation d'un programme multiple à savoir :

- Un groupe scolaire de 8 classes, dimensionné par les services de la Ville de Paris par rapport au besoin de l'opération mais aussi en lien avec le besoin de desserrement de certains groupes scolaires des environs. Programme comprenant des espaces de récréation extérieurs et intérieurs pour les maternelles et primaires, ainsi qu'un jardin pédagogique de 2 400 m² de SDP,
- Une crèche de 68 berceaux avec ses espaces extérieurs : 1 000 m² de GDP,
- Un gymnase de type B. Les sports suivant pouvant y être pratiqués : gymnastique sportive et artistique, sports de combat, escrime, tennis de table, basket-ball, volley-ball : 1 800m² de SDP.

Etat des lieux :

- Le terrain d'assiette du projet présente un léger dénivelé, le niveau accessible au nord par la voie périmétrique sera appelé le rez-de-chaussée (RDC) et le niveau accessible au sud par l'espace paysager central sera appelé rez-de-jardin (RDJ, situé au niveau au-dessus du rez-de-chaussée),
- Le bâtiment est formé de quatre ailes,
- L'aile principale au sud-est constituée d'un RDC donnant sur cours anglaises, d'un RDJ (accessible), d'un R+1 et d'un R+2,

- Les deux ailes secondaires au sud-ouest et nord-ouest sont constituées d'un RDC (donnant sur cours anglaises et accessible au nord), d'un RDJ (accessible au sud par les porches) et d'un R+1,
- L'extension de 1978, au nord-ouest est composée d'un parking sur deux niveaux accessible par le nord (occupant l'emprise de la cour au RDC et au SS1) et d'un bâtiment fermant la cour au nord-ouest est composée de deux niveaux (RDJ et R+1).

Rénovation et transformation du bâtiment Pinard

Pour accueillir les équipements, le bâtiment d'origine (constitué de l'aile principale et des deux ailes secondaires) sera rénové et réaménagé. L'extension de 1978 sera démolie. L'emprise du parking sera décaissée de 3.5 m et le bâtiment de deux niveaux sera reconstruit. Chaque équipement aura son entrée indépendante et sera isolé des autres d'un point de vue de la sécurité incendie.

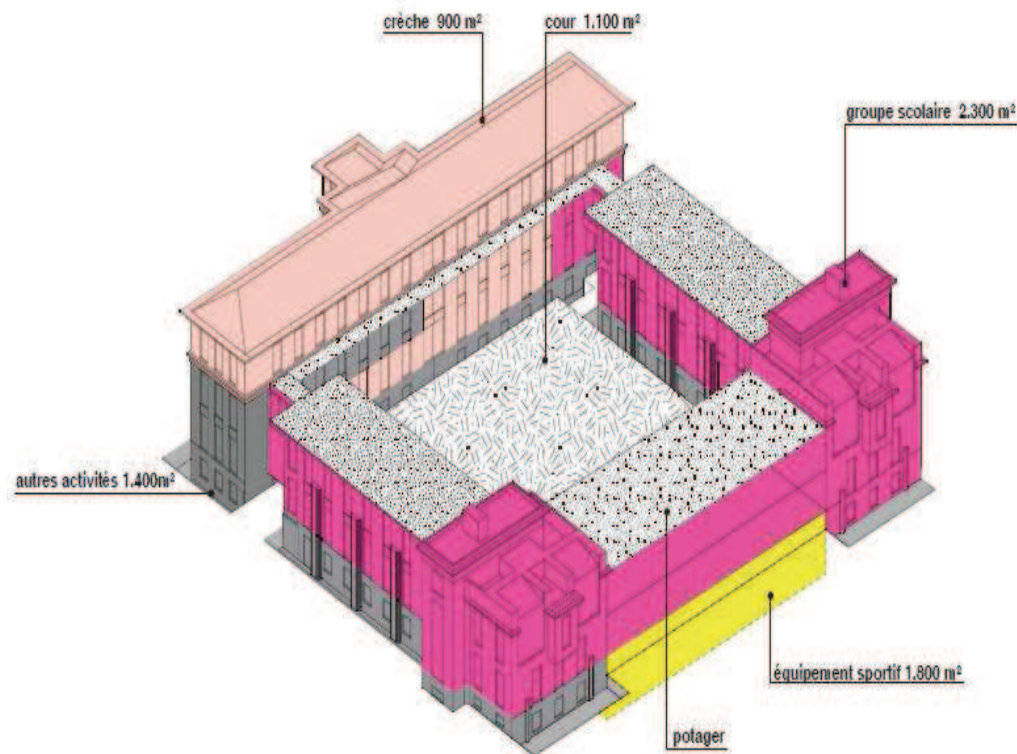
Le projet l'implantation des équipements dans le bâtiment de la façon suivante :

- Le groupe scolaire occupe l'extrémité nord du RDC de l'aile ouest, le RDJ et le R+1 des deux ailes secondaires et le l'extension, une partie du r+1 de l'aile principale et la toiture de l'extension. La cour est située à l'emplacement de l'ancienne cour de la maternité, sur le toit du nouveau gymnase enterré. Le jardin pédagogique est en toiture de la nouvelle aile reconstruite. L'entrée du groupe scolaire se situe au nord du RDC de l'aile ouest (terrassement d'environ 1 m nécessaire pour l'accessibilité PMR). Son accès de livraison est situé sur la voie de bouclage,
- La crèche occupe une partie du RDJ et du R+1, la totalité du R+2 de l'aile principale, et les toitures des sites secondaires pour ses espaces de récréation. L'entrée se situe eu RDJ de l'aile principale (ancienne entrée principale de la maternité),
- Le gymnase occupe l'emprise de l'ancien parking décaissée et l'entrée se situe au nord-ouest de la Maison des Médecins,



- Les locaux d'activité occupent la quasi-totalité du RDC des ailes principales et secondaires existantes. Ils donnent sur les cours anglaises existantes. Leur entrée se situe au nord-est sur la voie de bouclage.

Pinard - super équipement



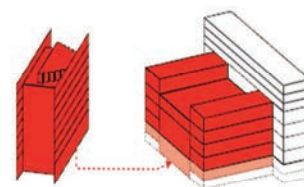
Source : étude de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, ANYOJI BELTRANDO, TER, Alphaville, EVP, Alto, MDETC



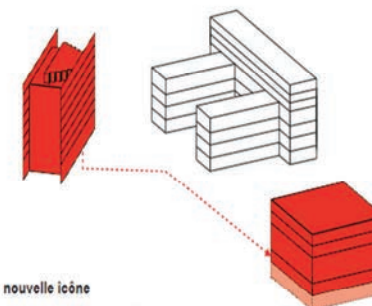
3.3.7 Hypothèses de positionnement de l'extension de la Fondation Cartier

L'extension de la Fondation Cartier sur le site de l'ancien hôpital avait été envisagée entre 2010 et 2014 uniquement sur le bâtiment Marcel Lelong. Le projet présenté par les Ateliers Jean Nouvel pour le compte de la Fondation Cartier proposait d'occuper la partie basse du bâtiment ainsi que sa surélévation et étendre le jardin de la Fondation au cœur du bâtiment. L'étude AXL allait dans le sens de cette proposition, avec la nuance de conserver intégralement le bâtiment Lelong, alors que les Ateliers Jean Nouvel en supprimait l'aile nord-ouest.

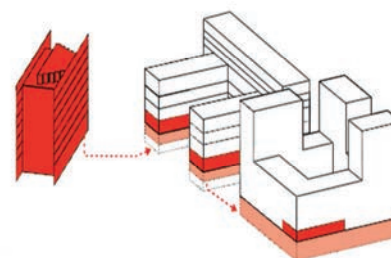
L'équipe ANYJO BELTRANDO a proposé trois hypothèses d'implantation :



- 1 fondation compacte**
trois salles d'exposition de 1.000m² chacune
une toiture terrasse de 1.000m²
une autonomie de fonctionnement par rapport au reste du bâtiment Lelong
pas de superposition de gestion même si logements et Fondation Cartier dans un seul et même bâtiment



- 2 nouvelle icône**
un nouveau bâtiment sur l'avenue
autonomie de fonctionnement
une liaison souterraine possible de 160m de long
ou une liaison par l'espace public

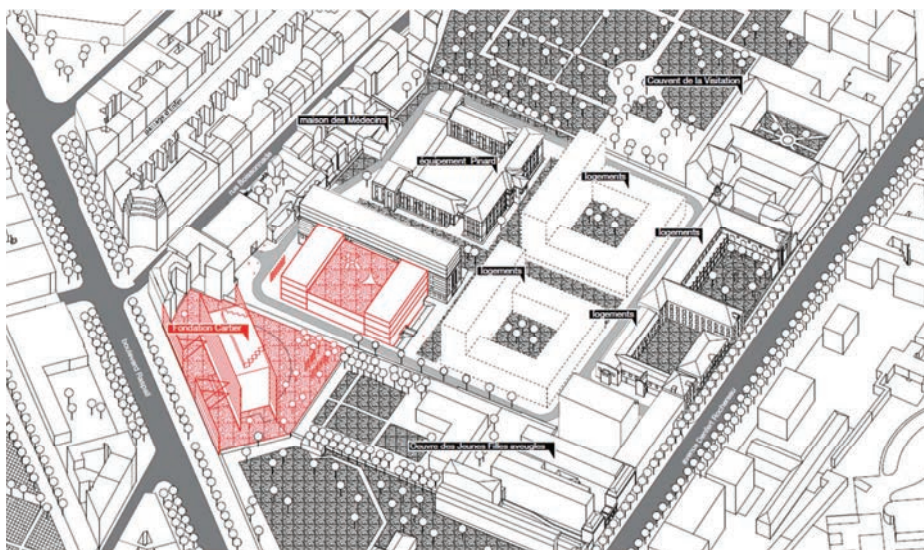


- 3 fondation souterraine**
un lieu d'exposition singulier
4.000m² d'exposition en sous-sol et des accès au RDC dans deux bâtiments
un jardin de sculptures



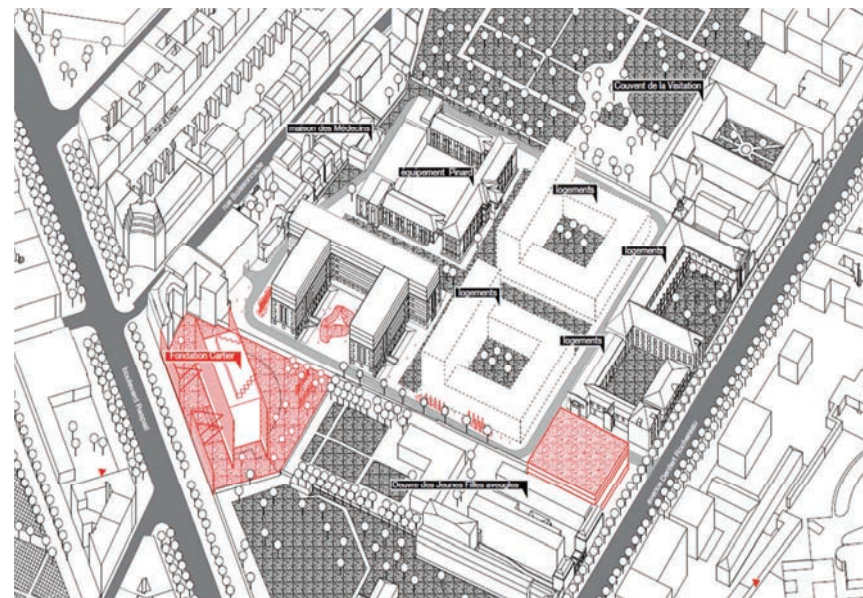
3.3.7.1 Fondation compacte

La première correspond à une réinterprétation libre de la proposition de l'Atelier Jean Nouvel, en occupant le volume de la cour compris entre les ailes du Pi formé par le bâtiment. Cette hypothèse permet de développer trois plateaux d'exposition de 1000m² et est cohérente avec les objectifs de constructibilité. Elle peut être connectée à la Fondation actuelle directement par une galerie souterraine ou indirectement par une ouverture dans le mur de limite parcellaire.



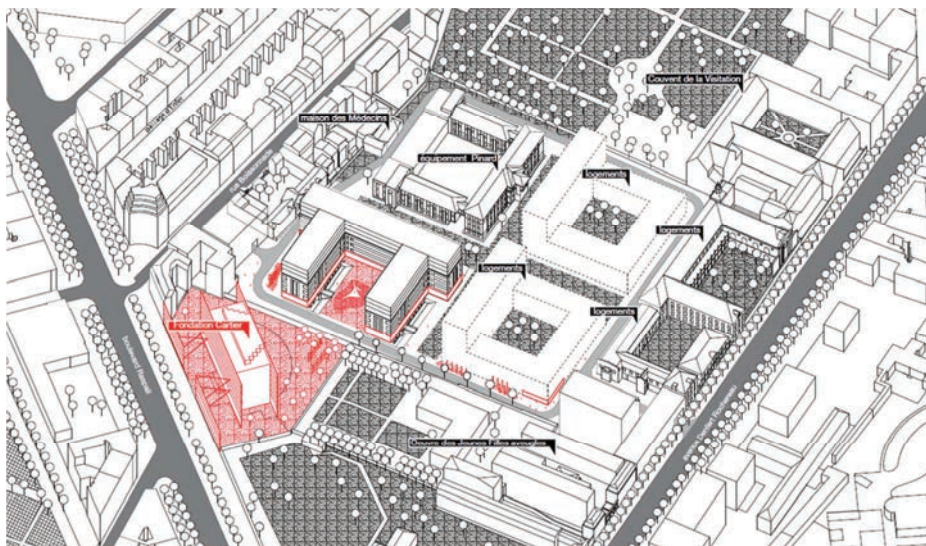
3.3.7.2 Fondation icône

La deuxième hypothèse offre une implantation de l'extension dans le bâtiment reconstruit sur l'avenue Denfert Rochereau. Elle offre une nouvelle visibilité à la Fondation Cartier et la possibilité de créer un bâtiment autonome et iconique. Les grands plateaux d'expositions sont superposés les uns sur les autres.



3.3.7.3 Fondation souterraine

Enfin, la troisième hypothèse propose une implantation de la Fondation dans les sous-sols du site, offrant un lieu d'exposition inédit et innovant à Paris, à l'instar d'un certain nombre de fondations ou de musées d'art contemporain dans le monde.



Ces trois hypothèses ont été présentées à la Fondation Cartier le 3 décembre 2015. L'hypothèse 3 est abandonnée.

3.3.7.4 Présentation de deux hypothèses d'aménagements

Les deux hypothèses d'implantation de l'activité ouverte au public (CINASPIC) de 6 000m² de SDP impliquent que les programmes accueillis dans les îlots « Lelong » et « Denfert » puissent être intervertis. Compte tenu de la configuration de ces deux îlots, les deux hypothèses se déclinent de la manière suivante :

INVARIANTS

	logements	commerces	activités	équipements	CINASPIC	TOTAL
LEPAGE	2 684	-	-	-	-	2 684
M.DES-MEDECINS	-	-	254	-	-	254
PINARD	-	-	1 399	5 028	-	6 427
CHAUFFERIE	11 935	-	1 054	-	-	12 989
PETIT	12 323	-	1 054	-	-	13 377
ROBIN	1 637	706	-	-	-	2 343
ORATOIRE	3 927	-	497	172	-	4 596
SOUS-TOTAL INVARIANTS	32 506	706	4 258	5 200	-	42 670

HYPOTHESE 1 - CINASPIC DANS LELONG

DENFERT	4 065	820	-	357	-	5 242
LELONG	6 572	-	-	-	6 000	12 572
TOTAL HYPOTHESE 2	43 143	1 526	4 258	5 557	6 000	60 484

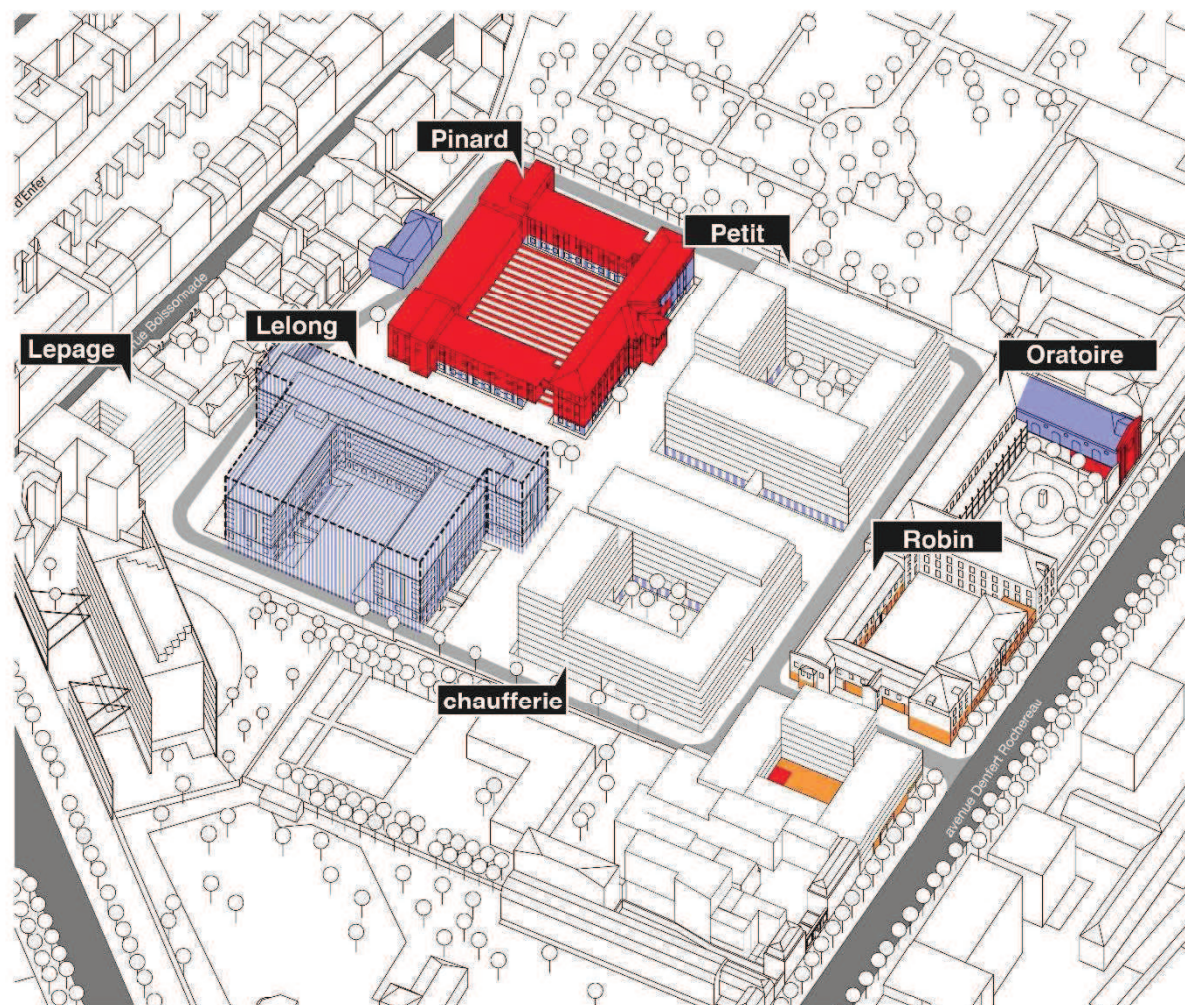
HYPOTHESE 2 - CINASPIC DANS DENFERT

DENFERT	-	-	-	357	6 000	6 357
LELONG	10 637	-	1 382	-	-	12 019
TOTAL HYPOTHESE 1	43 143	706	5 640	5 557	6 000	61 046

- Hypothèse 1 : CINASPIC dans l'îlot Lelong**

- Pour « Lelong » 12 600 m² de SDP, avec 6000 m² de CINASPIC et 6 600 m² de logement,
- Pour « Denfert » 5 200 m² de SDP, avec 4 100 m² de logements, 1 400 m², 800 m² de commerces, 400 m² pour le local de la DPE.





ÉQUIPEMENTS

• Pinard-équipement scolaire	2.370 m ²
• Pinard-crèche	925 m ²
• Pinard-équipement sportif	1.735 m ²
• Denfert-lieu d'appel DPE	360 m ²
• Oratoire-chapelle	170 m ²
• TOTAL environ	5.560 m²

ACTIVITES

• Lelong-CINASPIC	6.000m ²
• Maison des médecins	255 m ²
• Pinard	1.400 m ²
• Chauferie-cours anglaises	1.055 m ²
• Petit-cours anglaises	1.055 m ²
• Oratoire-couveuses	495 m ²
• TOTAL environ	10.260 m²

COMMERCES

• Robin	705 m ²
• Denfert	820 m ²
• TOTAL environ	1.525 m²

LOGEMENTS

• Lepage	2.685 m ²
• Lelong	6.570 m ²
• Chauferie	11.935 m ²
• Petit	12.325 m ²
• Denfert	4.065 m ²
• Robin	1.635 m ²
• Oratoire	3.925 m ²
• TOTAL environ	43.140 m²

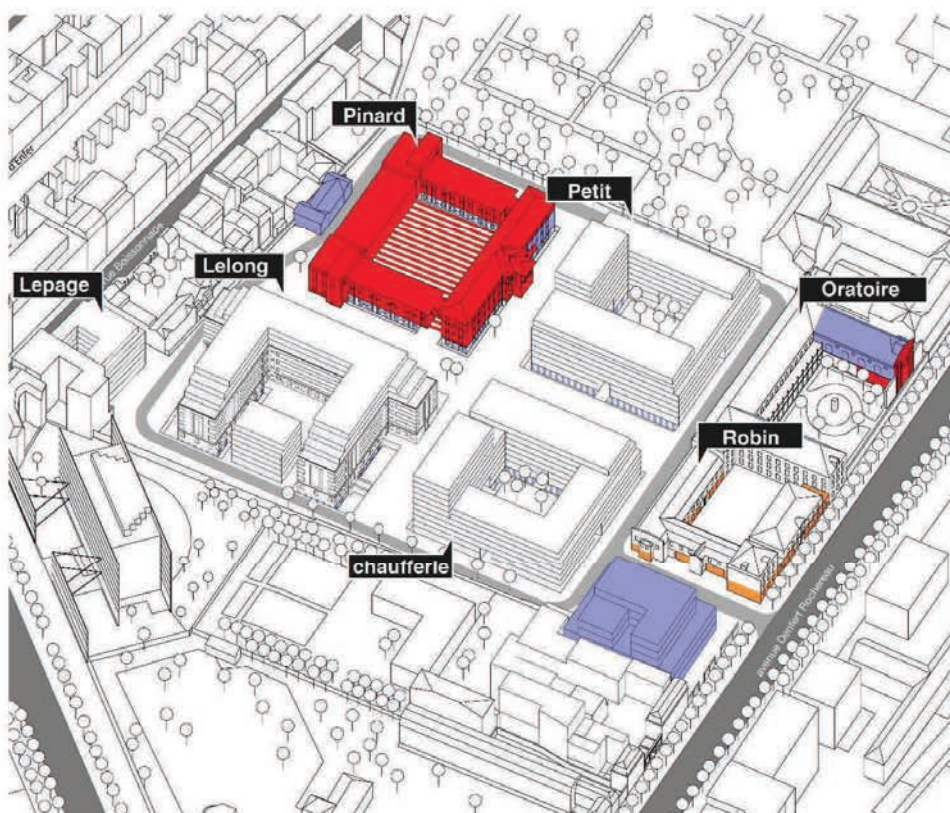
• **TOTAL environ** **60.485 m²**

DIRECTION DE L'URBANISME – Service de l'Aménagement



- **Hypothèse 2 : CINASPIC dans l'îlot Denfert**

- Pour « Lelong » 12 015 m² de SDP, avec 10 600 m² de logements, 1400 m² d'activités sur cours anglaises,
- Pour « Denfert » 6 400 m² de SDP, avec 6 000 m² de CINASPIC et 400 m² pour le local d'accueil de la DPE.



ÉQUIPEMENTS		
	• Pinard-équipement scolaire	2.370 m ²
	• Pinard-crèche	925 m ²
	• Pinard-équipement sportif	1.735 m ²
	• Denfert-lieu d'appel DPE	360 m ²
	• Oratoire-chapelle	170 m ²
	• TOTAL environ	5.560 m²
ACTIVITES		
	• Denfert-CINASPIC	6.000 m ²
	• Maison des médecins	255 m ²
	• Pinard	1.400 m ²
	• Lelong-cours anglaises	1.380 m ²
	• Chaufferie-cours anglaises	1.055 m ²
	• Petit-cours anglaises	1.055 m ²
	• Oratoire-cuveuses	495 m ²
	• TOTAL environ	11.640 m²
COMMERCE		
	• Robin	705 m ²
	• TOTAL environ	705 m²
LOGEMENTS		
	• Lepage	2.605 m ²
	• Lelong	10.635 m ²
	• Chaufferie	11.935 m ²
	• Petit	12.325 m ²
	• Robin	1.635 m ²
	• Oratoire	3.925 m ²
	• TOTAL environ	43.140 m²
	• TOTAL environ	61.045 m²

DIRECTION DE L'URBANISME – Service de l'Aménagement



Hypothèse CINASPIC dans l'îlot Denfert

FACADE EST SUR L'AVENUE DENFERT ROCHEREAU



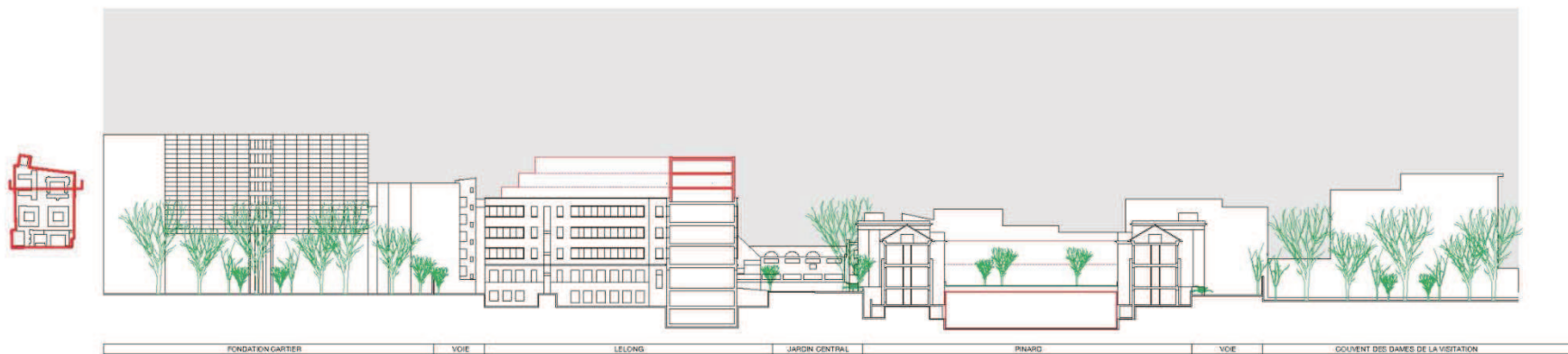
FACADE EST SUR L'ALLEE PERIPHERIQUE COTE DENFERT ROCHEREAU



FACADE EST SUR L'AXE MEDIAN NORD SUD



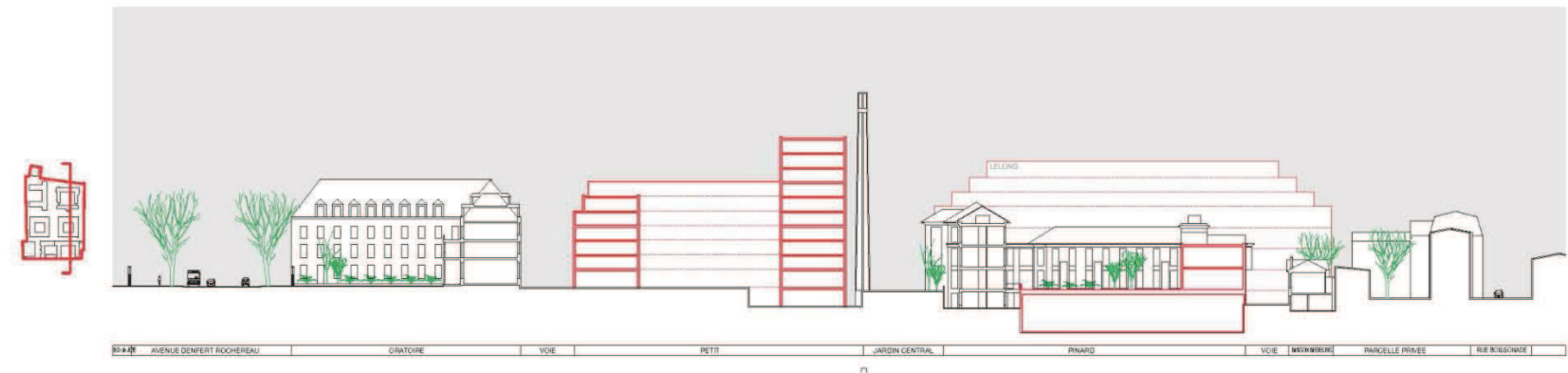
COUPE NORD SUD SUR LES ILOTS PINARD ET LELONG



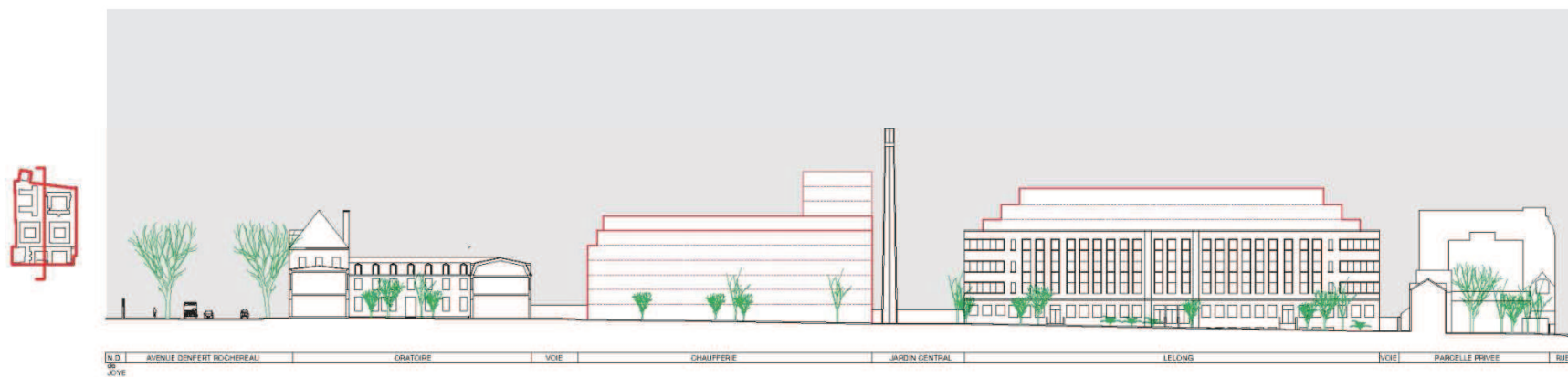
FACADE OUEST SUR LA RUE BOISSONADE



COUPE EST OUEST DEPUIS L'ORATOIRE



COUPE EST OUEST SUR L'AXE MEDIAN



- Elévation sur l'avenue Denfert Rochereau des deux hypothèses

Hypothèse 1 : CINASPIC dans l'îlot Lelong

FACADE EST SUR L'AVENUE DENFERT ROCHEREAU



Hypothèse 2 : CINASPIC dans l'îlot Denfert

FACADE EST SUR L'AVENUE DENFERT ROCHEREAU



3.4 COÛT ET PLANNING DU PROJET

3.4.1 Coût de l'opération

Le coût HT valeur février 2015 calculé sur la base des scénarios Lauzeral qui sera actualisé sur la base du projet retenu et affiné avec l'aménageur est de 136 millions qui se décomposent de la manière suivante :

- Foncier : 94 millions
- Démolition/dépollution : 13 millions
- Aménagement : 13 millions
- Frais (Etudes techniques, assurances, rémunération aménageur ...) : 12 millions

Frais financiers : 4 millions

3.4.2 Calendrier

3.4.2.1 Calendrier de création de ZAC

Le calendrier du projet est le suivant :

Fin 2016 : création/réalisation de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul – Traité de concession avec l'aménageur,

3.4.2.2 Calendrier de la concertation

Mars 2017 : transfert de propriété du site de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) à l'aménageur,

Été 2017 : Début des travaux.



