

Projet de délibération n° 2016 DU 192 2° : approbation du dossier de création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul
Annexe 1-a : Rapport de présentation du dossier de création

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC SAINT-VINCENT-DE-PAUL - RAPPORT DE PRESENTATION -



Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme
Octobre 2016

SOMMAIRE

I.	Contexte, historique et justification de l’opération	3
1.	Contexte	3
2.	Historique et justification de l’opération	4
II.	L’état du site et de son environnement	8
1.	Le périmètre	8
2.	La situation foncière	8
3.	L’environnement naturel et urbain	10
4.	L’environnement humain	12
III.	Programme global de construction à édifier dans la zone.....	14
1.	Programme général.....	14
2.	Le programme de logements	14
3.	Le programme de commerces et activités	14
4.	Le programme des équipements publics	15
5.	Les voies et les espaces publics	16
IV.	Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur et de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain.	16
1.	Dispositions d’urbanisme	16
2.	Conformité au PADD	16
3.	Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain	19
V.	Régime de la Zone d’Aménagement Concerté au regard de la taxe d’aménagement	21

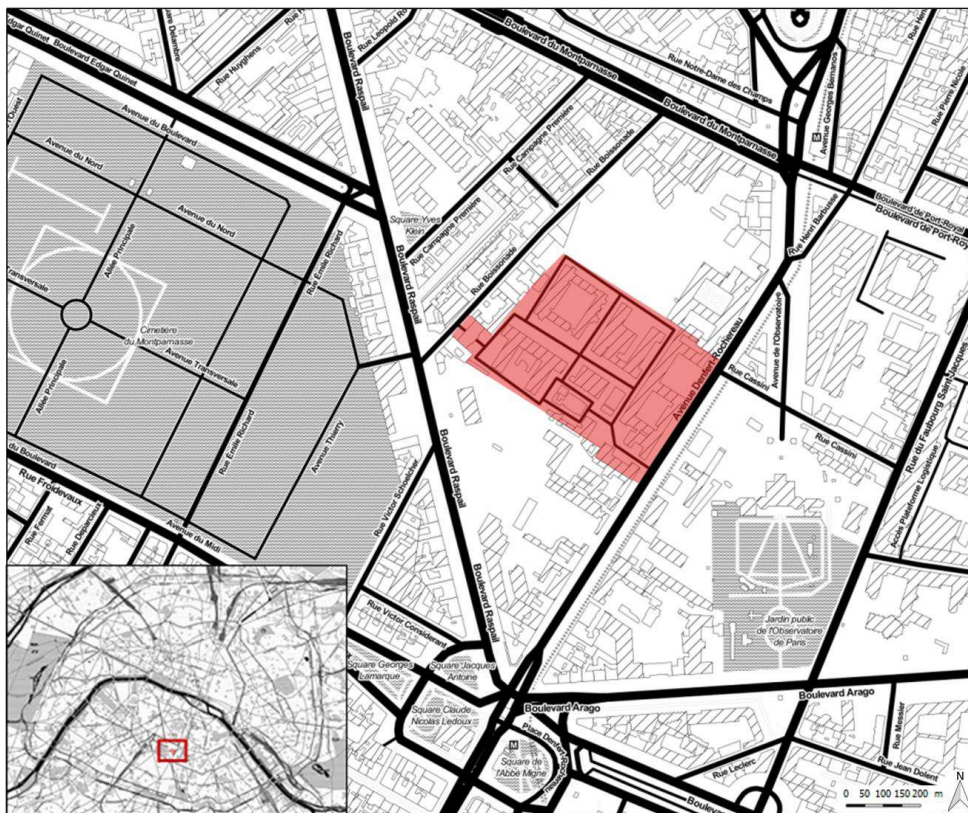
I. Contexte, historique et justification de l'opération

1. Contexte

L'hôpital Saint-Vincent-de-Paul situé dans le 14^{ème} arrondissement, 74-82, avenue Denfert Rochereau, 51-53 avenue Boissonade, est aujourd'hui libéré de ses activités hospitalières dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris depuis plus d'une décennie. Il représente une opportunité unique de développer une opération ambitieuse d'aménagement urbain. Un accord est intervenu entre la Ville de Paris et l'AP-HP afin de céder l'emprise de l'hôpital désaffecté à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui en assurera le portage foncier avant de la céder à son tour à l'aménageur qui sera désigné fin 2016.

Il représente une surface au sol de 3,4 hectares. Le site de l'hôpital est singulier à plus d'un titre :

- il est bordé de grandes institutions dotées de grands jardins, dans une partie du 14^{ème} résidentiel proche de Montparnasse, quartier des artistes ;
- il présente une façade urbaine d'environ 160 m sur l'avenue Denfert Rochereau, témoignage de la permanence des congrégations religieuses qui se sont installées le long de cet axe historique ;
- il est un lieu parisien de mémoire, dédié à l'enfance (orphelinat, maternité).



Localisation de la ZAC Saint-Vincent de Paul.

Source : direction de l'urbanisme, juin 2016. Fond de carte : Stamen toner OSM

2. Historique et justification de l'opération

Appréhender les potentialités du site

Convaincue de l'intérêt patrimonial du site, la Ville a souhaité en approfondir sa connaissance. L'analyse patrimoniale menée par la Direction de l'Urbanisme, s'est d'abord appuyée sur un premier relevé réalisé par l'APUR en mars 2009 complété en juin 2013 par une étude historique et documentaire confiée à l'association GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature). L'objectif de cette étude était d'identifier et de dater les principales évolutions du site, les grandes campagnes de constructions et d'aménagements dont il fut le lieu depuis sa constitution au milieu du XVII^{ème} siècle jusqu'à nos jours. Ces expertises croisées ont notamment permis de faire apparaître l'intérêt de préserver et valoriser le front bâti historique sur l'avenue Denfert Rochereau et l'intérêt de conserver plusieurs bâtiments en tant que témoignage des grandes évolutions du site.

Pour mieux appréhender sa potentielle reconversion, le Conseil de Paris a délibéré en séance des 8 et 9 février 2010 (2010 DU 29) le lancement d'un appel d'offres pour une étude de faisabilité en vue d'une évolution du PLU. Cette procédure a abouti à la désignation en septembre 2010 d'un groupement pluridisciplinaire regroupant des compétences en architecture, urbanisme et paysage dont le mandataire était l'atelier X. Lauzeral.

L'étude de l'atelier X. Lauzeral a notamment permis d'engager des discussions avec l'AP-HP, propriétaire du site, à partir d'études de capacités concrètes sur les programmes envisagés, d'échanger avec le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP), compétent en matière de protection patrimoniale au titre du site inscrit de Paris, de nourrir le cahier des charges du marché de maîtrise d'œuvre urbaine approuvé par la délibération 2014 DU 1113-2 du Conseil de Paris, de finaliser la vente du site par l'AP-HP à l'EPPFIF définitivement intervenue en mars 2016 et d'élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées dans la modification générale du PLU de Paris (2016 DU 1) soumise à enquête publique du 9 juin au 10 juillet 2015.

Les objectifs urbains proposés

Les objectifs urbains poursuivis par la Ville sont précisés par la délibération 2014 DU 1113 -1 adopté en séance du Conseil de Paris des 17, 18 et 19 novembre 2014 :

- Un quartier à dominante logement, comprenant 50% de logements sociaux et des logements participatifs, ouverts sur la ville et favorisant une mixité sociale
- Une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire
- Un aménagement qui s'inscrit dans la trame paysagère du quartier
- Un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire

Il s'agit plus précisément, compte tenu de la situation privilégiée du site, de créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale « *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. Il s'agira également de développer des équipements tels qu'une école, une crèche et de nouveaux espaces de pratiques sportives* » - de proposer une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire, de valoriser le patrimoine architectural, de s'inscrire dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse et de s'inscrire dans la trame paysagère du quartier.

Le vœu 2014 V 261 relatif à la part de logement social dans le projet d'aménagement de Saint-Vincent-de-Paul précise que : « *la Ville affecte au logement social au moins 50 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement, la Ville affecte au logement intermédiaire 20 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement, la Ville, compte-tenu du caractère déficitaire en logement social de l'arrondissement et de l'appartenance du quartier concerné à la zone de déficit en logement social définie dans le PLU en vigueur, privilégie les catégories de financement PLAI et PLUS pour les futurs logements sociaux* ».

Les orientations d'aménagement soumises à un premier cycle de concertation

Les orientations programmatiques et spatiales issues de l'étude X. Lauzeral déclinées en 3 scénarios proposaient notamment :

- le développement de 60.000 m² de SDP dont 48.000 m² de logements comprenant 50% de logement social et 20% de logement intermédiaire ;
- la conservation du front urbain de l'avenue Denfert Rochereau (bâtiments Oratoire et Robin, ce dernier accueillant le groupe scolaire) ; la conservation de la chaufferie ou de la lingerie pour marquer l'entrée du site depuis l'avenue Denfert Rochereau, de la maison des Médecins, des têtes des bâtiments des divisions ; la surélévation du bâtiment Lelong de 3 étages ; la création d'une placette face à l'entrée de l'avenue Denfert Rochereau et d'un jardin public de 2.000 m² dans l'axe de l'Oratoire (nécessitant la démolition de la maternité Adolphe Pinard) afin de reconstituer l'axe historique du jardin du noviciat de l'Oratoire ; la modulation de la hauteur des constructions de 12 à 21 m sur les rives de l'avenue Denfert Rochereau et de la rue Boissonade et atteignant progressivement 31 m en cœur d'îlot dans le respect du plafond des hauteurs du Plan Local d'Urbanisme ;
- la desserte routière du futur quartier par une voie en boucle connectée à l'avenue Denfert Rochereau et accessible par la rue Boissonade.

Les orientations d'aménagement soumises à un second cycle de concertation

Avec la désignation en juillet 2015 (délibération 2014 DU 1113-2) d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine conduite par l'agence Anyoji Beltrando, le projet est entré dans une nouvelle phase d'élaboration et de concertation.

L'agence s'est appropriée les éléments issus de l'étude X. Lauzeral et de la première phase de concertation ayant fait consensus en proposant notamment de retenir les orientations d'aménagement suivantes : conserver et valoriser le front urbain historique sur l'avenue Denfert Rochereau ainsi que la maison des Médecins, surélever le bâtiment Marcel Lelong, réduire les hauteurs en périphérie du site tout en s'élevant progressivement à 31 mètres dans le plafond des hauteurs du PLU en cœur du site, engager une démarche environnementale poussée et exemplaire, limiter les circulations motorisées à l'intérieur du futur quartier .

L'équipe a proposé une nouvelle lecture patrimoniale de l'histoire du site, validée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) en octobre 2015. Elle a notamment privilégié la conservation de la trame orthogonale du lieu issue de ses évolutions, depuis sa création au XVII^{ème} siècle jusqu'à l'hôpital "moderne" du XX^{ème} siècle, plutôt que la recreation de l'axe du jardin du noviciat de l'Oratoire tel qu'il existait au XVII^{ème} siècle proposée dans les trois scénarios précédemment soumis à la concertation. La conservation de la maternité Adolphe Pinard qui a vu naître de nombreux parisiens a également été privilégiée par l'équipe plutôt que celle de la

chaufferie perçue comme un local uniquement technique. La conservation de la cheminée de cette dernière sera néanmoins étudiée. Le bâtiment Pinard, à l'abri des nuisances de l'avenue Denfert Rochereau, est proposé pour accueillir les équipements à destination en priorité de la jeunesse.

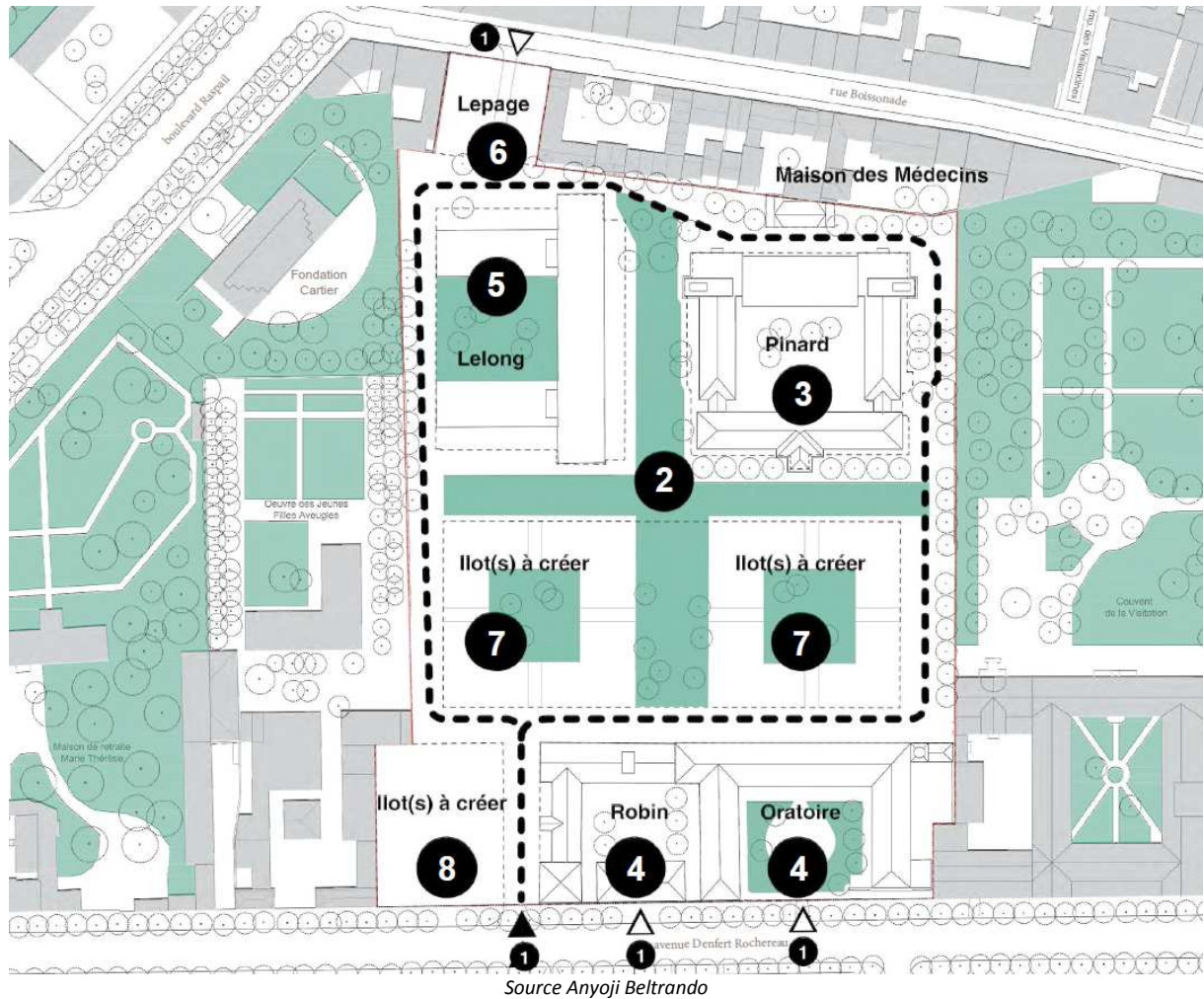
L'originalité de la proposition de l'agence Anyoji Beltrando réside également dans la suggestion d'affecter les locaux éclairés en cours anglaises, oubliés des trois premiers scénarios, à des usages de co-working, d'ateliers et associatifs. Cette réappropriation des espaces en sous-sol vient modifier la perception de l'espace au profit d'une moindre densité tout en conservant les surfaces globales du projet.

A l'issue de ce second cycle de concertation la Ville a effectué des choix programmatiques qui fondent aujourd'hui le projet urbain de la future ZAC Saint-Vincent-de-Paul présentées dans le présent dossier de création de la ZAC.

En séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (2016 DU 132-1) le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation préalable et les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14^{ème}). Au cours de cette même séance, le Conseil de Paris, a approuvé la modification générale du PLU (2016 DU 1), préalable nécessaire à la reconversion de ce site hospitalier en quartier urbain mixte.

La mise à disposition en mairie du 14^{ème} de l'étude d'impact environnemental en vue de la création de la ZAC s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 14 octobre 2016.

Les orientations spatiales du projet urbain

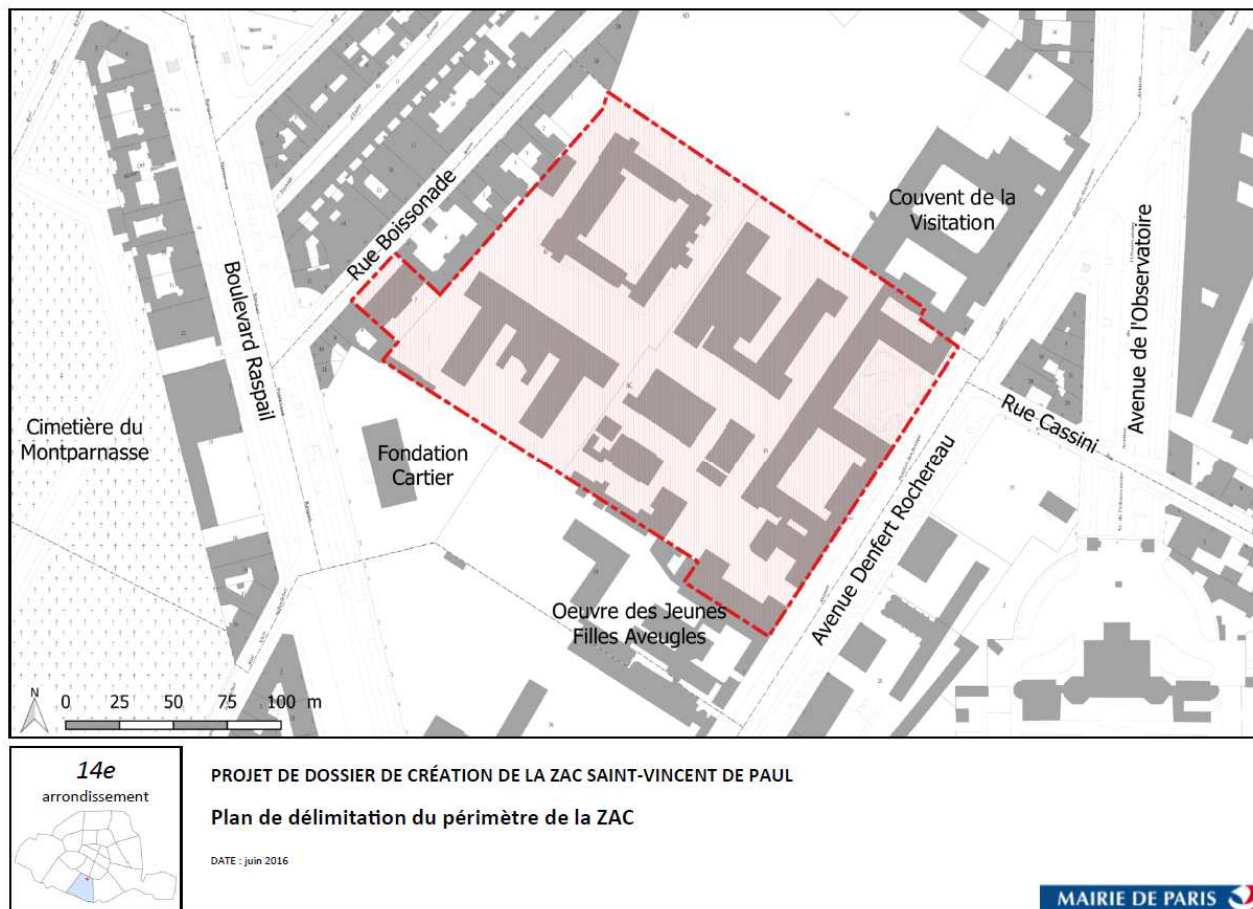


Source Anyoji Beltrando

- ❶ Un site ouvert sur le quartier :
 - 3 entrées avenue Denfert Rochereau, dont une seule entrée véhiculaire ;
 - 1 entrée piétons / cyclistes /véhicules de secours rue Boissonnade ;
 - 1 boucle de desserte - zone de rencontre (20 km/h max.).
- ❷ Un espace paysager public d'environ 4 000 m² dans la croisée centrale associé à un système de cours.
- ❸ Bâtiment Pinard
Maison des médecins
- ❹ Bâtiments Oratoire et Robin rénovés : logements et commerces / activités.
- ❺ Bâtiments Lelong surélevé et transformé : Logements et activités.
- ❻ Bâtiment Lepage reconstruit : logements et passage public piétons / cyclistes /véhicules de secours.
- ❼ Bâtiment Chaufferie et Petit – deux îlots à construire : logements et activités intégrant un système de cours.
- ❽ Bâtiment Denfert – un îlot à construire : un grand équipement privé d'intérêt général.

II. L'état du site et de son environnement

1. Le périmètre

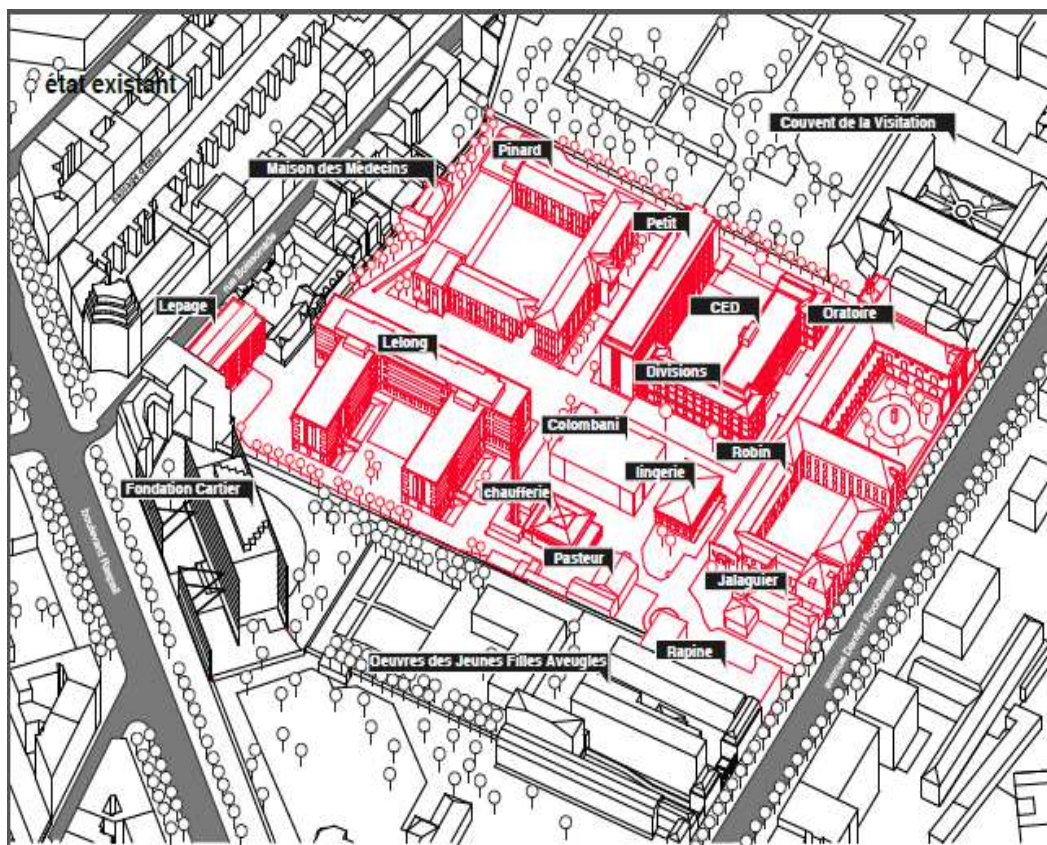


Le périmètre de la ZAC d'une superficie d'environ 3,4 hectares est délimité :

- au Nord, par le couvent de la Visitation,
- à l'Est, par l'avenue Denfert Rochereau,
- au Sud, par la Fondation Cartier et l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles,
- à l'Ouest, par un ensemble de parcelles construites et la rue Boissonade.

2. La situation foncière

L'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul est situé sur la parcelle AC 13 (AC 13a, AC13b) sis 74-82, avenue Denfert Rochereau, dans le 14ème arrondissement de Paris (carte ci-dessous). 15 bâtiments occupent aujourd'hui les lieux, couvrant une surface au sol d'environ 1,4 hectare pour une surface construite de 52 801 m² SHON. Une trame orthogonale caractérise la composition marquée par l'hétérogénéité des constructions, témoignages des étapes du développement du site au cours des 19^{ème} et 20^{ème} siècles.



Source Anyoji Beltrando

Longtemps propriété de l'AP-HP, le site est aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui en assure le portage foncier avant de la céder à son tour à l'aménageur qui sera désigné fin 2016.

L'AP-HP a informé la Ville de Paris par courrier en date du 3 novembre 2015 de son intention de vendre l'emprise de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Par décision du 18 novembre 2015, la Maire de Paris a délégué l'exercice du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Les accords conclus avec l'AP-HP prévoyaient une acquisition en deux phases :

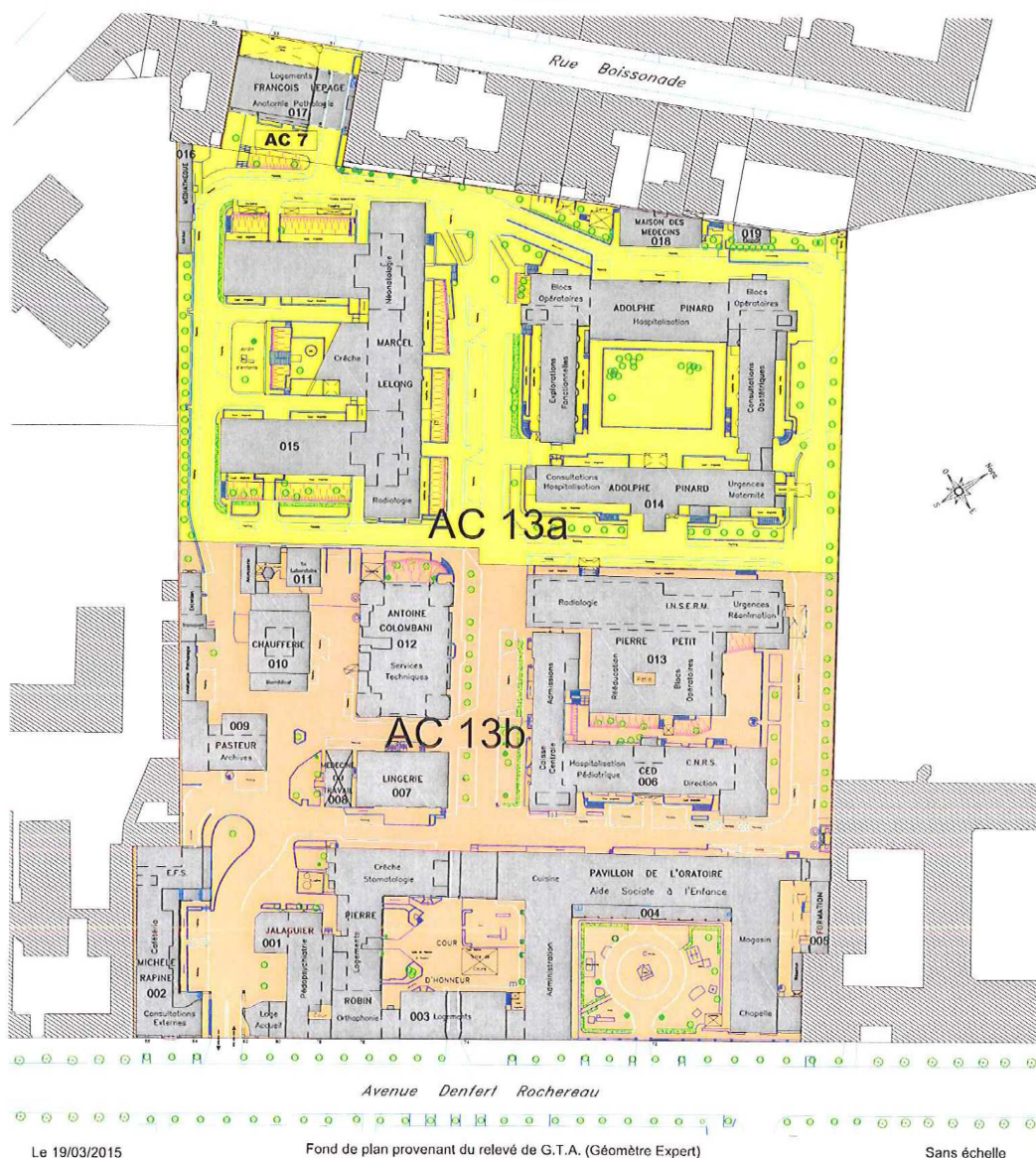
Phase 1 – 30 novembre 2015 : acquisition des parcelles AC7/AC15 (AC13a) (15 357 m²) assorti d'un différé de jouissance ; signature d'une promesse de vente sur la parcelle AC16 (AC 13b) (18 940 m²)

Phase 2 – mars 2016 : réitération de la promesse de vente et prise de possession de la totalité du site.

L'association Aurore s'est vue confier la gestion du site dans l'attente des travaux. Plusieurs unités d'hébergement d'urgence et d'accueil ainsi que des associations à caractère culturel occupent de manière temporaire les lieux.

Parcelle section AC n° 7 : 858 m²
 Parcelle section AC n° 13a : 14 400 m² env.
TOTAL : 15 258 m²

Parcelle section AC n° 13b : 19 042 m² env.



3. L'environnement naturel et urbain

Géographie du site

Le site présente une topographie relativement plane. Le sol est constitué de 5 m de remblais divers reposant sur une formation de marnes sableuses d'une épaisseur d'environ 2,5 m.

Risques

Le site est notamment exposé au risque de mouvements de terrain (carrières souterraines). Des études géotechniques (campagnes de sondage, diagnostic des fondations existantes...) s'avéreront

nécessaires pour préciser ce diagnostic. Le site est faiblement exposé au risque d'inondation par remontée de nappe souterraine située à 25 m.

Concernant les risques industriels et technologiques, aucun établissement SEVESO n'est installé sur le site. Certaines des activités du périmètre d'étude étaient des installations classées. L'étude historique, documentaire et mémorielle a permis de localiser les différents stockages anciens de fioul, les services et stockages de radiologie, les scanners et salles de développement.

Le territoire est concerné par le risque lié au réseau de chauffage urbain (CPCU) et dans une moindre mesure par le risque lié au Transport de Matières Dangereuses TMD par voie ferroviaire.

Flore

175 espèces de plantes ont été inventoriées sur le site de Saint-Vincent-de-Paul. Néanmoins, une espèce se démarque des autres de par son indice de rareté en Ile de France : l'orobanche du lierre. Deux autres espèces sont considérées comme « assez rares » (répandue sur moins de 35% des mailles régionales) : l'hellébore fétide, et l'épervière en ombelle.

Faune

Les insectes : au total, 8 espèces d'insectes ont été recensées lors des différents inventaires, sur l'ensemble de la zone d'étude, dont 4 espèces de Lépidoptères, 3 espèces d'hyménoptères et 1 espèce d'orthoptères mais aucune espèce d'odonate ou de coléoptères saproxylophages. Aucune de ces espèces n'a de statut de protection européen, national ou régional. Néanmoins 7 de ces 8 taxons sont considérés comme des espèces « cibles » de la Trame Verte et Bleue de Paris.

Les amphibiens et reptiles : aucun amphibien et aucun reptile n'a été recensé sur le site durant l'inventaire.

Les oiseaux : 23 espèces d'oiseaux ont été observées dans l'enceinte du site. Parmi ces espèces, 15 sont protégées à l'échelle nationale et très communes sur le territoire. Le Grimpereau des jardins est une espèce « cible » de la Trame Verte et Bleue. La Mésange Huppée et le Faucon Crécerelle ont également été aperçus sur le site.

Les chiroptères : aucune colonie de chiroptères n'est présente sur le site. Quelques individus ont toutefois été repérés en vol.

Les mammifères : aucun mammifère terrestre n'a été observé sur le site durant les inventaires.

Le site ne constitue pas une réserve de biodiversité. Le projet d'aménagement est l'occasion de valoriser cette dernière et de créer notamment un corridor écologique entre les parcelles qui le bordent.

Le site et ses abords ne se trouvent pas dans l'emprise d'une ZNIEFF

Paysage

Le site est situé dans un îlot homogène d'environ 10,6 hectares délimitant le nord du 14^{ème} arrondissement ; il est composé de vastes emprises occupées par des institutions publiques : le cimetière du Montparnasse, l'Observatoire de Paris, la maternité de Port-Royal, l'hôpital Cochin, la maison d'arrêt de la Santé et 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 institutions se sont implantées à travers l'histoire le long d'axes urbains desservant le sud de Paris et formant aujourd'hui les boulevards du Montparnasse, Raspail, l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade. Peu densément occupées, 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. Protégés au PLU, ces espaces largement végétalisés totalisent une surface d'environ 3,5 hectares dont 2,5 se trouvent sur trois parcelles mitoyennes directement au contact de l'emprise hospitalière.

A l'est de Saint-Vincent-de-Paul, le secteur « Campagne Première » s'étend de la rue Campagne Première à la rue Boissonade. Il forme un ensemble de constructions pittoresques composées de nombreux ateliers d'artistes.

Les grands espaces verts qui composent les cœurs d'îlots clos de murs d'enceinte sont peu visibles de l'avenue Denfert Rochereau. Une ambiance assez minérale domine très largement à l'échelle du quartier et des abords du site. Les platanes de l'avenue Denfert Rochereau adoucissent quelque peu la relation frontale avec l'enceinte de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

Si l'intérieur de l'hôpital s'apparente à un enclos au cœur de la ville, il n'en demeure pas moins visuellement ouvert sur l'extérieur, offrant des perspectives variées sur son voisinage plus ou moins lointain : tour Montparnasse, ateliers d'artistes de la rue Boissonade, Fondation Cartier ...

L'ancien hôpital appartient en totalité à un site inscrit.

4. L'environnement humain

Repères socio-économiques

Le 14^{ème} arrondissement totalise 141 102 habitants en 2012. Entre 1999 et 2012, la population de cet arrondissement a augmenté avec un gain de 8280 habitants. La moitié (50%) de ses habitants est âgée de 15 à 44 ans. Pour la même année, la taille moyenne des ménages s'élève à 1,9. Son parc de logement se compose à 29.5 % d'appartements occupés par des propriétaires.

En 2012, l'arrondissement dénombre 65.7 % d'actifs ayant un emploi et présente un taux de chômage de 8.2 %.

Cadre de vie

Les abords du périmètre d'étude comptent plusieurs équipements majeurs à l'échelle de l'arrondissement et de la ville (hôpital Cochin, cimetière de Montparnasse, faculté de médecine, prison de la Santé, l'Observatoire,...). A contrario l'offre en équipements de proximité est limitée.

De même, le site ne s'inscrit pas dans un environnement commercial en raison de la présence de grands linéaires non marchands créés par les grandes emprises (hospitalières, religieuses...) et la faiblesse des flux piétons sur l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade.

Qualité de l'air

Une campagne de mesures par tubes passifs des traceurs de la pollution automobile (dioxyde d'azote et BTEX) a été menée sur le site du 26 mars au 9 avril 2013 par le Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris (LHVP). Les particules en suspension PM10 et PM2,5 ont également été mesurées au cours de la période du 26 mars au 3 avril 2013.

Les conditions climatiques étant propices à l'accumulation de polluants, des teneurs élevées en particules PM10 et PM2,5 ont été relevées. En revanche, les mesures de dioxyde d'azote et de BTEX ont respecté les valeurs limites réglementaires sur la plupart des points. Seul un point a dépassé la valeur réglementaire pour le dioxyde d'azote et l'objectif de qualité pour le benzène ; cela peut s'expliquer notamment par sa proximité avec l'avenue Denfert Rochereau. De tels niveaux sont toutefois fréquents à Paris.

Ambiance sonore

Le site comporte différentes ambiances sonores.

- La limite de la parcelle le long de l'avenue Denfert Rochereau présente des niveaux assez élevés à tout moment de la journée dus au trafic routier sur cet axe.

- La limite de la parcelle le long de la rue Boissonnade est également impactée par le bruit routier, mais les niveaux sonores restent plus faibles en raison d'un trafic assez modéré.
- Le reste du site présente une ambiance sonore assez calme, avec des niveaux de bruit principalement liés à un bruit de fond routier faible. Les constructions en bordure de voie offrent une protection pour le cœur du site.

Ambiance lumineuse

Le site bénéficie d'un bon éclairage en période diurne. En période nocturne, l'ancien hôpital est marqué par un éclairage minimaliste aux fonctions de confort visuel et de sécurité dont la vocation n'est pas de mettre en valeur les bâtiments. A proximité des bâtiments inoccupés, les éclairages sont rares voire inexistantes et plongent les allées dans l'obscurité.

Déplacements

Un maillage viaire peu dense

Le secteur de l'ancien hôpital est desservi par l'avenue Denfert Rochereau et le boulevard Raspail qui convergent vers la place Denfert Rochereau, ainsi que par le boulevard du Montparnasse qui le sépare des arrondissements centraux. Ces grands axes routiers lui assurent une bonne accessibilité en voiture. A l'intérieur de ce périmètre, le maillage est peu dense (620 mètres sans carrefour entre Port Royal et Denfert Rochereau côté pair) et la proportion d'espace public est faible (6% si l'on excepte boulevards et avenues). L'unique accès pour véhicules se situe aujourd'hui Avenue Denfert Rochereau

Une bonne desserte en vélos et en transports en commun

L'avenue Denfert Rochereau est empruntée par la Traversée Nord-Sud de Paris (bande cyclable dans le sens descendant / couloir de bus dans le sens montant). Le site est desservi par trois stations de métro et la ligne B du RER situées à moins de 500 mètres. Trois lignes de bus le desservent (38, 91, 68). Le trafic d'environ 700 passagers (en montée et descente) pour l'arrêt Denfert Rochereau de la ligne de bus 38 (Porte d'Orléans-Gare du Nord), de 14 000 passagers sur la ligne 4 du métro, de plus de 25 000 passagers sur la ligne 6 aux arrêts Denfert Rochereau, et d'environ 28 000 passagers sur la ligne de RER B, dénote d'une réelle utilisation.

III. Programme global de construction à édifier dans la zone

1. Programme général

Le programme global des constructions comprend environ 60 875 m² de surface de plancher (SDP) qui se répartissent de la manière suivante :

- environ 43 140 m² de surface de logement,
- environ 6 000 m² pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),
- environ 5 390 m² de surface d'équipements publics qui se décompose de la manière suivante :
 - un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m²,
 - un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m²,
- environ 6 345 m² d'activités et commerces

Ces surfaces et leur répartition devront être confirmées à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

2. Le programme de logements

Le programme initial prévoyait la réalisation d'environ 48 000 m² de logements pour une surface globale de 60 000 m². Le programme de logement est désormais réduit à environ 43 140 m² (dont 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires, 30% de logements libres) pour offrir des surfaces d'activités et commerces plus nombreuses répondant au souhait d'une plus grande diversité fonctionnelle exprimée lors de la concertation.

La concertation a permis de confirmer l'opportunité de réaliser un programme d'habitat participatif déjà présent dans les objectifs initiaux.

3. Le programme de commerces et activités

Le projet a évolué en faveur d'un meilleur équilibre programmatique répondant aux enjeux de création d'un éco-quartier. D'une surface de 600 m² dans les premières propositions, les surfaces d'activités et commerces sont portées à environ 6 345 m² dans le projet retenu.

Les locaux éclairés en cours anglaises des bâtiments Pinard, Lelong, Petit et Chaufferie, oubliés des premiers scénarios d'aménagement, deviennent des espaces potentiels de projets et sont affectés à des usages de co-working, d'ateliers ou associatifs. Cette réappropriation des espaces en sous-sol vient modifier la perception de l'espace au profit d'une moindre densité tout en conservant les surfaces globales du projet.



Source : Anyoji Beltrando

Le projet prévoit la création d'un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) pour offrir aux Parisiennes et aux Parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création. Son implantation dans l'îlot Denfert qui bénéficie d'une généreuse façade urbaine sur l'avenue Denfert Rochereau est privilégiée. Le projet urbain devient l'occasion d'inscrire le futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse en ouvrant le site aux initiatives artistiques.

4. Le programme des équipements publics

Les équipements publics d'une surface d'environ 5 390 m² SDP se décomposent de la manière suivante :

- un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m²,
- un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m².

La conservation de la maternité Adolphe Pinard qui a vu naître de nombreux Parisiens est privilégiée dans le projet retenu pour accueillir les équipements publics. Ces dispositifs seront à confirmer dans le dossier de réalisation de la ZAC et au regard des études ultérieures.

Le local de la DPE serait implanté préférentiellement dans l'îlot Denfert afin de ne pas générer de trafic camion à l'intérieur du futur quartier.

5. Les voies et les espaces publics

Le projet urbain retenu prévoit de créer un quartier ouvert sur son environnement : le site est perçu comme un enclos qu'il faut rendre accessible tout en préservant son intimité :

- une entrée piétons/cyclistes/véhicules et deux entrées piétonnes sont prévues sur l'Avenue Denfert Rochereau, ainsi qu'une entrée piétons/cyclistes /véhicules de secours sur la rue Boissonade.
- les mobilités douces seront favorisées par la mise en place d'une zone de rencontre où la vitesse serait limitée à 20 km/h. Cette boucle de 700 mètres de long, longeant les murs périphériques, en sens unique, sera accessible exclusivement par l'avenue Denfert Rochereau. Ce schéma préservera le quartier de traversées motorisées et dissuadera les véhicules extérieurs au site.

Alors que le projet initial induisait un profond bouleversement du schéma viaire actuel du site, la trame viaire orthogonale de l'ancien hôpital est conservée et son nivellement maintenu pour limiter les remblais.

IV. Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

1. Dispositions d'urbanisme

L'emprise hospitalière était classée au PLU (2006) en zone de "Grands Services Urbains". L'occupation est restrictive par rapport à la zone UG (Urbaine Générale). Les destinations "habitation" et "commerce" sont à titre d'exemple interdites. Une évolution du PLU était donc nécessaire pour permettre la reconversion du site. Cette évolution s'est inscrite dans la modification générale du PLU lancée par délibération du Conseil de Paris le 8 juillet 2014. Il s'agissait de modifier le classement du site de zone de "Grands Services Urbains" en zone "Urbaine Générale", de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet d'aménagement et de localiser schématiquement celles-ci.

Le PLU modifié soumis à l'approbation du Conseil de Paris (2016 DU 1) en séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 comporte notamment des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant de *créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale, (d')ouvrir la parcelle sur le quartier en privilégiant les liaisons douces et fortement végétalisées depuis l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade, (de) réserver au logement plus de 70 % des surfaces créées ou réhabilitées, dont 50 % de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires, (de) créer des équipements scolaires, sportif et d'accueil de la petite enfance .*

2. Conformité au PADD

Le projet urbain est conforme au projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Le projet de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul répond aux orientations suivantes du PADD :

I- Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens

A. Mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris

Le projet prévoit la conservation des bâtiments les plus emblématiques tout en développant un programme résolument moderne dans une recherche d'harmonie entre le passé et le futur. Il s'inscrit donc pleinement dans l'histoire du site et l'objectif de valorisation du patrimoine architectural.

B. Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris

Cet objectif vise à rendre les espaces libres plus agréables avant tout mettant en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Ce patrimoine participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Le projet prévoit un espace paysager central d'environ 4000 m² s'inscrivant dans la trame paysagère au niveau de l'îlot et à l'échelle du site les surfaces végétalisées sont augmentées de manière significative afin de bénéficier à la fois au cadre de vie des habitants et à la valorisation de la faune et de la flore.

D. Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements

Ses qualités premières, s'apprécient au regard de deux critères :

- d'une part, la qualité paysagère et patrimoniale ;
- d'autre part, la qualité d'usage qui consiste à favoriser le confort et la sécurité des différents modes de déplacement et une utilisation partagée et conviviale de l'espace public. Il doit rester un lieu ouvert.

Au sein du projet, de nombreux espaces verts de tailles différentes sont prévus dont la qualité paysagère sera traitée avec soin. Les voiries internes à l'opération seront aménagées de manière à favoriser les modes doux de déplacement en favorisant la sécurité des piétons et des cyclistes.

E. Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements

Le projet intégrera les orientations en la matière et en particulier :

1. Adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs

En favorisant les circulations douces notamment piétonnes par le biais des aménagements de l'espace public ;

En garantissant l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite

En prenant en compte les spécificités des activités indispensables à la vie économique : livraisons et services à domicile notamment.

3. Réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile

Le projet visera à assurer une répartition rationnelle du stationnement entre l'espace public et les parkings qui pourraient être créés sous le bâtiment Denfert. Le site dédié aux circulations douces tient compte de cette orientation en favorisant les modes de transports alternatifs à l'automobile.

4. Promouvoir les modes doux

Les aménagements des espaces publics du projet veilleront à intégrer les critères qui permettent une promotion des modes doux à savoir : le confort du cheminement, la sécurité et l'accessibilité.

Le site dédié aux circulations douces tient compte de cette orientation en favorisant les modes de transports alternatifs à l'automobile.

F. Offrir un meilleur environnement

Intimement lié à la démarche d'éco-quartier, l'opération Saint-Vincent-de-Paul présentera des caractéristiques exemplaires permettant de répondre aux objectifs de :

- Amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement

- Amélioration de la sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables
- Construction et réhabilitation des bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale

Il s'agit ainsi de recourir à des sources d'énergie peu émissives de gaz à effets de serre, de respecter le Plan Climat Energie de Paris et de tendre vers un quartier à énergie positive, de raccorder les bâtiments au réseau de chauffage urbain géré par la CPCU, de recourir aux énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, récupération de la chaleur des eaux usées. La réduction de l'empreinte écologique, la valorisation des ressources naturelles et l'adaptation aux changements climatiques sont au cœur du projet d'éco-quartier. Ainsi le projet ambitionne de réduire et valoriser les déchets, réduire les effets « d'îlot de chaleur urbain », améliorer la perméabilité des sols, concevoir de manière bioclimatique les bâtiments et les espaces publics, végétaliser les toits, façades et espaces extérieurs pour favoriser l'évapotranspiration, réutiliser les eaux pluviales, intégrer l'eau dans l'espace public et utiliser le réseau d'eau non potable pour rafraîchir l'espace public lors d'épisodes caniculaires.

II Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emploi pour tous

- **C. Favoriser les secteurs économiques les plus innovants**

Les locaux éclairés en cours anglaises des différents bâtiments (Pinard, Lelong, Petit et Chaufferie) sont pensés comme des espaces potentiels de projets accueillant des activités de co-working et des ateliers. La faible commercialité du site est analysée comme un atout pour expérimenter de nouvelles formes de production et de consommation en promouvant agriculture urbaine et recycleries. L'étude d'impact environnemental a révélé qu'une centaine d'emplois seront ainsi induits par les surfaces d'activités et commerces créées à l'occasion du projet.

- **D. S'appuyer sur les points forts de l'économie parisienne/2. Inscire la création contemporaine et l'innovation au cœur du projet parisien.**

Le projet prévoit d'affecter 6 000 m² de SDP à un grand équipement privé d'intérêt général afin d'offrir aux parisiennes et aux parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création.

III. Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire

Le projet répond aux objectifs suivants :

B. Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat

1. Conduire une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux

Le projet répond par sa programmation à cet objectif en consacrant environ 43 140m² de surface de plancher au logement dont 50% de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires.

C. Favoriser la vie de quartier

2. Favoriser l'essor de la diversité commerciale

La programmation commerciale et d'activités mobilise dans le projet environ 6 345m² de surface de plancher afin justement de favoriser la vie de quartier.

D. Repenser et développer les équipements de proximité

1. Adapter la ville aux enfants et aux familles

Le projet prévoit la création de plusieurs équipements publics à savoir une école, un équipement d'accueil de la petite enfance ainsi qu'un gymnase

IV Impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet

- **B. Renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville**

La concertation prévue à l'article L.103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme a donné lieu à l'organisation de multiples événements participatifs. Celle-ci va se poursuivre tout au long de la mise au point et de l'affinement du projet.

5. Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain

Conformément à l'article L 103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme, le projet urbain a fait l'objet, tout au long de son avancement, d'une concertation avec le public, et les habitants du secteur. Cette concertation a été menée entre décembre 2014 et juin 2016. Plusieurs ateliers, exposition et marches commentées ont été organisés afin de recueillir un maximum d'avis qualitatifs sur les souhaits des riverains. Cette concertation a permis à la fois de faire comprendre les choix urbains proposés par la maîtrise d'œuvre, mais aussi de faire émerger des solutions ou scénarios alternatifs qui ont pu être pris en compte dans le projet urbain. Elle a donc permis une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Insertion dans l'environnement naturel

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la trame paysagère du quartier en pensant les espaces publics comme des espaces fortement végétalisés ; végétalisation des façades et toits des nouveaux immeubles, potagers urbains, renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics alentours pour mieux relier les espaces de biodiversité entre eux... sont prévus.

Le projet prend en compte la faible biodiversité du site qu'il propose de valoriser en faisant notamment du futur quartier un corridor écologique entre les « zones refuges » des parcelles adjacentes afin de renforcer la Trame Verte et Bleue parisienne. Le projet urbain prévoit ainsi : d'améliorer la surface d'habitats par strates, de créer des « zones refuges » à végétation autochtones, de créer des habitats spécifiques favorables à la biodiversité, de valoriser les vieux murs, de créer des zones de friches maîtrisées, de créer des passages à petite faune afin de reconnecter les jardins de l'îlot, d'adopter une gestion différenciée pour l'entretien du site et d'inscrire le quartier Saint-Vincent-de-Paul dans une démarche d'éco-labelisation ...

Le projet assure par ailleurs une augmentation des surfaces végétalisées et donc une diminution des surfaces imperméabilisées. Les surfaces perméables représentent actuellement 4 485 m² soit 13.1 % du site. Elles seront portées à environ 10 000 m².

Les cahiers des charges des constructions inciteront à la sobriété, consommation du minimum de matière, filière sèche - structures légères bois ou métal - et réemploi des matériaux dans le cadre des déconstructions.

Insertion dans l'environnement humain

Le projet d'aménagement s'inscrit dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse. La programmation retenue est l'occasion d'ouvrir le site aux initiatives artistiques. Les nouveaux espaces culturels doivent s'ouvrir sur le futur quartier et irriguer l'ensemble du site.

La programmation retenue permettra d'explorer de nouvelles formes d'habitat : immeubles réversibles, locaux additionnels, mutualisation des services, immeubles pluriels, mêlant logement / habitat participatif / activités / tiers lieux / espaces de vie collective...

La faible commercialité du site peut être analysée comme un atout pour expérimenter de nouvelles formes de production et de consommation.

Insertion dans l'environnement urbain

Le projet urbain concourt à l'ouverture du futur quartier Saint-Vincent-de-Paul vers les quartiers avoisinants tout en préservant son intimité. Le maillage viaire proposé préserve le quartier des traversées motorisées tout en améliorant sa porosité.

Le projet urbain valorise le patrimoine hospitalier parisien. L'analyse patrimoniale du site qui s'est appuyée sur l'étude historique et documentaire confiée à l'association GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature) a conduit à

- préserver le front bâti historique sur l'avenue Denfert Rochereau : cette séquence, constituée des bâtiments de l'ancien noviciat de l'Oratoire (1650) et des bâtiments dits des services généraux de Pierre Robin (1880-1883), présente une grande cohérence historique qu'il convient de préserver et de valoriser,
- conserver plusieurs bâtiments en tant que témoignage des grandes évolutions du site : ces bâtiments ont conservé leur intégrité architecturale et chacun représente une étape importante de l'évolution de la fonction hospitalière. Il s'agit en particulier de la maternité Pinard (1934) qui a vu naître de nombreux parisiens, de la maison des Médecins (1886) caractéristique des bâtiments de la fin du XIX^e siècle, et dont la l'échelle fait écho aux bâtiments de la rue Boissonade implantés en limite séparative et de la clinique Marcel Lelong (1959).

Le projet a évolué en faveur d'une plus grande prise en compte des enjeux de développement durable. Le projet retenu propose ainsi de limiter les démolitions et de privilégier la reconversion des bâtiments. Environ 60 % des surfaces bâties actuelles seront conservées contre 45 % dans le projet précédent. Alors que le projet initial induisait un profond bouleversement du schéma viaire actuel du site, la trame viaire orthogonale de l'ancien hôpital sera finalement conservée et son nivellement maintenu pour limiter les remblais.

V. Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement

Dans l'état actuel, il est envisagé d'exonérer les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, dans le respect des dispositions de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.