

SECTEUR DE L'HÔPITAL SAINT VINCENT DE PAUL

Étude de conception urbaine en vue d'une évolution du PLU

INVENTER UN JARDIN HABITE

A - DIAGNOSTIC ENJEUX

Atelier Xavier Lauzeral architectes urbanistes / d'ici là paysagistes

SLH Ingénierie / SAVILLE / Ville Ouverte

DÉCEMBRE 2014

Preamble

Saint Vincent de Paul is now freed following the departure of hospital activities transferred to other groups of the Assistance Publique Hôpitaux de Paris.

The City of Paris and the Municipality of the XIV^e arrondissement wish to realize on this site an exemplary quarter in environmental terms and carry out an innovative consultation process.

Moreover, the site is currently covered by the zone of Grand Services Urbains (GSU) of the PLU of Paris, its reorganization requires its inscription in the Urban General Zone (UG) by a modification of the PLU.

Initiating this process, this study proposes preliminary orientations for development as well as the terms of the modification of the PLU which will allow for the creation of a habitable garden on the site of Saint Vincent de Paul.

The present collection consists of three documents, "diagnostic elements", "development orientations" and "scenarios".

SECTEUR DE L'HÔPITAL SAINT VINCENT DE PAUL

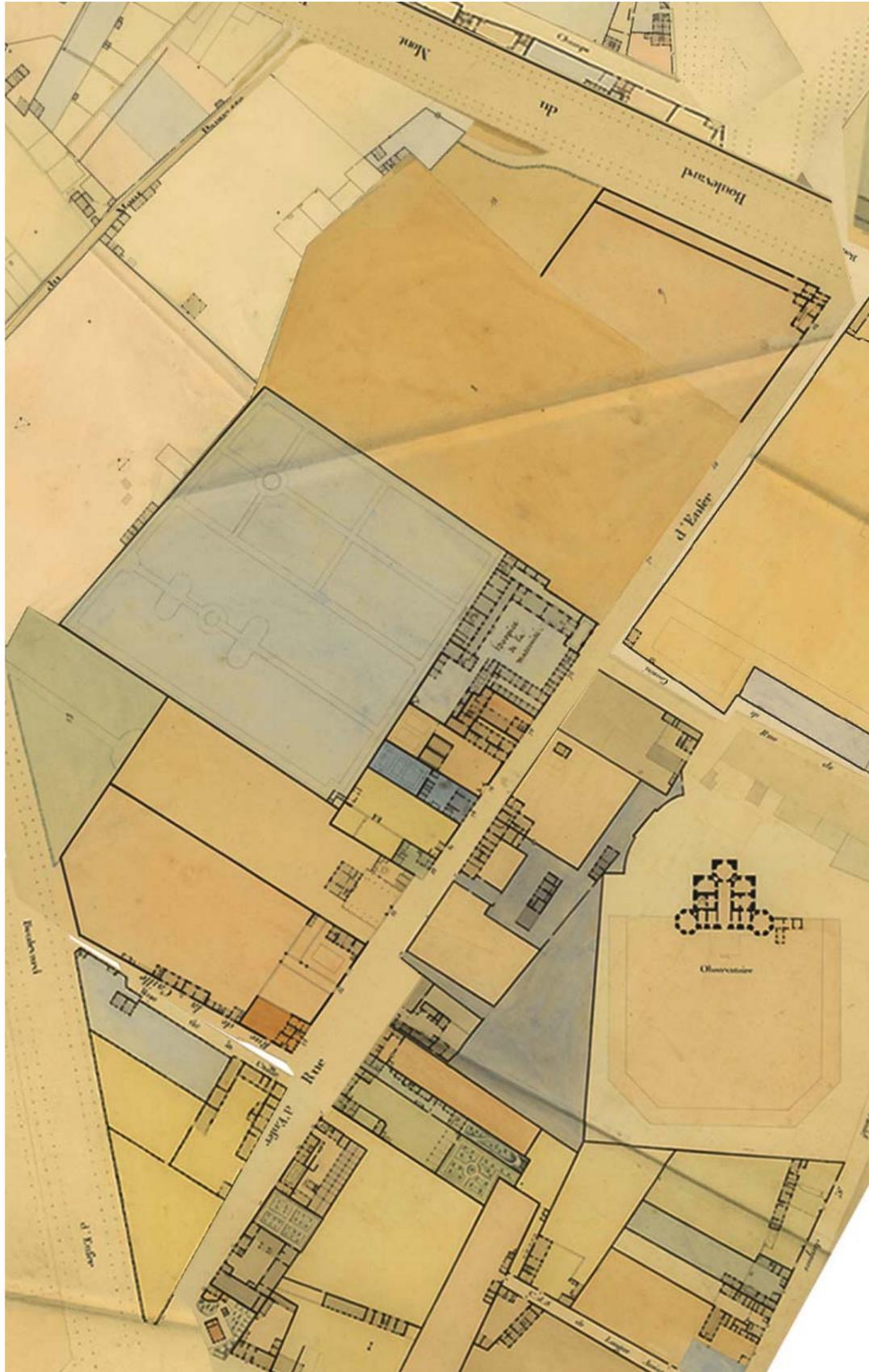
Étude de conception urbaine en vue d'une évolution

INVENTER UN JARDIN HABITE

A - DIAGNOSTIC ENJEUX

B - ORIENTATIONS

C - SCÉNARIOS



Atlas Vasserot - 1810-1836 (source ARCHIVES DE PARIS)



Plan parcellaire de Paris et des communes annexées - fin XIX siècle (source ARCHIVES DE PARIS)

Sommaire

Introduction

A I - LE SECTEUR DENFERT ROCHEREAU / CAMPAGNE PREMIÈRE

1/ L'héritage des grands domaines ecclésiastiques

- XVIIème siècle et XVIIIème siècle : les domaines agricoles et religieux
- XIXème siècle : l'urbanisation
- XXème siècle : la densification

2/ La permanence du Montparnasse artistiques

- Le Montparnasse des années folles
- L'American Center
- La Fondation Cartier

3/ La prégnance des grands équipements

- Un secteur principalement voué à l'emploi
- Une moindre occupation résidentielle et une offre incomplète d'équipements de proximité

4/ Une moindre intensité urbaine

- Un îlot de tranquillité proche et protégé de l'animation des pôles voisins
- Un secteur faiblement animé et peu propice au commerce

5/ Un maillage viaire peu dense

- Une avenue singulière
- Une bonne desserte en vélo et en transport en commun
- Des voies aux caractères contrastés
- Une offre de stationnement déficitaire sur la voie publique

6/ De vastes espaces verts mais fermés au public

- Des espaces verts publique en périphérie du secteur
- Des espaces verts non accessibles

7/ Un cadre bâti composite et singulier

- Des hauteurs contrastées
- De nombreux ensembles protégés ou signalés par le PLU

A II - L'HÔPITAL SAINT VINCENT DE PAUL

1/ La constitution de l'hôpital

- 2010 XXème siècle et XXIème siècle
- 1760 XVIIème siècle et XVIIIème siècle
- 1830 XVIIIème siècle et XIXème siècle
- 1890 XIXème siècle
- 1942 XXème siècle

2/ Les mesures du site

- Les dimensions
- L'altimétrie
- L'occupation bâtie et la hauteur des constructions

3/ Trois ensembles bâtis

- La "façade patrimoniale"
- Le "cœur d'îlot"
- La "façade arrière"

4/ Des ensembles patrimoniaux

5/ Le paysage

- La trame des plantations
- Les perspectives
- Les rives des jardins
- Les arrières de la Rue Boissonade

A III - LES ENJEUX

1/ Les enjeux particuliers par secteur

- Rapine
- Oratoire - Robin
- Chaufferie - Lingerie - Colombani
- Petit - CED (anciennes Divisions)
- Pinard - Maison des Médecins
- Lelong - Lepage

2/ Les enjeux urbains

Introduction

Au nord du 14^e arrondissement, l'hôpital Saint Vincent de Paul est situé à mi-chemin entre Denfert Rochereau et Port Royal.

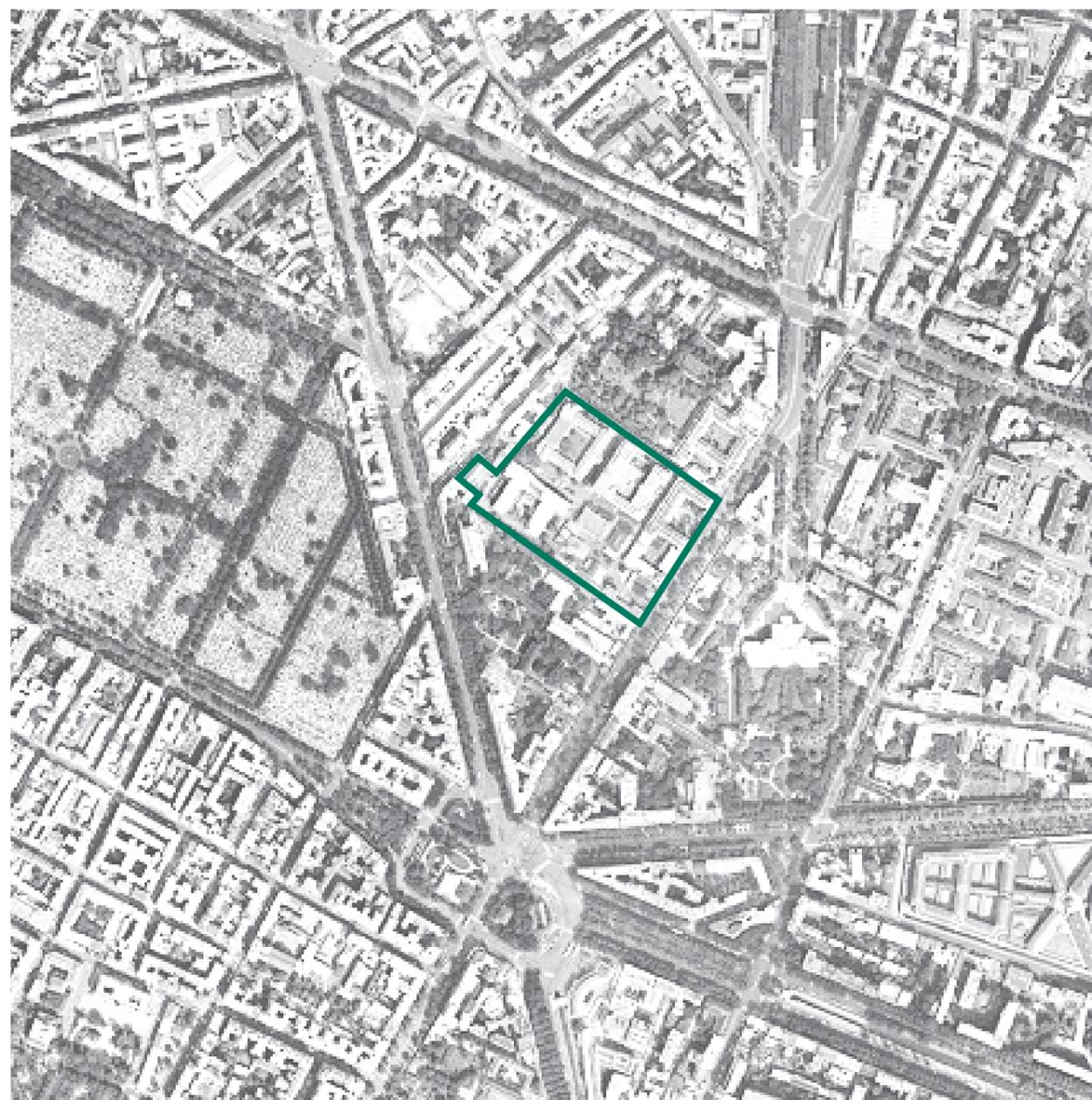
Au sein d'un quartier qualifié par son rayonnement culturel et artistique ainsi que par la richesse de son patrimoine architectural, le site se développe sur une emprise de 34 300 m² au cœur d'un vaste îlot agrémenté de jardins privés, délimité par l'avenue Denfert Rochereau, le boulevard Montparnasse, la rue Boissonade et le boulevard Raspail.

Protégé de l'avenue Denfert Rochereau par les ensembles patrimoniaux composant sa façade principale, encadré par les jardins des congrégations religieuses et de la Fondation Cartier, mitoyen des ensembles de maisons et ateliers d'artistes de la rue Boissonade, le site de Saint Vincent de Paul profite de la quiétude inhérente à son enclavement.

Le présent document "éléments de diagnostic urbain et paysager" présente un état des lieux du site et des enjeux afférents à son aménagement, décliné en trois volets.

La première partie se réfère au secteur de l'hôpital Saint Vincent de Paul, à son inscription dans la ville et à sa constitution.

La seconde partie se focalise sur la parcelle de l'hôpital, son histoire, son occupation et son paysage. La dernière partie précise les éléments de diagnostic et d'enjeux relatifs à la conservation ou au potentiel de réutilisation de chacun des ensembles bâtis, complétée par une synthèse des enjeux urbains.



A - DIAGNOSTIC / ENJEUX

A I - LE SECTEUR DENFERT ROCHEREAU / CAMPAGNE PREMIÈRE

LA CONSTITUTION DE L'ÎLOT

Tracé de 1810-1836

Document réalisé d'après l'Atlas Vasserot 1810-1836



Tracé de 1890

Document réalisé d'après le Plan parcellaire de Paris et des communes annexées XIX siècle



Tracé de 1942

Document réalisé d'après le Plan parcellaire dit « Hauteur d'étage » 1937 corrigé en 1942



■ Bâti maintenu
■ Bâti disparu



1/ L'héritage des grands domaines ecclésiastiques

Le secteur est caractérisé par les nombreuses institutions religieuses ou civiles qui l'occupent telles le Couvent de la Visitation (2,2 ha), l'Association Notre Dame de Joye (0,9 ha), la Maison Marie Thérèse (1,3 ha), l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles (0,8 ha), l'Observatoire de Paris (3,6 ha), la Maternité de Port-Royal (2,8 ha) et l'Hôpital Saint Vincent de Paul (3,4 ha).

Celles-ci initialement implantées hors les murs, le long d'un des principaux axes d'entrée de Paris, occupent encore de vastes emprises, généralement aménagées en jardin.

XVII^{ème} siècle et XVIII^{ème} siècle : les domaines agricoles et religieux

- Les grandes propriétés du Clergé se répartissent le long des deux principaux axes nord-sud d'origine médiévale menant au centre de Paris : le Chemin d'Orléans prolongé par la rue d'Enfer, et la rue du Faubourg Saint-Jacques. Ces terrains cléricaux, composés de vastes jardins enclos et de terres cultivables, présentent des compositions ordonnancées qui marquent une transition entre la campagne et la Ville. Le bâti se concentre alors principalement le long de la rue du Faubourg Saint-Jacques. Hors les grands domaines, l'activité est dominée par trois modes d'occupation du sol : les cultures, les moulins et l'exploitation des carrières (l'inspection générale des Carrières sera créée en 1777 afin de consolider les terrains).
- La fondation de l'Institution religieuse en 1655 sous l'appellation « l'Institution des Pères de l'Oratoire » occupe alors un vaste domaine en rive ouest de la rue d'Enfer, face aux terrains de l'Observatoire édifié en 1672.
- Le futur boulevard Montparnasse est alors aménagé en promenade (carte de l'Abbé Delagrive 1727).
- Suite à l'édification de l'Enceinte des fermiers généraux en 1784 dont témoignent les pavillons d'octroi de la barrière d'Enfer (Place Denfert-Rochereau), les limites de la Ville reculent déterminées par les actuels Boulevards Raspail et Saint-Jacques.
- L'Institution de l'Oratoire, devenu en 1790 Hôpital d'accouchement, succursale de la Maternité située rue de la Bourbe, se situe dorénavant à l'intérieur des limites de Paris.
- A la suite de la révolution et la confiscation des biens du clergé, des projets urbains sont rendus possibles, comme la liaison monumentale entre le jardin du Luxembourg et l'Observatoire dans l'axe du méridien.
- L'emprise de l'institution est réduite d'un vaste jardin d'agrément au nord, en façade sur la rue d'Enfer.
- Si le processus d'urbanisation du quartier reste faible, comme le montre l'Atlas Vasserot au début du XIX^{ème} siècle, de nouvelles rues voient le jour, telle que la rue Campagne Première en 1797. Le secteur reste structuré par les grandes avenues, boulevard d'Enfer (aujourd'hui boulevard Raspail) et boulevard du Mont Parnasse bordés de vastes parcelles très peu bâties. La rue d'Enfer de largeur encore inégale accueille quelques constructions sur ses rives. La rue de la Caille, qui relie la rue d'Enfer au boulevard d'Enfer, a depuis disparu.

XIX^{ème} siècle : l'urbanisation

- Le XIX^{ème} siècle marque une évolution certaine dans la morphologie actuelle du quartier et son mode d'occupation du sol peu dense, les vastes emprises à l'ouest de la rue d'Enfer confirmant leur vocation d'accueil : ouverture de l'Hospice Marie-Thérèse en 1816, du Couvent de l'Ordre de la Visitation rue d'Enfer en 1841, de l'Institut des Jeunes Filles aveugles en 1857.
- Les parcelles riveraines de la rue Campagne première sont loties, la cité ouvrière du passage d'Enfer construite en 1855 (Félix Pigeory architecte), la rive sud du boulevard Montparnasse est densifiée.
- D'importantes opérations d'aménagement et de voirie participent à l'évolution du quartier :
 - o Ouverture du cimetière Montparnasse en 1824

- o Percement des boulevards Arago et Port-Royal sous Haussmann (1854-1871)
 - o Démolition de l'Enceinte des fermiers généraux à partir de 1860 : les anciens chemins de ronde deviennent les boulevards extérieurs : Boulevards Raspail, Edgar Quinet, Saint-Jacques
 - o Élargissement du boulevard Denfert Rochereau en 1882, les pointes d'îlots au nord de la place sont bâties
 - o Percement des deux impasses de la rue Boissonade (impasse Elizabeth en 1859 à l'ouest / impasse Boissonade en 1893 à l'est)
 - o Élargissement de la rue Cassini reliant la rue du Faubourg Saint-Jacques et la rue Denfert Rochereau en 1898
- L'Hospice pour enfants trouvés augmente son linéaire de façade sur la rue Denfert Rochereau et s'enrichit de plusieurs bâtiments édifiés sur la trame orthogonale des jardins.

XX^{ème} siècle : la densification

Alors que le percement de la rue Boissonade est achevé en 1930, les mutations du secteur relèvent essentiellement d'opération de densification s'échelonnant tout au long de la période :

- Construction de l'Américan Center en 1934 et de nombreux immeubles d'ateliers d'artistes au cours de la première moitié du siècle, rue Boissonade et rue Campagne Première, rue Cassini.
- Diverses constructions réparties sur l'ensemble du secteur
- Densification progressive du site de Saint Vincent de Paul
- Construction de la rive nord du boulevard Raspail (ADP, extension de la Maison Marie-Thérèse, Fondation Cartier).

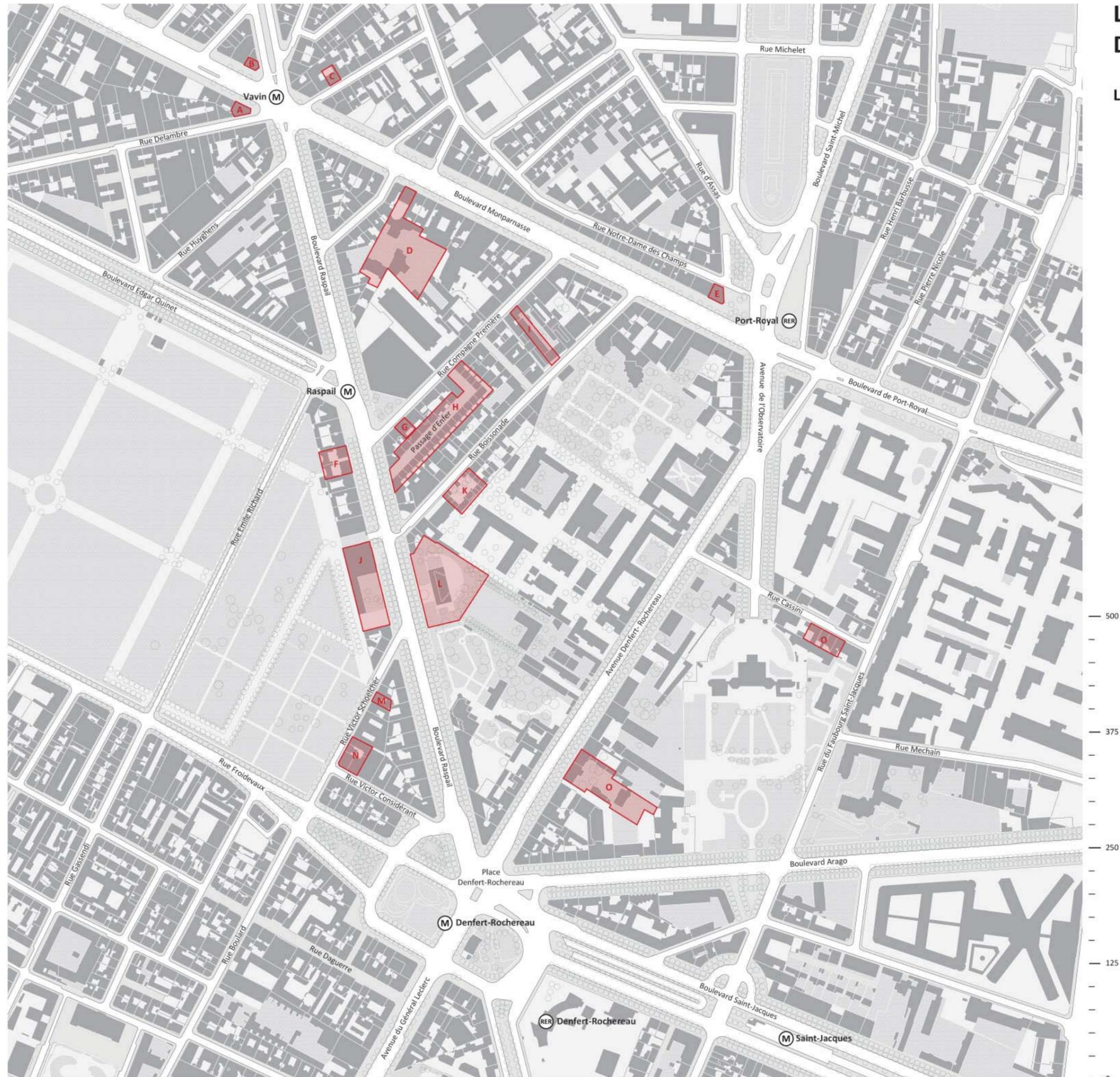
La traduction de ce processus de densification est variable. Si de nombreux projets s'insèrent aisément dans les tissus constitués riverains des boulevards et des rues Boissonade et Campagne Première, il en est tout autrement des certains projets récents ayant réduit la visibilité des jardins intérieurs.

> *La construction progressive du secteur a conduit à une double mutation urbaine et paysagère associant à la recomposition de son cadre bâti une redéfinition de ses composantes paysagées. Il s'agira de concilier la densification du site de Saint Vincent de Paul avec la valorisation du patrimoine paysager de l'îlot.*

LE MONTPARNASSE DES ARTISTES

Légende:

- A Le Dôme
- B La Rotonde
- C Académie de la Grand Chaumière
- D Ateliers (126 Boulevard Montparnasse - arch. Louis Süe)
- E La Closerie des Lilas
- F Cité Nicolas Poussin
- G Ateliers (31 rue Compagne Première)
- H Passage d'Enfer
- I Cité Taberlet
- J École Spéciale d'Architecture et École Camondo
- K Atelier du 45 - 49 rue Boissonade
- L Fondation Cartier
- M Atelier Picasso (5 rue Victor Schoelcher)
- N Ateliers (11 rue Victor Schoelcher)
- O Atelier du 81 - 83 avenue Denfert-Rochereau
- P Ateliers (3, 5 et 7 rue Cassini)





La Closerie des Lilas

2/ La permanence du Montparnasse artistique

La vocation artistique de Montparnasse remonte au milieu du XIX^e siècle, époque à laquelle de nombreux artistes commencèrent à s'installer dans le quartier.

Principalement picturale à ses débuts cette vocation s'est étendue jusqu'à aujourd'hui à tous les domaines des arts et de la littérature, marquant la vie du quartier par ses cafés et redéfinissant son cadre bâti par la construction de programmes particuliers tels que les ensembles d'ateliers d'artistes et institutions scolaires et culturelles, l'École Spéciale d'Architecture et l'École Camondo respectivement installées boulevard Raspail depuis 1904 et 1988, le siège de la Société des gens de lettres occupant l'hôtel Massa déplacé en 1928 dans le jardin de l'Observatoire de Paris, l'American Center en 1934 remplacé par la Fondation Cartier depuis 1994.

Le Montparnasse des années folles

Les rues Campagne- Première et Boissonade comptent parmi les rues emblématiques du Montparnasse artistique des années folles. Elles furent l'adresse de très nombreux artistes.

“La rue Boissonade était avant 1934 une impasse privée et elle a joué un rôle dans l'arrivée des peintres et sculpteurs qui ont fait connaître Montparnasse au milieu du 19^e siècle ... / ...

Ce foisonnement d'artistes a attiré dans ce quartier des peintres et des sculpteurs qui sont à l'origine du Montparnasse des années folles, Carl Edvard Diriks, Moïse Kisling, Man Ray et Kiki de Montparnasse, Guillaume Apollinaire, Raymond Radiguet, Fujita, bien sûr Picasso, et tant d'autres encore.”

Source : Michel Gasse, *La rue Boissonade*. – Paris : Éditions généalogiques de la Voûte, coll. « Rue de Paris », 2007

De très nombreux ateliers pérennisent la mémoire de cette activité artistique. La rue Campagne- Première en compte un nombre important au N° 9, 15, 17, 23 et 31 bis dont l'immeuble Art déco (1910) de l'architecte André Arfvidson est le plus remarquable. Rue Boissonade, les ateliers des N° 47 et 49 jouxtent Saint Vincent de Paul. D'autres sont visibles avenue Denfert-Rochereau, au N° 75 ou au N° 77 dans l'enceinte de l'observatoire (Carpeaux, Belmondo y ont travaillé). Enfin la rue Cassini au N° 3, 5, 7 et 12 en compte un ensemble particulièrement spectaculaire.



L'American Center

L'American center

« L'American Students and Artists' Center construit au sein du jardin de la maison de Chateaubriand est inauguré en 1934. Accueillant des artistes majeurs de la seconde moitié du XX^e siècle dont Arman, Bulle Ogier, Yves Klein, John Cage, Henry Miller, Tinguely, Jacques Higelin, William Klein, Nam June Paik, André Breton, Michel Portal, Merce Cunningham, Philip Glass, etc..., il deviendra dans les années 60 un foyer de créativité et de recherche fondamentale des avant-gardes franco-américaines dont les expérimentations hybrides entre différentes disciplines eu un rayonnement international.”

La Fondation Cartier

Après le déménagement de l'American Center pour Bercy en 1987, la Fondation Cartier s'installe en 1994 dans l'immeuble conçu par Jean Nouvel boulevard Raspail. Depuis lors, elle pérennise par l'organisation de multiples expositions et manifestations, la vocation créative du quartier Montparnasse dont elle est aujourd'hui l'institution artistique la plus emblématique.

> *Depuis plus d'un siècle, le quartier Montparnasse est un lieu d'expression des oeuvres artistiques les plus novatrices de leur époque. Lieux de*



La Fondation Cartier

création, d'enseignement et de diffusion s'y sont succédés. Comment décliner cette vocation culturelle, en réponse aux demandes actuelles ? L'extension de la Fondation Cartier est envisagée, d'autres propositions sont-elles réalisables dans le cadre du projet d'aménagement de Saint Vincent de Paul ?

EQUIPEMENTS PUBLICS

Légende:

- M Station métro
- RER Station RER
- A0 Equipement de proximité
- A1 Autre équipement

Equipements scolaires:

- E1 Ecole maternelle Boulard
- E2 Ecole élémentaire Boulard
- E3 Ecole élémentaire Arago
- E4 Ecole maternelle et élémentaire Delambre
- C1 Collège Saint Exupéry
- L2 Lycée Paul Bert
- L3 Lycée hôtelier Guillaume Tirel
- S1 ITFA - Etablissement privé
- S2 CROUS de Paris - Centre Jean Sarrailh
- S3 Faculté de médecine
- S4 Ecole Spéciale d'Architecture
- S5 École Camondo
- S6 EFHT - Ecole Supérieure de Tourisme

Equipements sportifs:

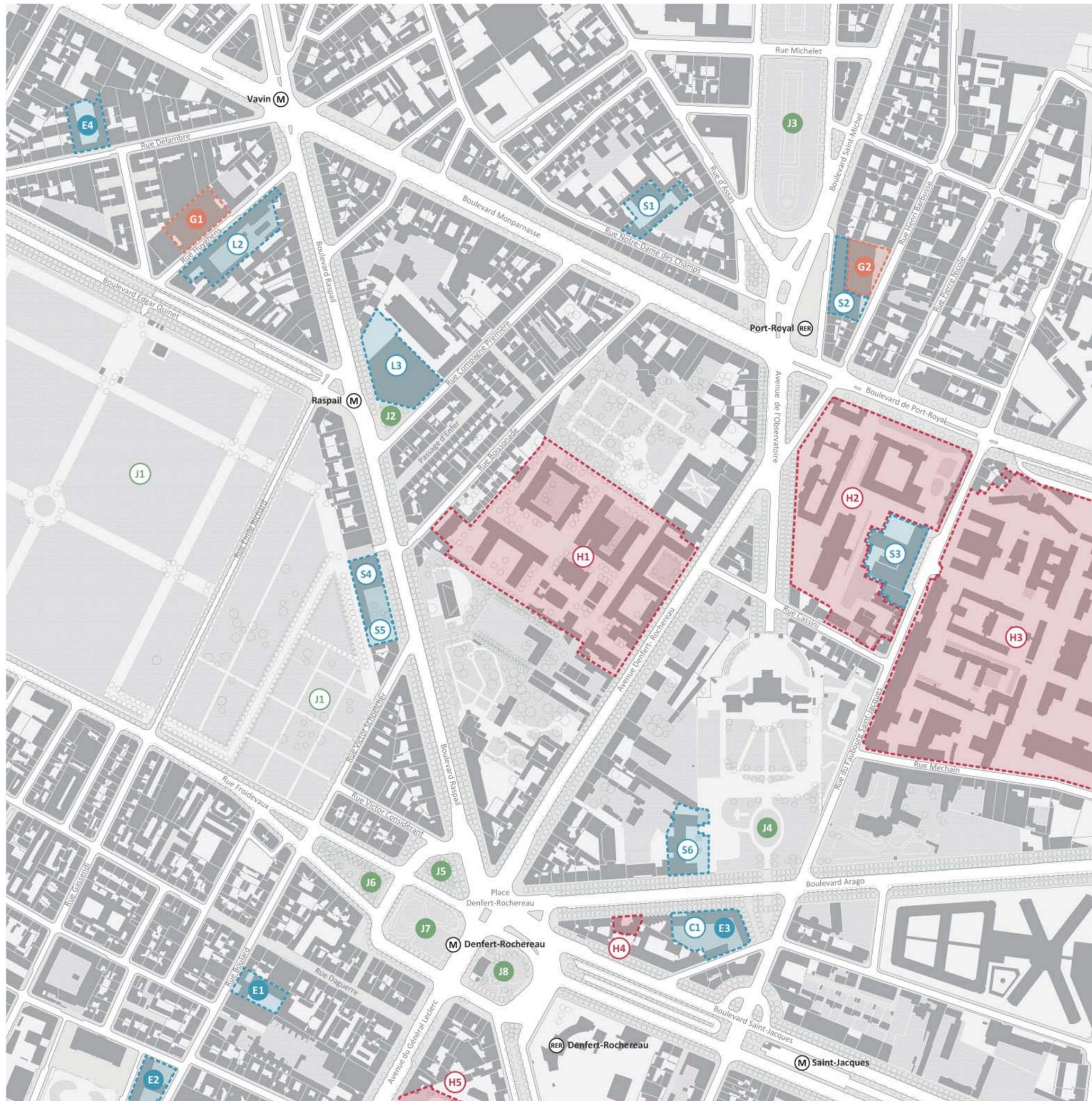
- G1 Gymnase Huyghens
- G2 Gymnase du centre Jean Sarrailh

Jardin public / Square / Cimetière :

- J1 Cimetière du Montparnasse
- J2 Jardin Campagne Première
- J3 Jardin des Grands Explorateurs / Jardin de Luxembourg
- J4 Jardin de l'Observatoire de Paris
- J5 Square Jacques Antoine
- J6 Square George Lamarque
- J7 Square Nicolas Ledoux
- J8 Square de l'Abbé Migne

Equipements sanitaires:

- H1 Hôpital Saint Vincent de Paul
- H2 Clinique Baudelocque
- H3 Hôpital Cochin
- H4 Clinique Arago
- H5 Hôpital La Rochefoucauld





La Maternité de Port Royal et l'Observatoire de Paris



L'association Notre Dame de Joye



L'Hôpital Saint Vincent de Paul et l'Oeuvre des Jeunes Filles Aveugles

3/ La prégnance des grands équipements

Un secteur principalement voué à l'emploi

Le secteur compris entre les boulevards du Montparnasse et de Port-Royal, la rue de la Santé, le boulevard Arago et la rue Boissonade constitue un ensemble urbain principalement voué à l'emploi du fait notamment de la présence de grands équipements publics dont les hôpitaux Cochin, Port-Royal et Saint Vincent de Paul de l'AP-HP, ou encore l'Observatoire de Paris.

Ce secteur se distingue aussi par la présence de nombreux équipements et institutions religieuses dont l'Association Notre Dame de Joye, l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles, la Maison de retraite Marie Thérèse ou la Congrégation des Soeurs de la Visitation.

> *La construction d'un programme mixte contribuera à préserver sur le site une part d'activité ainsi que l'animation afférente.*

Une moindre occupation résidentielle et une offre incomplète d'équipements de proximité

Contrepartie de la présence de grands équipements, le secteur se caractérise par une occupation résidentielle faible, d'une densité nettement inférieure à celle de l'arrondissement (1), principalement regroupée autour de la rue Boissonade et à l'ouest de celle-ci.

Il en découle une offre limitée en équipements de proximité.

Le secteur est ainsi desservi par :

- les crèches rue du Faubourg Saint Jacques et boulevard de Port-Royal.
- les écoles maternelles et élémentaires rue Delambre.
- l'école élémentaire Arago et le Collège Saint Exupéry boulevard Arago.
- les gymnases rue Huygens et du Centre Jean Sarrailh (CROUS).

(1) Nombre d'habitants par hectare :

Secteur Montparnasse, Raspail et Denfert Rochereau : 177 hab /ha *

Paris : 212 hab/ha *

14° arrondissement : 238 hab/ha **

Sources :

* Étude Bérénice juillet 2009 / INSEE 2009

** Site mairie 14°

> *La construction de logements sur Saint Vincent de Paul s'accompagnera de la création de nouveaux équipements de proximité. Leur implantation contribuera à animer le site.*

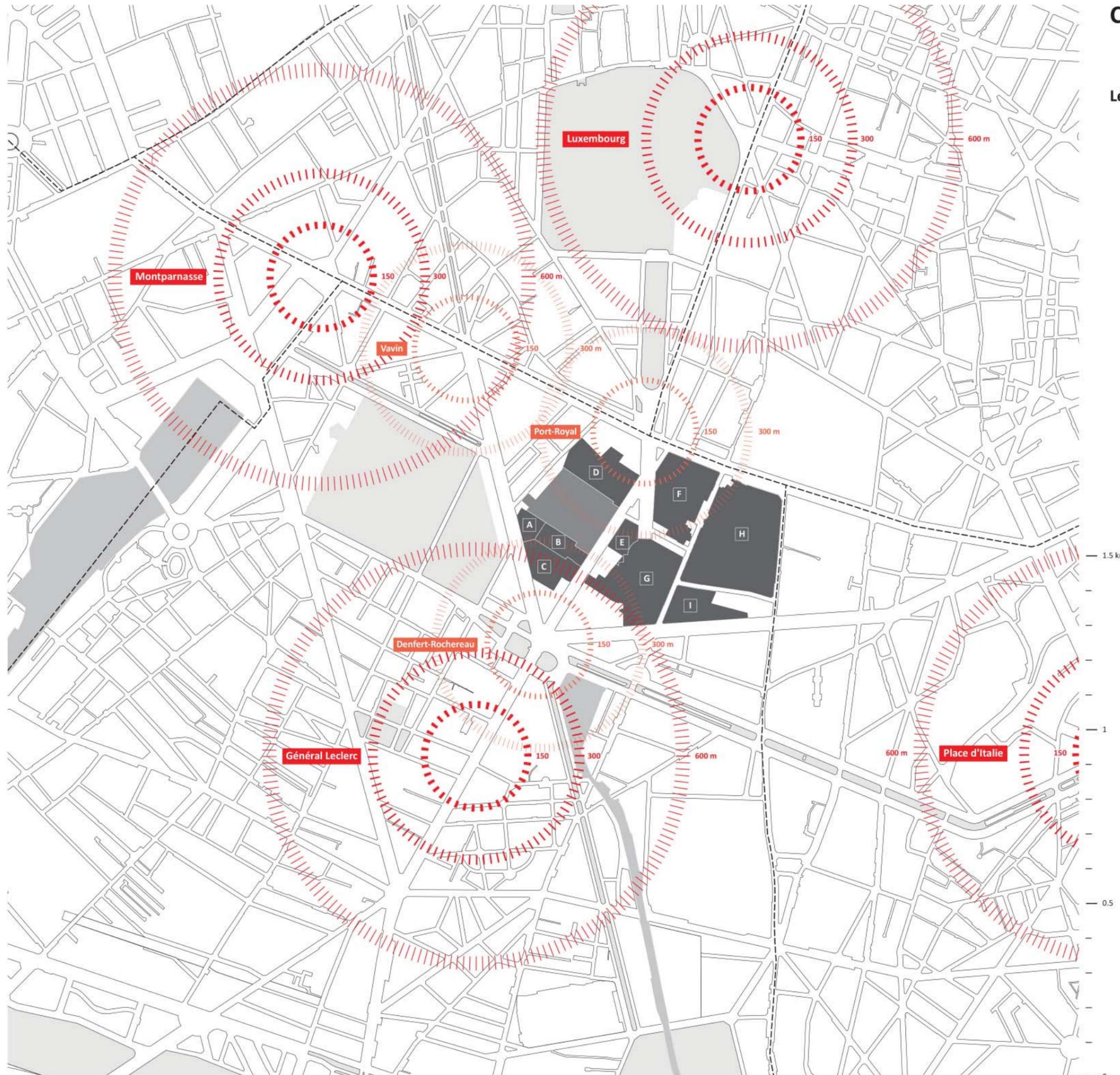
L'accès aux écoles maternelle et élémentaire Boulard (rue Delambre) orientera les flux piétons vers la rue Boissonade.

CENTRALITÉS

Légende:

- Saint Vincent de Paul
- Grande parcelle
- Parc / Jardin
- Voie ferrée
- Pôle principal
- Pôle secondaire
- Limite d'arrondissement

- A Fondation Cartier
- B Oeuvre des Jeunes Filles Aveugles
- C Maison de retraite Marie Thérèse
- D Couvent de la Visitation
- E Association Notre-Dame de Joye
- F Clinique Baudelocque
- G Observatoire de Paris
- H Hôpital Cochin
- I Congrégation Saint Joseph Cluny





Vavin



Port-Royal



Denfert-Rochereau

4 / Une moindre intensité urbaine

Un îlot de tranquillité proche et protégé de l'animation des pôles voisins

A la rencontre des quartiers Denfert Rochereau, Port Royal et Montparnasse, paradoxalement proche et distant de ses grands pôles d'animation, le secteur Denfert Rochereau – Campagne Première dispose d'une identité bien particulière.

Un relatif isolement, un maillage viaire peu développé, de grandes institutions agrémentées de vastes jardins privés, une moindre animation, un caractère résidentiel affirmé, confèrent à ce secteur de Paris des qualités urbaines et paysagères certaines qui, associées à une identité artistique forte, en font une adresse particulièrement recherchée.

> *En termes d'animation urbaine, l'enjeu du projet est double. Il s'agira de préserver la tranquillité du secteur, notamment sur la rue Boissonnade et en cœur d'îlot, tout en contribuant à revitaliser l'avenue Denfert Rochereau*

Un secteur faiblement animé et peu propice au commerce

Le secteur et notamment l'avenue Denfert-Rochereau sont peu animés et s'inscrivent comme en creux par rapport aux quartiers et pôles commerciaux voisins dont :

- Au sud de la place Denfert Rochereau, le secteur Daguerre-Général Leclerc
- A l'Ouest le secteur Gaîté-Montparnasse et le marché du boulevard Edgar Quinet
- Au nord de la station Port Royal le long de la rue Pierre Nicole

Parmi les avenues et boulevards qui délimitent le secteur, seul le boulevard du Montparnasse dispose d'une structure commerciale développée, avec une vocation dominante liée à la restauration mais peu de commerces de proximité.

Le seul pôle commercial compris dans un périmètre de 400 m autour de Saint-Vincent-de-Paul est situé rue Campagne Première. Bien qu'essentiellement vouée à la restauration, l'offre de proximité y est bien représentée (Franprix, alimentation, services).

Si, comme dans de nombreux quartier l'offre de commerces de proximité recule au profit des services, le secteur se singularise par la faiblesse des flux piétons et l'importance des linéaires de façades non marchands, générés par les grands équipements et institutions, peu propices au développement de fonctions commerciales.

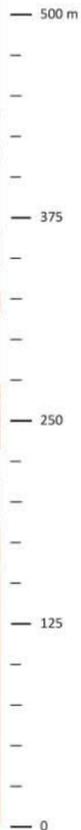
> *Le principal vecteur de flux de l'avenue Denfert-Rochereau ayant disparu avec la fermeture de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul, un des enjeux du projet sera de reconstituer sur l'avenue un pôle d'animation intermédiaire entre Denfert Rochereau et Port Royal.*



ESPACE PUBLIC

Légende:

- Avenues (largeur > 30m)
- Rues (largeur 12m)
- Villas et passages (largeur 10m)
- Cimetière / Parc / Jardin public





Avenue Denfert-Rochereau - Largeur 30 m



Rue Boissonade - Largeur 12 m



Passage D'enfer - Largeur 10 m

5/ Un maillage viaire peu dense

Le secteur de l'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.

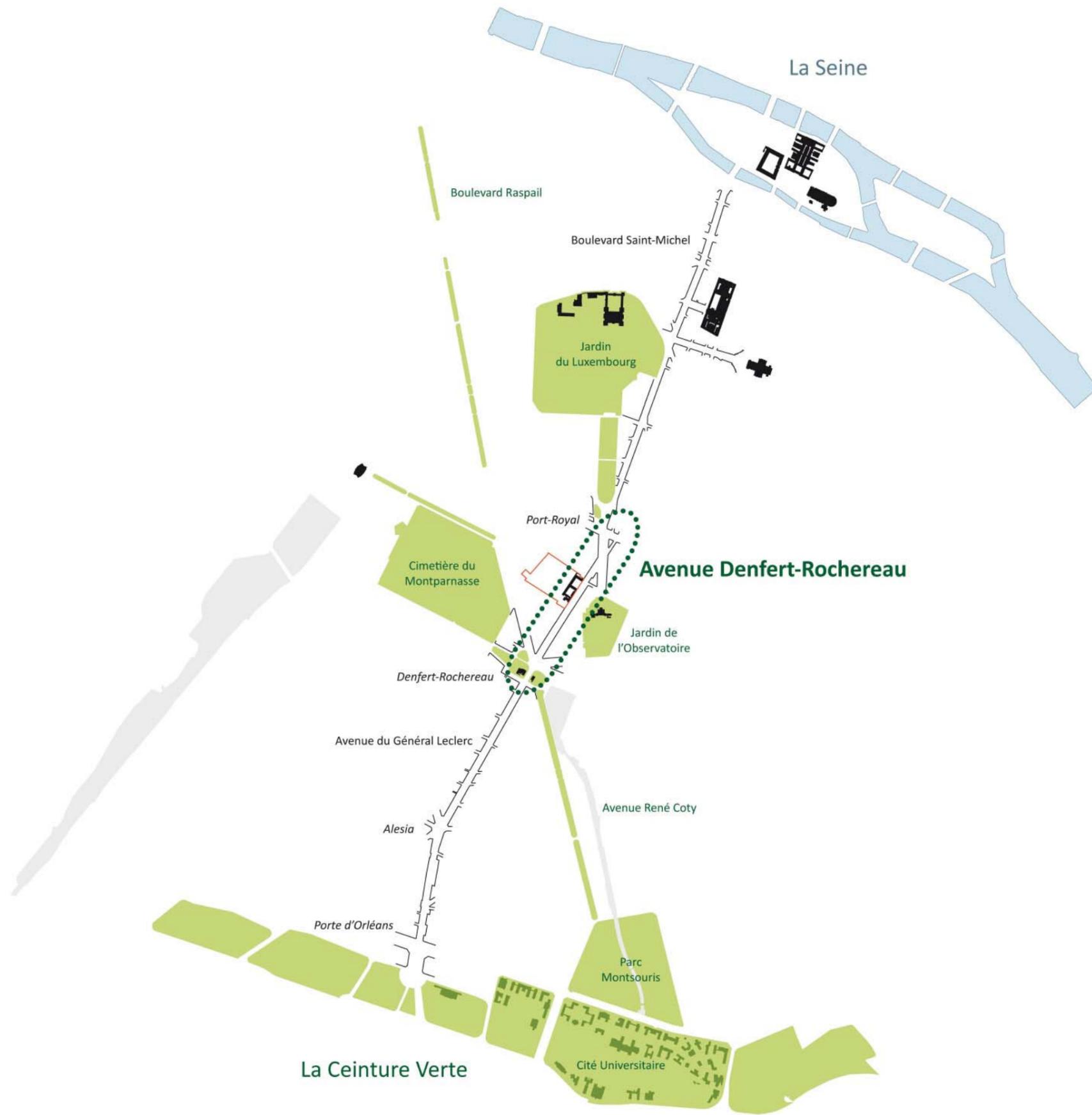
A l'intérieur de ce périmètre le maillage des voies est peu dense (620 mètres sans carrefour entre Port Royal et Denfert-Rochereau côté pair) et la proportion d'espace public faible (6% si l'on excepte les boulevards et avenues) .

Les 3 rues Léopold Robert, Campagne Première et Boissonade relie le boulevard Raspail et le boulevard du Montparnasse parallèlement à l'avenue.

Aucune voie transversale ne vient redécouper le secteur hors le passage communal B14.

Le passage d'Enfer n'est pas ouvert à la circulation publique.

- > Le projet offre l'occasion de créer une nouvelle liaison piétonne entre l'avenue Denfert-Rochereau et la rue Boissonade. Il devra aussi permettre de générer en cœur d'îlot de nouveaux espaces publics utiles à l'animation du quartier et à la vie de ses futurs habitants.



Une avenue singulière

Le devenir du site Saint Vincent de Paul est indissociable de celui de l'avenue Denfert Rochereau.

Cette avenue, singulière par son caractère, l'est aussi par la diversité des enjeux de patrimoine, de mobilité et d'environnement.

> *L'aménagement de Saint Vincent de Paul contribuera à la revalorisation de l'avenue :*

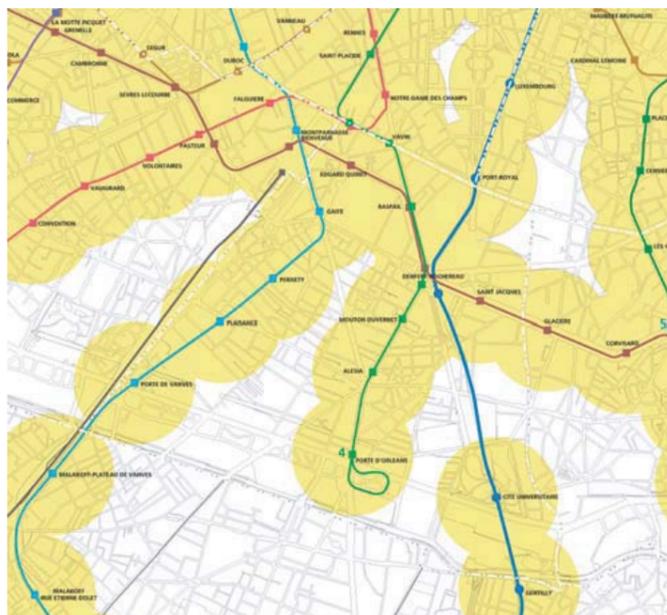
- *Un axe historique à affirmer entre Denfert Rochereau et Port Royal.*
- *Une promenade à aménager entre le Parc du Luxembourg et le parc Montsouris via l'avenue de l'Observatoire et l'avenue René Coty.*
- *Un lien écologique à développer entre le Centre de Paris et la Ceinture Verte.*



Av. Denfert Rochereau - Vue vers sud



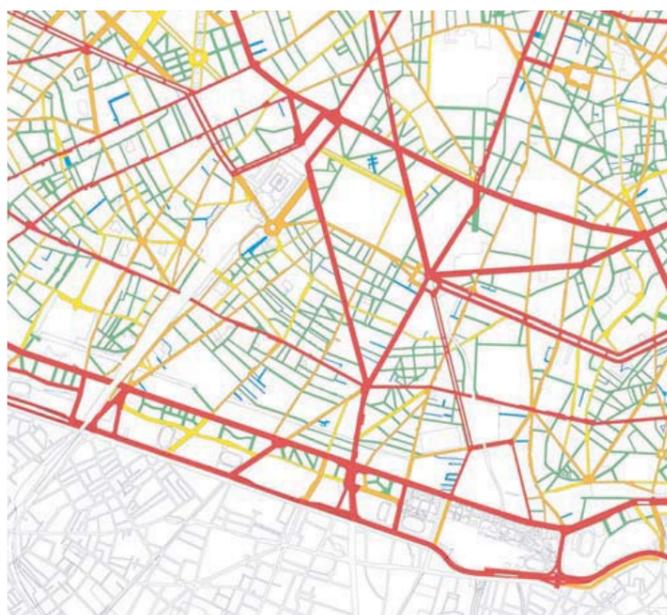
Av. Denfert Rochereau - Vue vers nord



DESSERTE TRANSPORTS EN COMMUN
Métro RER

- Couverture à 400m
- ★ Hôpital Saint-Vincent-de-Paul

Source : Apur, 2000



HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Réseau majeur
- Liaisons principales
- Réseau de distribution local
- Réseau de desserte
- Voie piétonne, impasse, voies privées.

Source : Apur, 1999-2000



Une bonne desserte en vélo et en transport 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 secteur est desservi par 3 stations situées à moins de 500 m de Saint Vincent de Paul, desservis par la ligne B du RER ainsi que les lignes 4 et 6 du métro. Les trajets depuis le cœur de l'hôpital jusqu'aux entrées les plus proches du métro ou du RER sont inférieurs respectivement à 300 m pour la station Raspail, 500 m pour Port-Royal et 550 m pour Denfert Rochereau (métro).

L'offre de transport est complétée par plusieurs lignes de bus avec un couloir de bus avenue Denfert Rochereau dans le sens montant.

- > *La qualité de desserte du site permet d'envisager un moindre équipement en voiture particulière des futurs ménages .
Si l'accès principal du projet se fera par l'avenue Denfert Rochereau, la proximité du métro Raspail sera à prendre en compte dans l'orientation des flux piétons vers la rue Boissonade.*

Des voies aux caractères contrastés

L'avenue Denfert Rochereau (emprise de 31 m) et le boulevard Raspail (emprise de 40 m) circulés par les bus et bénéficiant d'aménagements cyclables, sont des voies du réseau principal parisien.

Les débits 2 sens cumulés à l'heure de pointe jours ouvrables (Étude DVD 2010) sont de 1555 véhicules/h le matin et de 1410 véhicules/h le soir sur l'avenue Denfert-Rochereau, de 1640 véhicules/h le matin et de 1535 véhicules/h le soir sur le boulevard Raspail.

La rue Boissonade (emprise de 12 m) est une rue de desserte à sens unique accessible depuis le boulevard Raspail.

Les débits relevés aux heures de pointe sont de 155 véhicules/h le matin et de 135 véhicules/h le soir. De nouveaux comptages sont réalisés dans le cadre de l'étude d'impact.

Une offre de stationnement déficitaire sur la voie publique *

Le taux moyen d'équipement du secteur d'étude (Étude DVD 2010/ INSEE 1999) est de 0,548 véhicule par ménage (Paris : 0,5 véhicule par ménage). 47,1 % des ménages du secteur possèdent un véhicule (Paris : 44,5%).

Le bilan du stationnement résidentiel la nuit sur la voie publique fait état d'une tension entre la demande et l'offre avec un déficit de 1064 places de stationnement, plus d'un quart des véhicules de résidents ne peuvent trouver de places licites à l'intérieur de la zone d'étude.

* Cf étude DVD sur un secteur d'étude défini dans un rayon d'environ 500 mètres autour de l'hôpital Saint Vincent de Paul, englobant les îlots des quartiers Val de Grâce (5ème), Odéon et Notre Dame des Champs (6ème) et Montparnasse (14ème).

- > *La résorption de déficit du stationnement sera à prendre en compte dans la définition des objectifs d'aménagement de Saint Vincent de Paul.*

PLAN VERT

Légende:

- Jardin public
- Jardin privé
- Cimetière

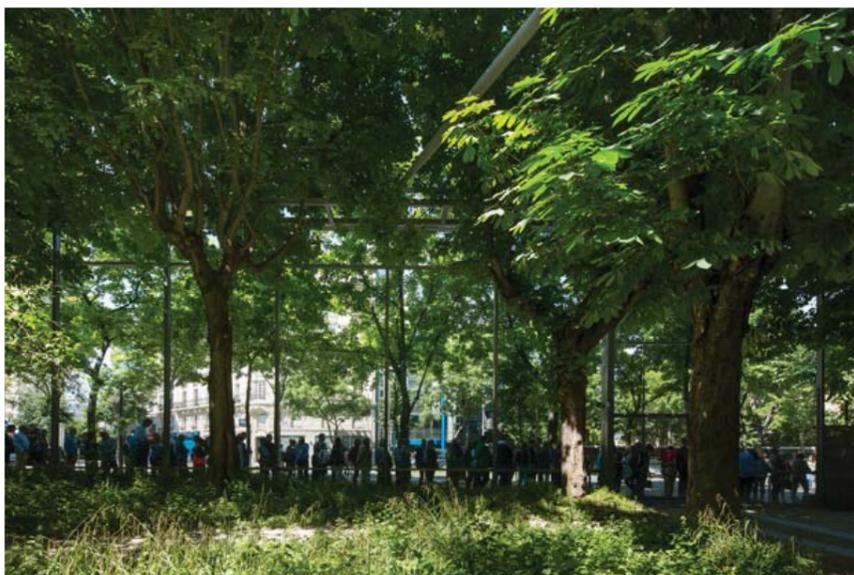




Le jardin de la Congrégation des Dames de la Visitation



Le jardin de la maison de retraite Marie Thérèse



Le jardin de la Fondation Cartier

6/ De vastes espaces verts, mais fermés au public

Le secteur de Saint Vincent de Paul se caractérise par l'ampleur, la diversité et la qualité des jardins, espaces libres et avenues plantées qui le composent, le délimitent ou l'environnent tels que le jardin du Luxembourg d'une superficie de 23 hectares et le cimetière du Montparnasse d'une superficie de 19 hectares.

Des espaces verts publics en périphérie du secteur

2,6 hectares d'espaces verts ouverts au public sont répertoriés à proximité de Saint Vincent de Paul :

- Jardin Campagne Première :	715 m ²
- Square Jacques Antoine :	840 m ²
- Square Georges Lamarque :	1 882 m ²
- Square Nicolas Ledoux :	2 494 m ²
- Square de l'Abbé Migne :	1 668 m ²
- Jardin Marco Polo :	10 717 m ²
- Jardin de l'Observatoire :	8 000 m ² environ

Des espaces verts non accessibles

La trame des espaces verts du secteur est en grande partie constituée des jardins d'institutions privées. Visibles mais impénétrables pour le public, ces espaces verts sont cependant une richesse pour le quartier et la biodiversité.

Plus du quart de l'îlot occupé par Saint Vincent de Paul est ainsi classé en Espace Vert à Protéger (EVP).

- Congrégation des Dames de la Visitation :	14 039 m ²
- Œuvre des Jeunes Filles Aveugles * :	3 898 m ²
- Fondation Cartier * :	3 465 m ²
- Maison de retraite Marie Thérèse * :	8 802 m ²
- Ateliers du N° 49 Rue Boissonade :	387 m ²
- Saint Vincent de Paul :	1 242 m ²
- TOTAL EVP :	27 935 m ² **

* partie de l'ancienne propriété de Chateaubriand

** 26% de la superficie totale de l'îlot (105 450 m²)

> *Au-delà de la réponse à apporter à des normes quantitatives (création de 2,8 m² d'espace vert par habitant selon la norme de la DEVE), il s'agira de développer un projet paysager à l'échelle de l'ensemble du cœur d'îlot occupé par Saint Vincent de Paul.*

Plusieurs pistes sont à poursuivre, création d'un nouveau jardin de proximité, plantations des futurs espaces publics, constitution de continuités écologiques entre les jardins de part et d'autre du site, ou encore ouverture au public de certains des espaces verts privés.



PLAN HAUTEUR

Légende:

- > R+8
- R+6 / R+7
- R+4 / R+5
- R+2 / R+3
- RDC / R+1



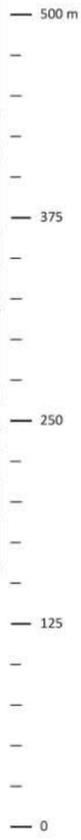
> R+8 - Angle Rue Boissonnade / Bd Raspail



R+6 - 20 Rue Boissonnade



R+2 - 92 Avenue Denfert-Rochereau





Fondation Cartier



Ateliers 31 rue Compagne Première

7/ Un cadre bâti composite et singulier

Contrairement à d'autres secteurs de l'arrondissement caractérisés par un bâti parisien plus classique, le secteur Campagne Première - Faubourg Saint Jacques se distingue par la diversité des ensembles patrimoniaux et secteurs de maisons ou ateliers d'artistes qui le composent.

Les ensembles parisiens courants de type haussmannien ponctués de quelques immeubles modernes se retrouvent le long des boulevards Raspail ou Montparnasse et au droit des carrefours sur l'avenue Denfert Rochereau.

Les ensembles patrimoniaux et grands équipements des XVIII^e et XIX^e siècles caractérisent les abords de l'avenue Denfert Rochereau, parmi eux :

- La Maison de retraite Marie Thérèse fondée par Madame de Chateaubriand
- L'oeuvre des Jeunes Filles Aveugles (maison habitée par Chateaubriand)
- L'hôpital Saint Vincent de Paul
- Le Couvent de la Visitation
- L'association Notre dame de Joye
- L'Observatoire de Paris et l'Hôtel de Massa (Siège de la Société des gens de lettres)

Les ateliers d'artistes, maisons et passages de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle s'adressent majoritairement sur les rues de desserte, rue Boissonade et Campagne-Première à l'ouest, rue Cassini à l'est.

- Immeuble d'atelier 31-31bis rue Campagne Première (André Arfidson architecte - 1911)
- Le passage d'Enfer (Félix Pigeory architecte - 1855)
- Le passage communal B14
- Les ensembles d'ateliers d'artistes rue Boissonade
- La Cité Taberlet
- L'ensemble d'hôtels-ateliers (Louis Süe et Paul Huillard architectes) et l'immeuble atelier du N°12 de la rue Cassini (Charles Abella architecte)
- Ensemble d'ateliers d'artistes et jardins au 126 boulevard du Montparnasse (Louis Süe architecte - 1908 et 1912)

Enfin quelques rares réalisations contemporaines contribuent encore aujourd'hui à faire évoluer l'image du quartier. La Fondation Cartier (Jean Nouvel architecte - 1994) en est la plus spectaculaire, la maternité de Port Royal (Patrick Berger et Jacques Anziutti architectes - 2012), en est la plus récente.

Des hauteurs contrastées

Le gabarit général est peu important sur l'avenue Denfert Rochereau, notamment sur sa rive ouest. La présence de nombreux ensembles patrimoniaux de moindre hauteur contribue fortement à cet état de fait : bâtiments et murs d'enceinte des congrégations religieuses ou petits immeubles du début du XIX^e siècle sur l'avenue Denfert Rochereau, ensembles de maisons et ateliers d'artistes rue Boissonade.

De nombreux bâtiments atteignent ou s'approchent cependant de la hauteur plafond maximale de 31 mètres autorisée par le PLU : la Fondation Cartier, l'immeuble d'ADP et son voisin sur le boulevard Raspail, le bâtiment de l'Observatoire de Paris au 77-79 avenue Denfert Rochereau, quelques immeubles résidentiels ou tertiaires adressés boulevard du Montparnasse (R+9/10), l'immeuble des années 60 (R+10) à l'angle du boulevard Raspail et de la rue Boissonade, celui plus ancien et en brique (R+8) à l'angle de la voie communale B14.

De nombreux ensembles protégés ou signalés par le PLU

Si l'hôpital Saint Vincent de Paul ne fait l'objet d'aucune autre protection que celles de l'ancien bâtiment de l'Oratoire et de son jardin, le PLU protège ou signale l'intérêt patrimonial ou paysager d'un grand nombre de parcelles.

La volumétrie de ces constructions, généralement faible, est préservée par le règlement d'urbanisme, leur volumétrie est protégée (volumétrie existante à conserver) ou la hauteur des constructions ne peut dépasser celle des constructions existantes (filet marron).

- 92 avenue Denfert Rochereau, 271-285 boulevard Raspail :
Infirmier Marie-Thérèse, fondée par Céleste de Chateaubriand en octobre 1819 pour héberger des prêtres et des religieuses âgées et sans ressources. Aux constructions d'origine - pavillon de l'Horloge, avec retour en L, Madame de Chateaubriand a ajouté en 1822 une chapelle, puis en 1837-1838 un immeuble plus central pour accueillir des hôtes plus nombreux. Ce dernier bâtiment sera agrandi en 1892 par l'architecte Gabriel Ruprich-Robert, puis complété en 1991 par un immeuble sur le boulevard Raspail. Madame de Chateaubriand a été inhumée dans la chapelle; devenue «Maison de Marie-Thérèse».
- 94-96, avenue Denfert Rochereau (R+1 à R+3) :
Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager
- 98 avenue Denfert Rochereau (R+2) :
Maison présentant une longue façade sur l'avenue composée de deux étages carrés sur rez-de-chaussée et ouvrant sur une cour pavée à usage mixte édifiée dans la première moitié du XIX^e siècle. Témoignage intéressant de l'ancienne urbanisation autour de l'avenue.
- 102, avenue Denfert Rochereau (R+2+C) :
Parcelle signalée au PLU pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager
- 261, Boulevard Raspail – Fondation Cartier (R+8) :
Parcelle signalée au PLU pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager
- 19-23 rue Boissonade (R+5) :
Corps de bâtiment principal d'un immeuble proe en béton bouchardé, datant de la fin des années quarante, dont l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des façades sont remarquables (cage d'escalier en façade, modénature, menuiserie métallique).
- 31-33 à 45-49 rue Boissonade (R+1 à R+4)
La volumétrie des constructions existantes est à conserver

D'une façon générale, la hauteur des constructions est limitée sur les avenues et boulevards délimitant l'îlot (filet noir / hauteur de verticale H = 20m soit Hmax=29m).

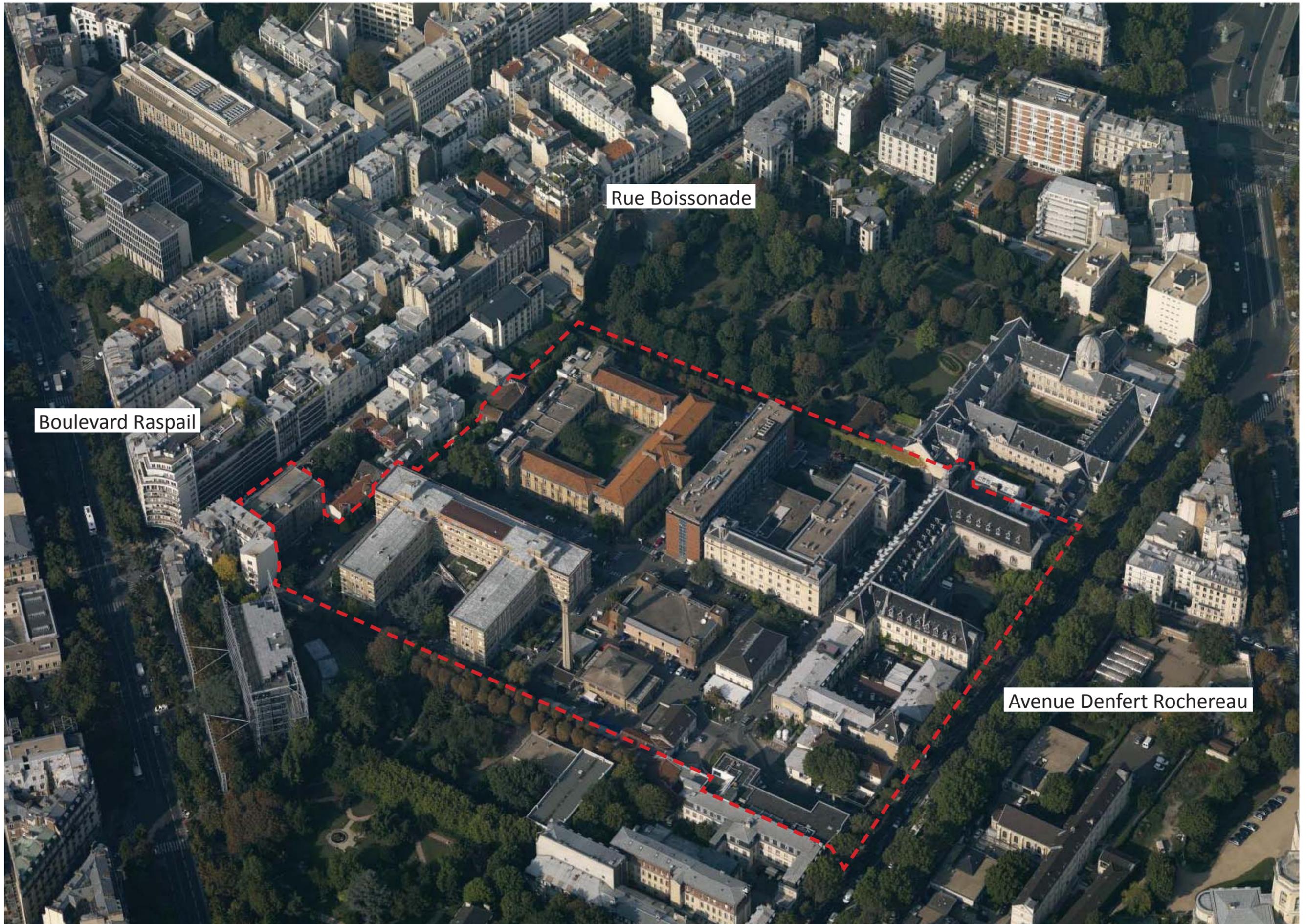
Sur la rue Boissonade et au droit des ensembles protégés, les hauteurs maximales sont définies par les gabarits sur rue (H=P+9m avec P=12m soit Hmax=21m).

- > *La préservation des ensembles patrimoniaux présents sur l'hôpital et à son voisinage impose de limiter la hauteur des futures constructions sur l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade. La programmation impliquera des hauteurs plus élevées pour les constructions nouvelles à l'intérieur du site.*



A - DIAGNOSTIC / ENJEUX

A II - L'HÔPITAL SAINT VINCENT DE PAUL



Rue Boissonade

Boulevard Raspail

Avenue Denfert Rochereau



2010

Hôpital Saint Vincent de Paul

source : Plan de la ville de Paris 2010

- 1959 : Construction des bâtiments Marcel Lelong.
- 1960 : Fermeture de la cour des foyers et construction du CED neuf
- 1970 : Démolition partielle des anciens foyers et construction du bâtiment Pierre Petit
- 1974 : Fermeture de la cour du bâtiment Pinard et construction du bâtiment neuf
- 1978 : Achat de la parcelle du 51-53 rue Boissonnade permettant la création 2ème accès de SVP
- 1978 : Construction du bâtiment François Lepage
- 1986-87 : Construction des bâtiments Rapine et Colombani
- 1994 : Construction de la Fondation Cartier

- | | | |
|-----|-------------------|----------|
| 1. | Oratoire | 1635-57 |
| 2. | CED | 1836-37 |
| 3. | Lingerie | 1836-38 |
| 4. | INSERM | 1836-38 |
| 5. | Pierre Robin | 1881-83 |
| 6. | Oratoire Aile sud | 1881-83 |
| 7. | Mais. médecins | 1886 |
| 8. | Pasteur | 1886 |
| 9. | Jalaguiet | 1893 |
| 10. | Pinard | 1934 |
| 11. | Chaufferie | 1934 |
| 12. | Marcel Lelong | 1955-59 |
| 13. | CED neuf | 1960 |
| 14. | Pierre Petit | 1970 |
| 15. | Pinard neuf | 1974 |
| 16. | Lepage | 1974-78 |
| 17. | Rapine | 1987-96. |

1/ La constitution de l'hôpital

Le site de Saint Vincent de Paul s'est constitué sur une période de plus de trois siècles.

Son histoire est celle de ses occupations successives.

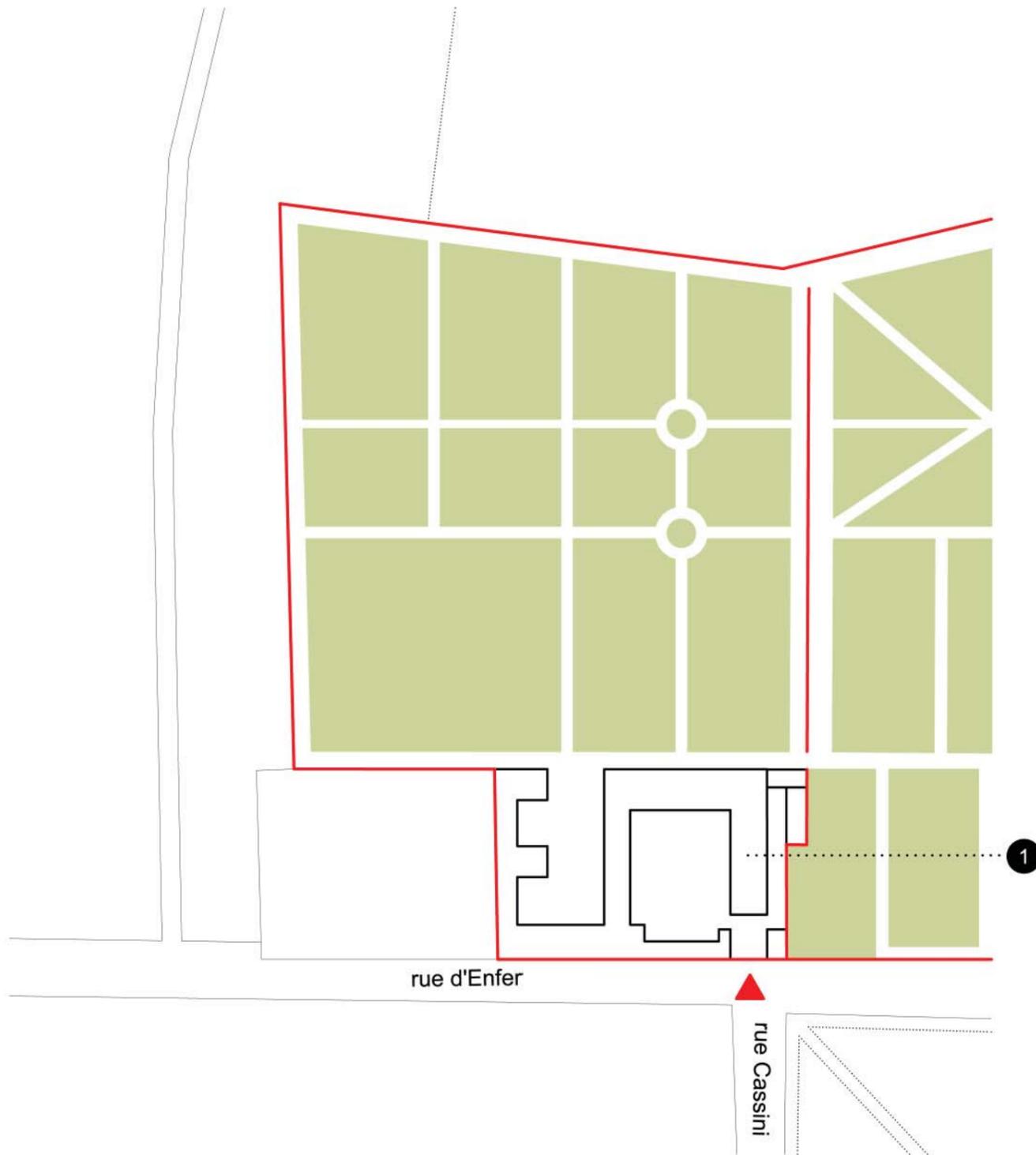
Ses changements de dénomination en rendent rapidement compte :

- 1650-1790 : établissement de l'Institution de l'Oratoire
- 1790-1814 : transformation en hôpital d'accouchement dépendant de la Maternité de Port Royal
- 1814-1838 : Hospice des enfants trouvés
- 1838-1859 : Hospice des enfants trouvés et orphelins
- 1859-1942 : Hospice des Enfants Assisté
- 1942-1971 : Hôpital-hospice Saint Vincent de Paul
- 1971-2004 : Hôpital Saint Vincent de Paul

Les schémas et cartes joints synthétisent l'évolution du site, de son emprise, de son occupation ainsi que de ses accès.

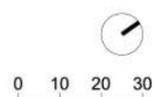
L'Etude documentaire et historique sur l'hôpital Saint Vincent de Paul – GRAHAL juin 2013 détaille l'histoire du site et les enjeux patrimoniaux afférents.

- > *Préserver les traces des institutions ayant successivement occupé l'hôpital, l'Institution des Pères de l'Oratoire avec les bâtiments sur l'avenue, l'Hospice des Enfants abandonnés avec les bâtiments Robin et les pavillons de têtes des "divisions", l'Hôpital avec la chaufferie et le bâtiment Lelong*



1760

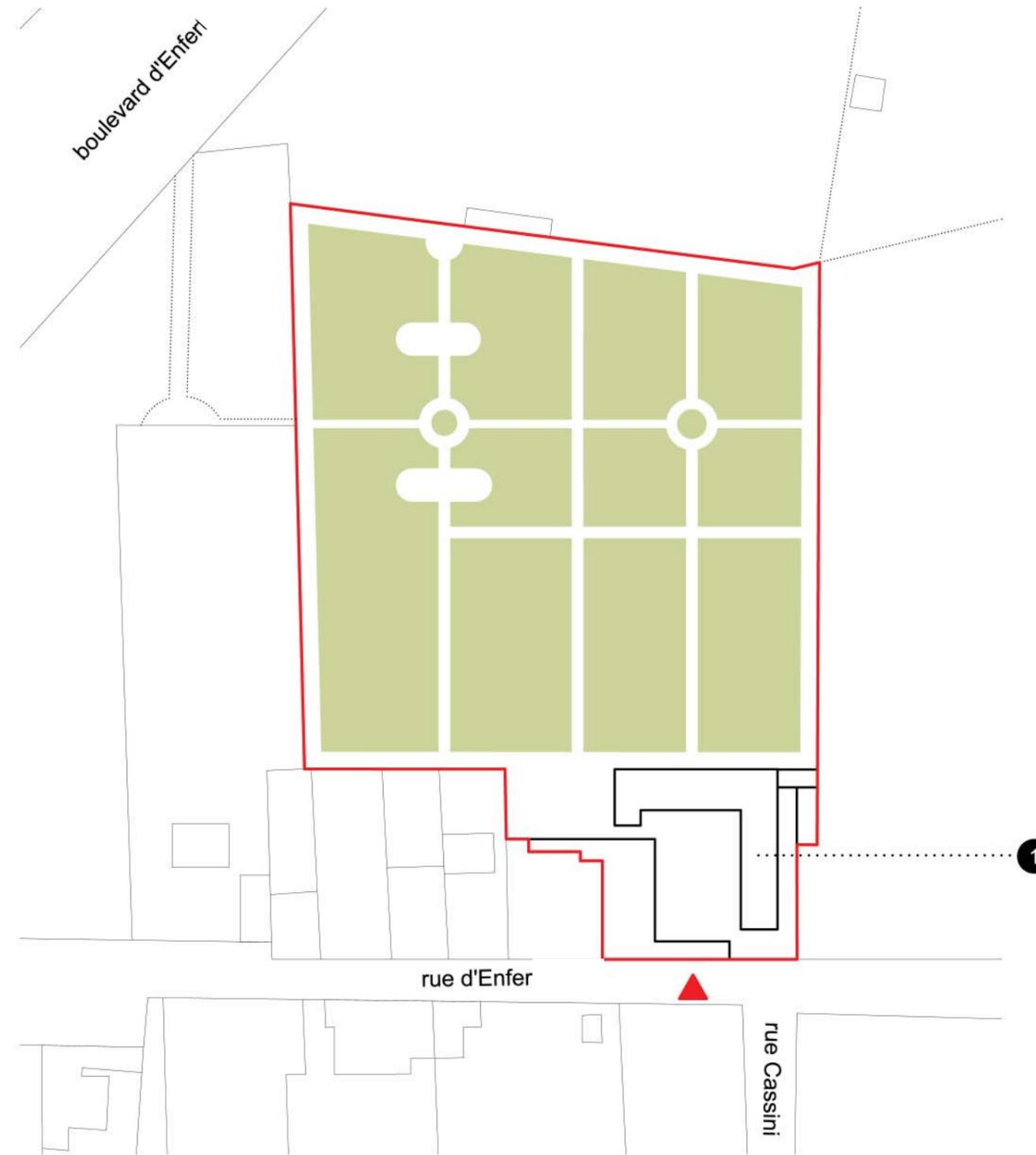
Institution des Pères de l'Oratoire
source : Plan de l'Abbé de Delagrive 1761



1. Oratoire 1635-57

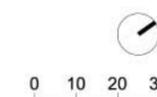
1650 : L'Institution de l'Oratoire s'établit rue d'Enfer en 1650
1655-57 : Construction de l'église de la "Présentation au Temple"

Du début du XVII^{ème} siècle à la moitié du XVIII^{ème} siècle, les grandes propriétés du Clergé se répartissent le long des deux principaux axes nord-sud d'origine médiévale menant au centre de Paris : le Chemin d'Orléans prolongé par la rue d'Enfer, et la rue du Faubourg Saint-Jacques. Ces terrains cléricaux, composés de vastes jardins enclos et de terres cultivables, présentent des compositions ordonnancées qui marquent une transition entre la campagne et la Ville.



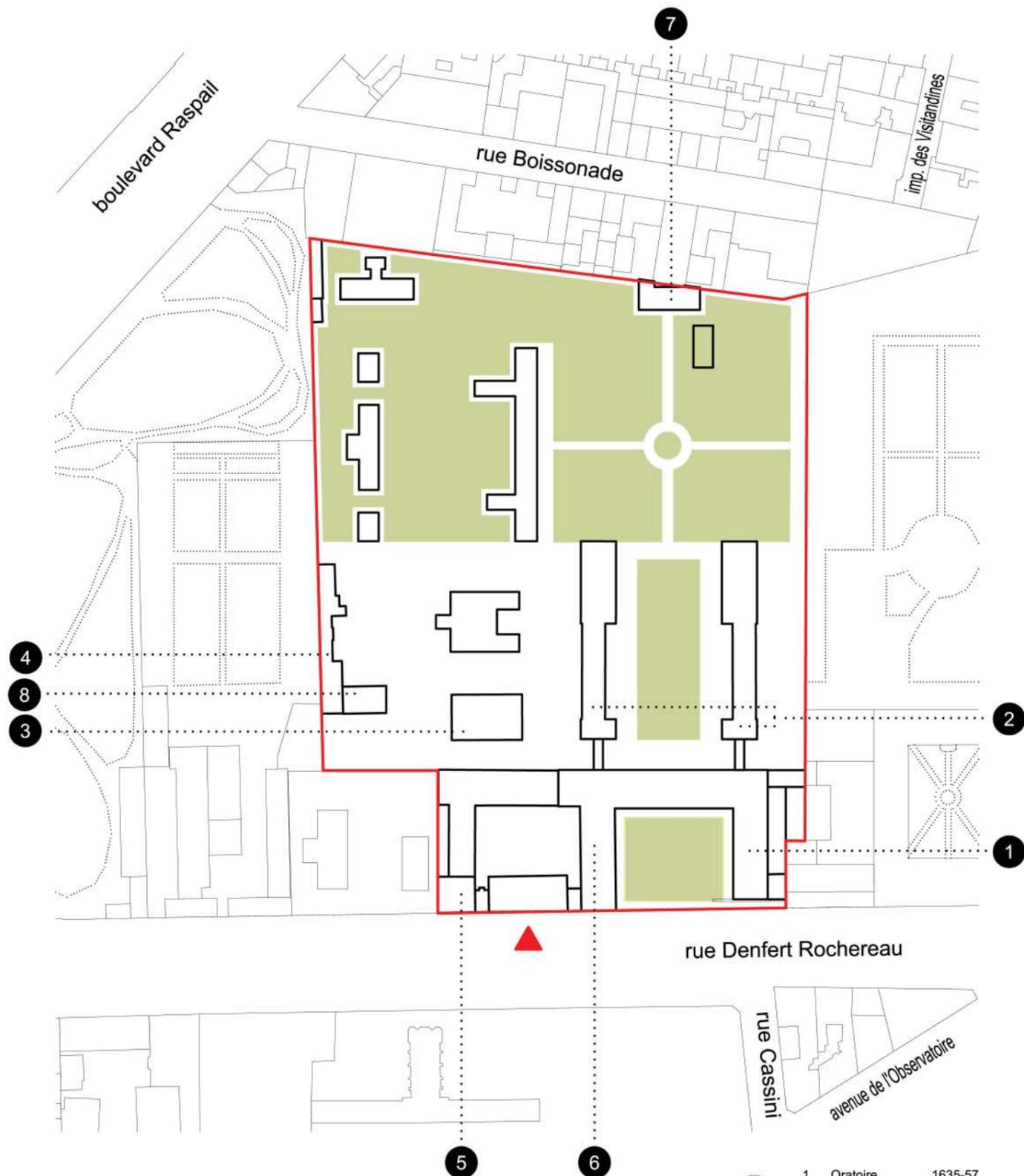
1830

Hospice de la Maternité
source : Atlas Vasserot 1810-1836



1. Oratoire 1635-57

1784 : Edification de l'Enceinte des fermiers généraux et percement du boulevard d'Enfer
1789 : L'emprise de l'Institution est réduite de son vaste jardin d'agrément au nord, suite à la révolution et à la confiscation des biens du clergé.
1790 : L'Institution est transformée en hôpital d'accouchement dépendant de la Maternité de Port Royal
1816 : Mme de Chateaubriand fonde l'Hospice Marie-Thérèse, qui s'étend de la rue d'Enfer jusqu'au boulevard d'Enfer (incluant les futurs terrains du Centre américain et Œuvre des Jeunes Filles aveugles)



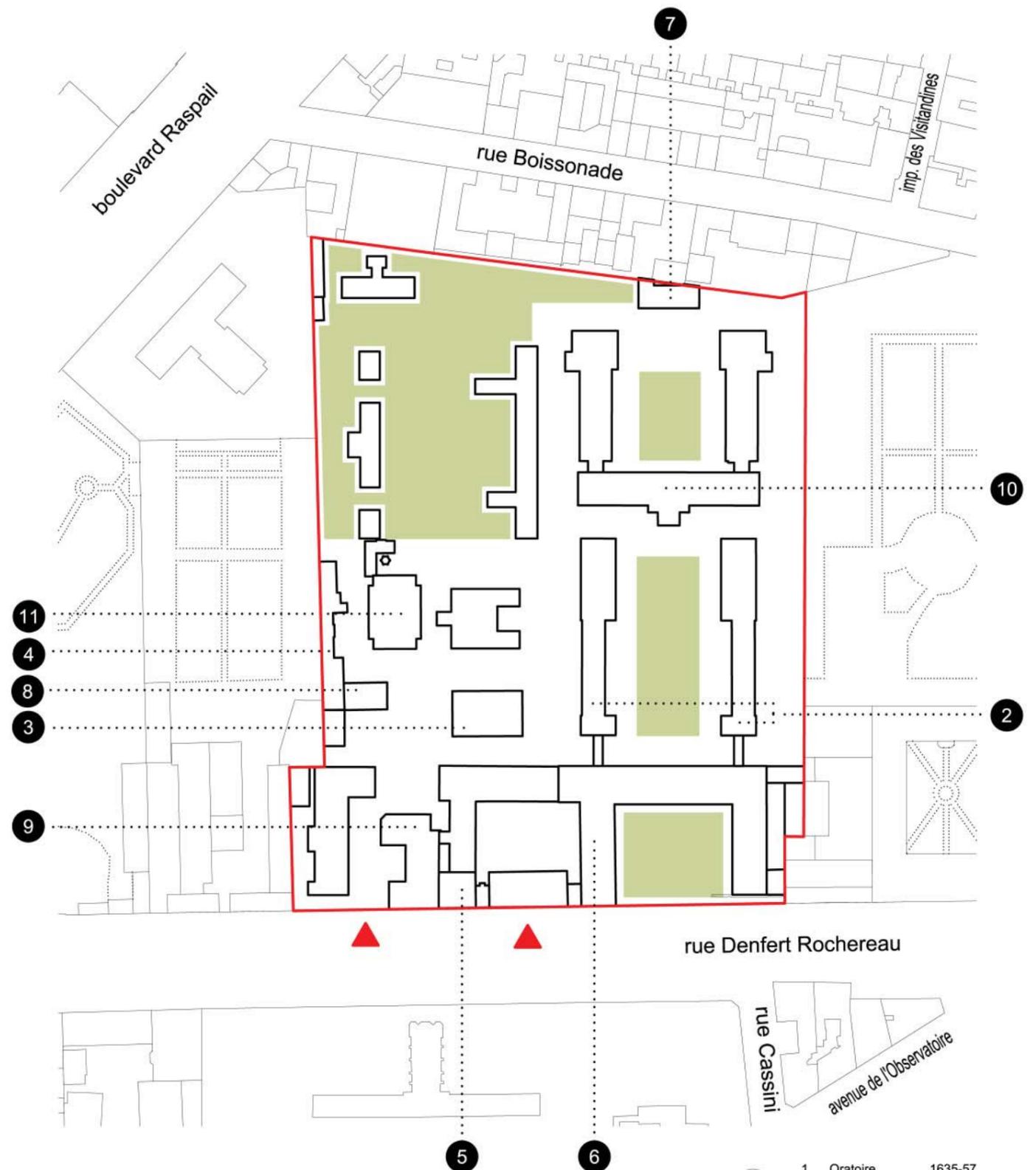
1890

Hospice des Enfants Assistés

source : Plan parcellaire de la ville de Paris 1890

- 1836-38 : Extension de l'hôpital, construction des foyers d'hébergements (actuel CED) et des bâtiments lingerie et INSERM
- 1841 : Installation du couvent de l'ordre de la Visitation
- 1857 : L'Institut des Jeunes Filles aveugles s'installe au 114 de la rue d'Enfer, dans l'ancienne propriété de Chateaubriand
- 1859 : Création de l'impasse Elisabeth sur 175m (section rue Boissonnade en impasse depuis le Bd Raspail)
- 1860 : Début de la démolition de l'Enceinte des fermiers généraux: les anciens chemins de ronde deviennent les boulevards extérieurs Boulevard Raspail
- 1882 : Elargissement de la rue Denfert Rochereau (nouvelle dénomination de la rue d'Enfer en 1879)
- 1881-83 : Construction de la façade de l'Hospice (bâtiment Pierre Robin) au nouvel alignement
- 1886-83 : Construction des pavillons Pasteur, Jalaguiet et des Rubéoleux convalescents (actuelle maison des médecins)
- 1887 : le boulevard d'Enfer devient le boulevard Raspail
- 1893 : Ouverture d'une seconde impasse de la rue Boissonnade depuis le boulevard Montparnasse (47.50m)
- 1898 : La rue Cassini reliant la rue du Faubourg Saint-Jacques et la rue Denfert-Rochereau est élargie son tracé est rectifié.

- | | | |
|----|-------------------|---------|
| 1. | Oratoire | 1635-57 |
| 2. | CED | 1836-37 |
| 3. | Lingerie | 1836-38 |
| 4. | INSERM | 1836-38 |
| 5. | Pierre Robin | 1881-83 |
| 6. | Oratoire Aile sud | 1881-83 |
| 7. | Mais. médecins | 1886 |
| 8. | Pasteur | 1886 |



1942

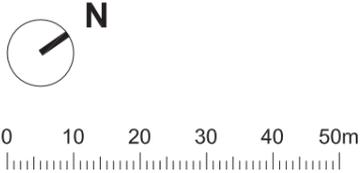
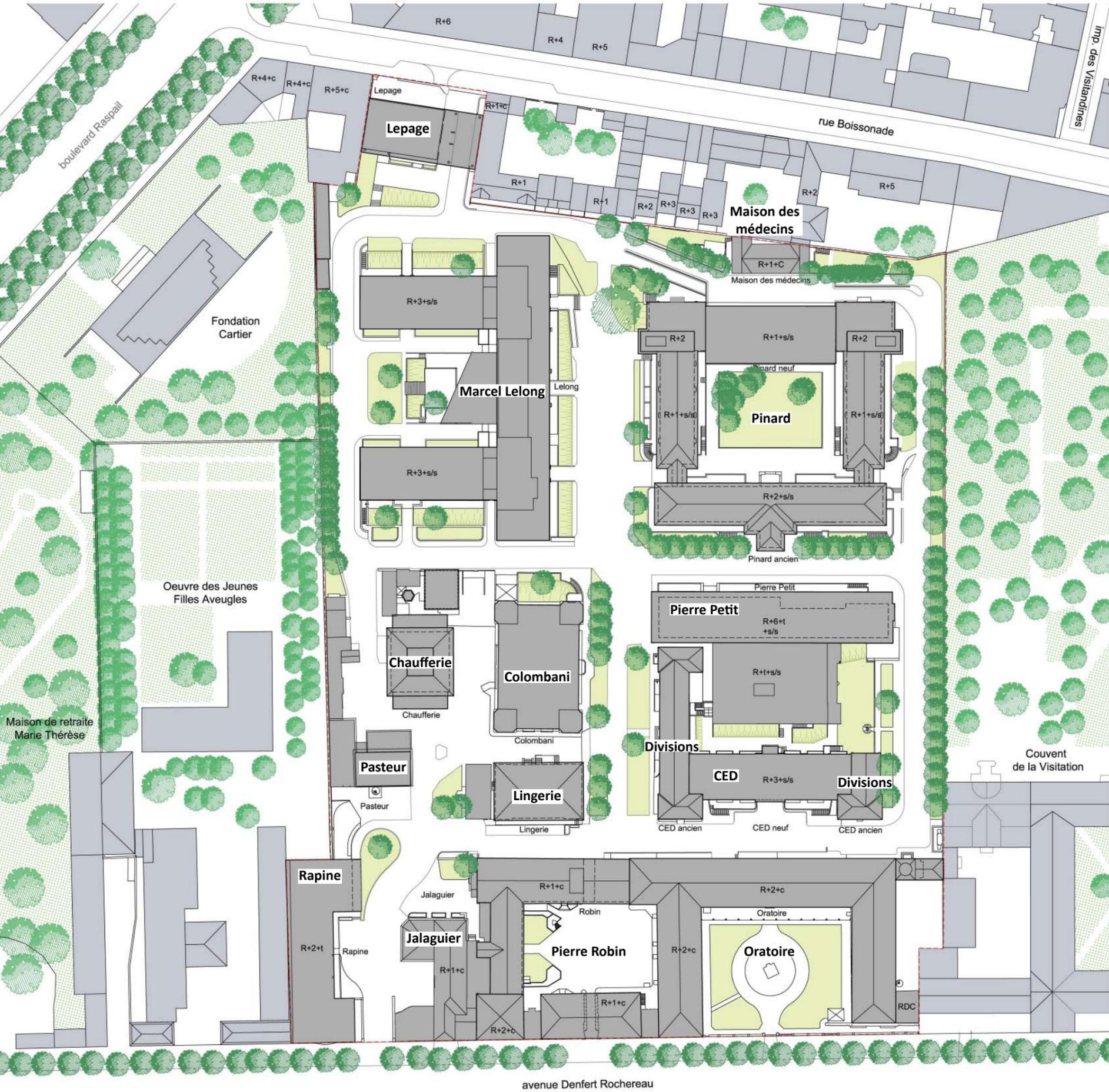
Hôpital-hospice Saint Vincent de Paul

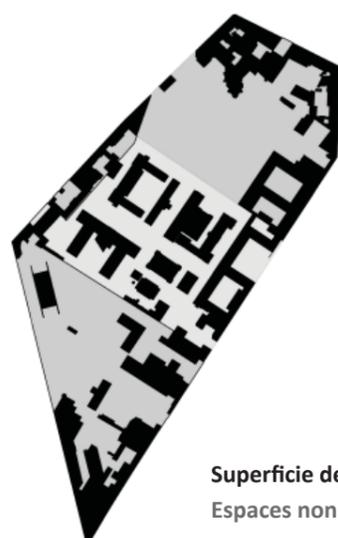
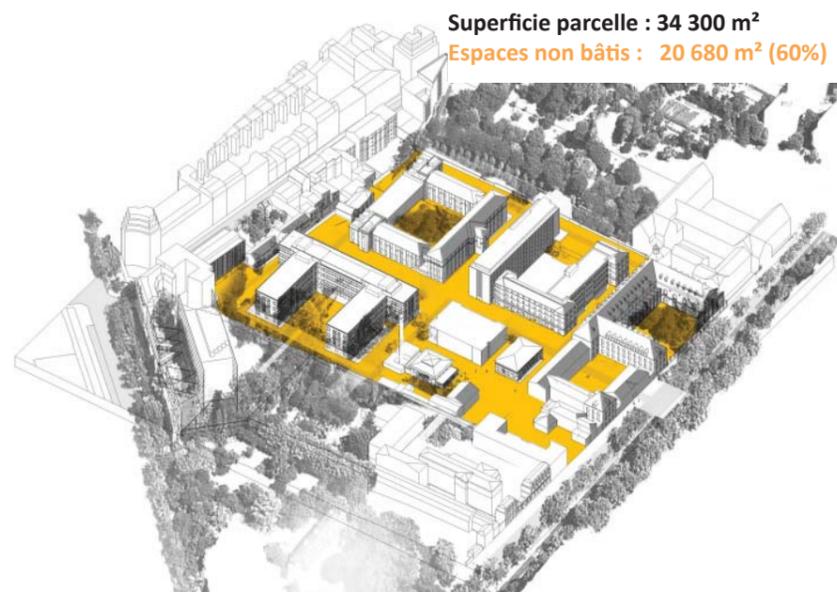
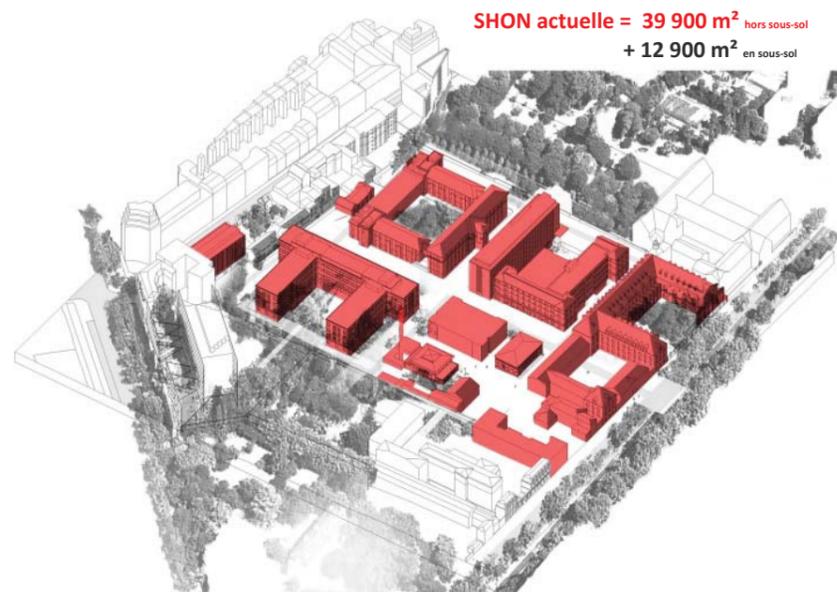
source : Plan de la ville de Paris 1942

- 1930 : Ouverture de la rue Boissonnade
- 1934 : L'American Students and Artists' Center s'installe au 261 du boulevard Raspail, anciennement terrain de l'Hospice Marie-Thérèse, jusqu'en 1987.
- 1934 : Construction de la maternité Pinard et de la chaufferie
- 1946 : La rue Denfert-Rochereau devient l'avenue Denfert-Rochereau

- | | | |
|-----|-------------------|---------|
| 1. | Oratoire | 1635-57 |
| 2. | CED | 1836-37 |
| 3. | Lingerie | 1836-38 |
| 4. | INSERM | 1836-38 |
| 5. | Pierre Robin | 1881-83 |
| 6. | Oratoire Aile sud | 1881-83 |
| 7. | Mais. médecins | 1886 |
| 8. | Pasteur | 1886 |
| 9. | Jalaguiet | 1893 |
| 10. | Pinard | 1934 |
| 11. | Chaufferie | 1934. |

ETAT DES LIEUX





Superficie de l'îlot : 106 000 m²
Espaces non bâtis : 67 000 m² (63%)

2/ Les mesures du site

L'hôpital Saint Vincent de Paul occupe le tiers de l'îlot de 10,6 hectares (environ 590 m par 230 m) délimité par le boulevard Montparnasse, le boulevard Raspail, l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade.

Les dimensions

L'hôpital occupe une emprise de 34 300 m² (Section AC n° 7 et 13) adressée aux 74-82 Avenue Denfert Rochereau et 51-53 Rue Boissonade.

- Longueur de la façade sur l'avenue Denfert-Rochereau : 160 m
- Longueur de la façade sur la rue Boissonade : 39,50 m
- Profondeur du terrain en rive nord (Couvent de la Visitation) : 199 m
- Profondeur du terrain en rive sud (Œuvre des Jeunes Filles Aveugles et Fondation Cartier) : 219 m
- Profondeur maximale au droit du bâtiment Lepage: 240 m

L'altimétrie

Le terrain naturel descend légèrement d'Est en Ouest avec un dénivelé d'environ 4 mètres entre l'avenue Denfert-Rochereau et la rue Boissonade.

Le nivellement ayant été redéfini, cette pente est irrégulière. Elle est faible entre l'avenue et l'allée centrale de l'hôpital, s'accroît légèrement entre l'allée centrale et l'arrière des maisons de la rue Boissonade, puis s'accroît plus fortement au droit du bâtiment Lepage.

Le reprofilage des allées de l'hôpital induit des différences de niveau avec les jardins voisins restés proches du terrain naturel. Le sol de l'hôpital surplombe ainsi le jardin du Couvent de la Visitation, inversement il semble légèrement en contrebas des jardins de la Fondation Cartier et de l'œuvre des jeunes filles aveugles.

Outre le remodelage des allées de desserte, les abords des bâtiments Lelong, Pinard et Petit ont été creusés afin de permettre l'éclairage du premier niveau de sous-sol par des patios ou des cours anglaises.

- Altimétrie avenue Denfert-Rochereau : 59,00 NVP au Nord à 60,70 NVP au sud
- Altimétrie limite rue Boissonade : 56,50 NVP au Nord à 58,00 NVP au Sud
- Altimétrie rue Boissonade : 56,30 NVP

L'occupation bâtie et la hauteur des constructions *

La SHON déclarée par l'AP-HP est de 52 801 m², soit un COS de fait de 1,54, avec environ un quart des locaux situés en sous-sol (12 900 m²).

- Emprise bâtie : 13 620 m² (39%)
- Emprise non bâtie : 20 680 m² (61%)
- Hauteur maximale : 22 m (bâtiment Petit)

* Sources AP-HP, Tableau établi par Cabinet Darnaud G.T.A. en Janvier 2004, complété par le service des Affaires Foncières (D.P.L.) en Avril 2007

>

L'emprise bâtie de l'hôpital est légèrement supérieure à l'emprise bâtie moyenne de l'îlot, un des objectifs du projet sera de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions.

Une partie importante des locaux actuels bien que situés en sous-sol sont en grande partie éclairés naturellement. La réutilisation de ces locaux affectés à des programmes autres que du logement pourrait permettre de réduire la hauteur apparente des constructions dans le cas de réhabilitation.

L'hôpital et les jardins en coeur d'îlot





Morphologie urbaine:

- Jardins et bâtiments isolés
- Ensembles patrimoniaux sur cours
- Ensembles de maisons et ateliers d'artistes
- Ensembles parisiens (type haussmannien ou moderne)

3/ Trois ensembles bâtis

La configuration du site est caractéristique de nombreuses emprises hospitalières structurées par une grille orthogonale de voies, qui reprend sur Saint Vincent de Paul l'ordonnancement des allées du jardin de l'Institution de l'Oratoire.

S'apparentant à un système de voirie urbaine, la grille composée d'une allée centrale de 18 à 20 m de large et de voies secondaires périphériques de 10 à 12 m d'emprise définit des îlots d'environ 60 à 70 m de côté, accueillant les activités hospitalières.

Jusqu'au milieu du XX^e siècle cette grille n'était accessible que par l'avenue Denfert Rochereau où trois entrées se sont ajoutées dans le temps :

- > Accès initial, réservé aux piétons par le jardin et le hall central du bâtiment de l'Oratoire
- > Entrée de l'hôpital recomposée au XIX^e siècle par le porche et la cour du bâtiment Robin
- > Actuelle entrée principale aménagée au XX^e siècle entre les bâtiments Robin et Rapine

L'accès depuis la rue Boissonade par le porche sous le bâtiment Lepage n'a été aménagé que dans les années 1970.

Hors cette grille structurante, le site s'organise dans la profondeur de l'îlot en 3 séquences, déterminées par le voisinage de l'hôpital :

1. La "façade patrimoniale" sur l'avenue Denfert Rochereau
2. Le "cœur d'îlot" bordé des jardins voisins
3. La "façade arrière" sur la rue Boissonade

Chacune de ces séquences se distingue par l'architecture, la hauteur et le mode d'implantation des constructions qui l'occupent.

La "façade patrimoniale"

C'est une composition urbaine et architecturale singulière, caractéristique de l'hôpital Saint Vincent de Paul et de l'avenue Denfert Rochereau.

Elle s'inscrit dans un ensemble de corps de bâtiments organisés autour de cours, s'étendant aux parcelles voisines des Dames de la Visitation et de l'Oeuvre des Jeunes Filles Aveugles, qualifiant l'avenue.

Elle regroupe les principaux ensembles patrimoniaux et se développe sur une profondeur d'environ 45 mètres.

Le "cœur d'îlot" :

Peu visible depuis l'avenue, la qualité particulière du cœur d'îlot résulte de la conjugaison d'un mode d'occupation caractéristique des emprises hospitalières, associant de grands principes de compositions aux altérations multiples et des architectures hétéroclites, et du caractère spectaculaire des vues offertes sur les jardins voisins.

L'apparent désordre du cœur d'îlot, contrastant avec la composition de la façade sur l'avenue, confère à ce lieu une qualité d'enclave protégée au cœur de la ville, singulière de Saint Vincent de Paul

De forme carrée, cette emprise d'environ 160 mètres de côté est divisée en 4 îlots composites caractérisés par l'organisation des bâtiments autour de cours, ainsi que par la diversité des architectures, des gabarits et des alignements.

La "façade arrière":

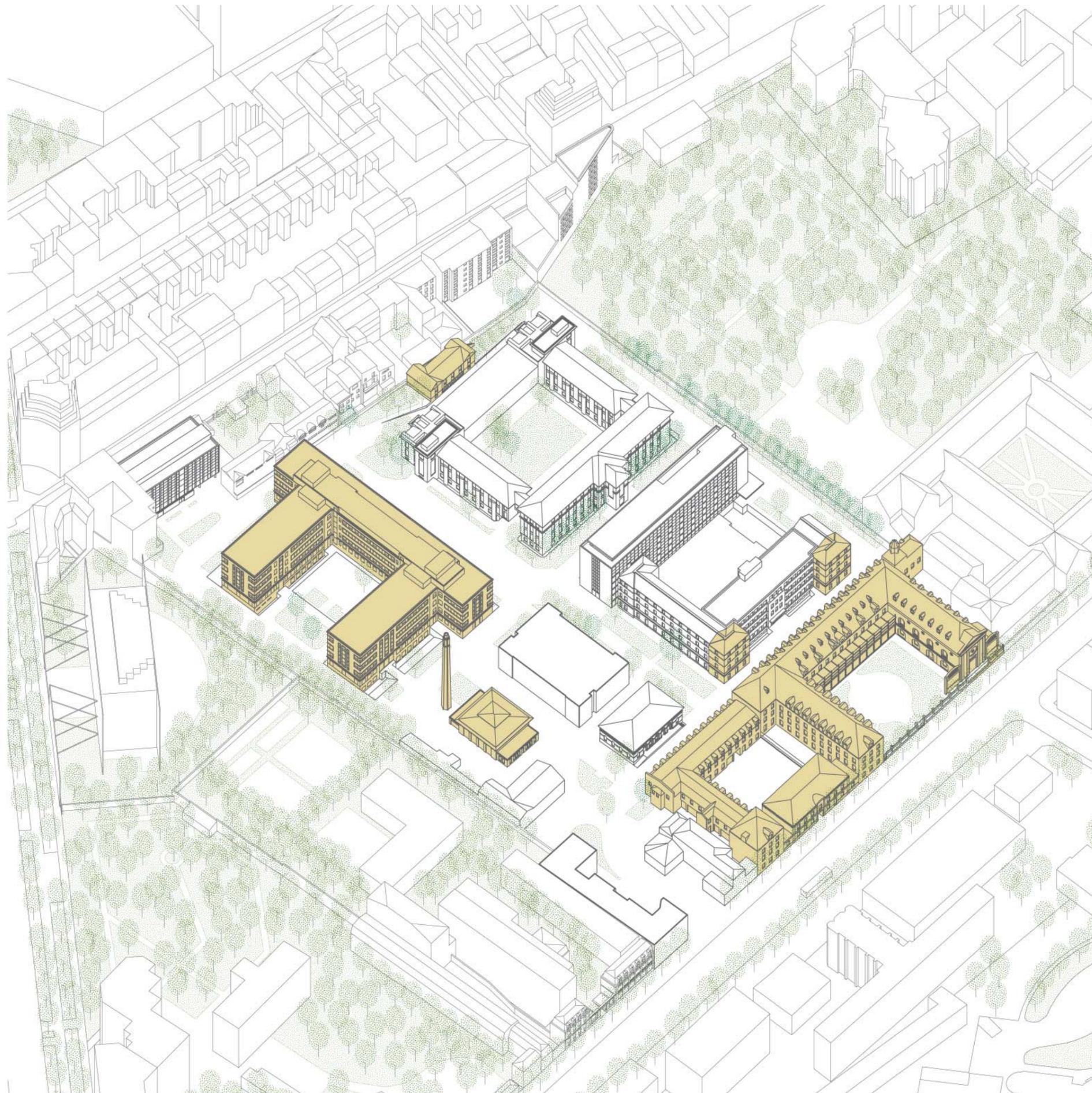
L'hôpital est adossé à la rue Boissonade sans prise en compte ni du caractère de la rue, ni de son voisinage bâti.

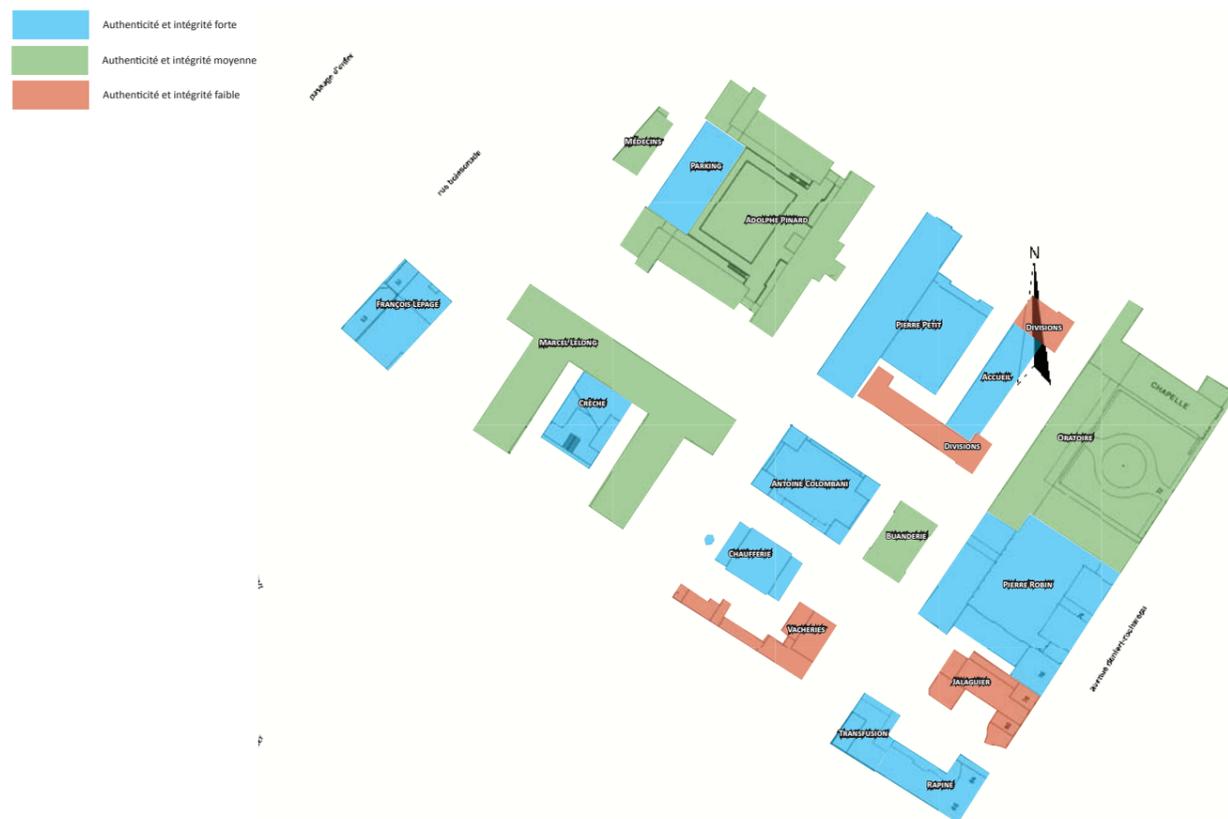
La façade sur la rue Boissonade s'inscrit dans un ensemble de parcelles adossées à l'hôpital sur une profondeur de 10 à 30 m.

Le bâtiment Lepage se distingue fortement des constructions voisines. Situé entre un immeuble de type haussmannien et un ensemble d'ateliers d'artistes protégés par le PLU, il est implanté en retrait de l'alignement.

- > *Sur l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade les constructions s'apparenteront et se raccorderont aux ensembles riverains. En cœur d'îlot les constructions dialogueront avec les jardins voisins.*

BÂTIMENTS PATRIMONIAUX





CF. Étude historique et documentaire GRAHAL - Authenticité et intégrité



CF. Étude historique et documentaire GRAHAL - Intérêt patrimonial

4/ Des ensembles patrimoniaux*

Le site est constitué de trois zones distinctes qui ont été progressivement modifiées, loties et bâties :

- Le front bâti urbain du noviciat en bordure de l'avenue Denfert-Rochereau initialement composé des bâtiments de l'Oratoire, auxquels furent adjoints les bâtiments Pierre Robin puis les pavillons Jalaguier, Pasteur et au XX^e siècle le bâtiment Rapine.
- La grande perspective originelle du jardin d'agrément de l'Oratoire ou furent édifiés au XIX^e siècle les bâtiments des "Divisions" (actuel CED ancien) ainsi que le pavillon des malades contagieux (actuelle Maison des Médecins), puis au XX^e siècle la maternité Adolphe Pinard, le CED moderne et la clinique Pierre Petit.
- La partie du jardin sauvage et vivrier ou furent successivement édifiés la Lingerie, puis au XX^e siècle la chaufferie, la clinique Marcel Lelong, ainsi que les bâtiments des services généraux.

Ces trois zones d'implantation se sont historiquement organisées autour de trois axes :

- L'axe majeur de la perspective originelle du jardin d'agrément du XVII^e siècle
- Un axe secondaire parallèle au précédent mis en place au XIX^e siècle
- Deux axes de circulation se croisant au centre de la parcelle aménagés au XX^e siècle

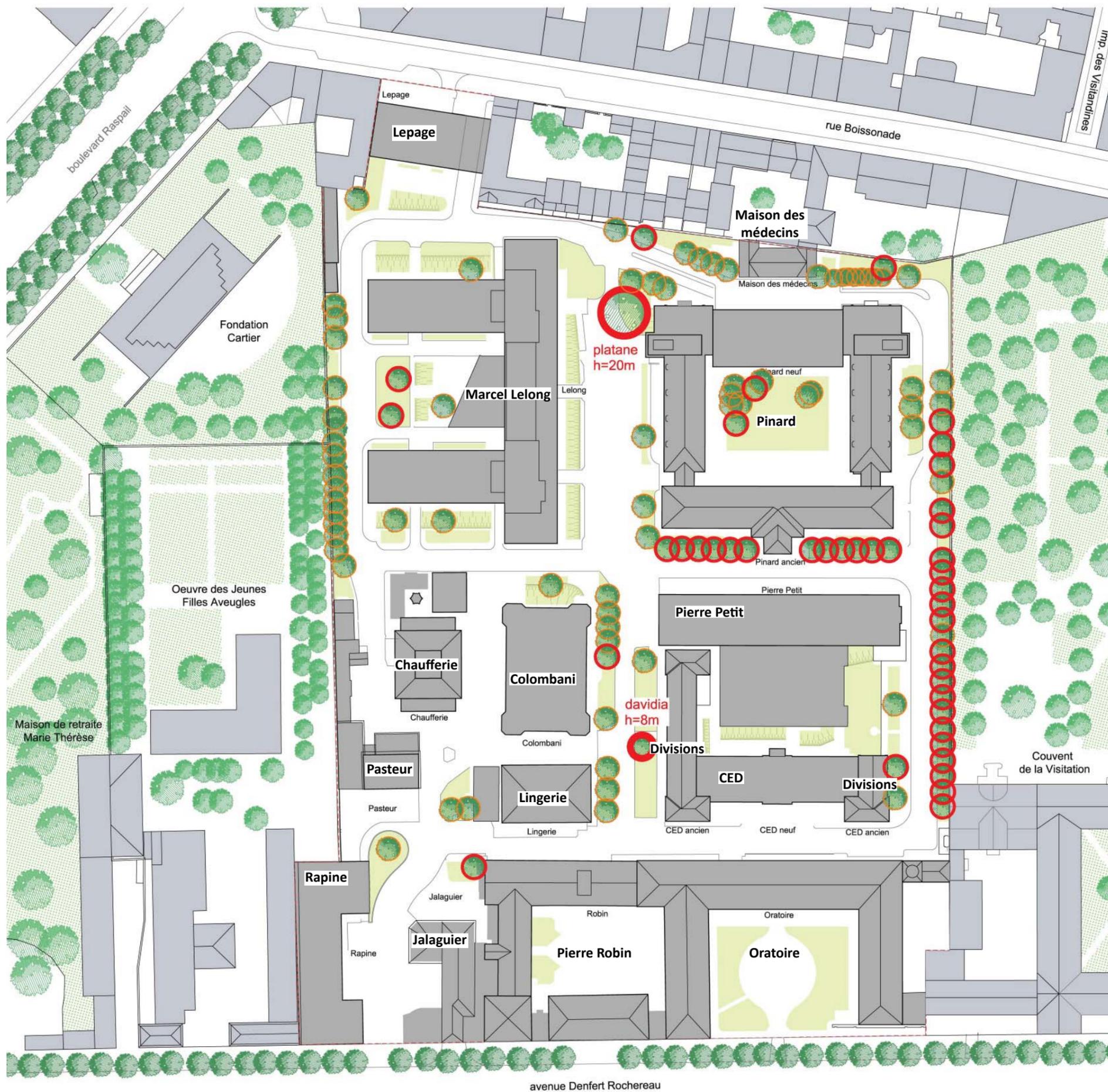
Aujourd'hui, la trame patrimoniale du site, ainsi définie par ses trois zones d'implantation (front urbain bâti, jardin d'agrément, jardin sauvage et vivrier) et ses grands axes d'aménagement (majeur, secondaire et de circulation), a été lotie de grands bâtiments formant blocs et secteurs.

La seule zone qui présente encore une cohérence historique tant de programme que d'architecture est celle du front bâti avec la cour d'honneur de l'ancien noviciat et la cour dite des services généraux (Pierre Robin), mitoyennes l'une de l'autre, ayant issue sur le jardin et sur l'avenue Denfert-Rochereau, bordées de bâtiments possédant encore certaines de leurs élévations d'origine.

Les seuls axes encore visibles, lisibles et en place sur le site sont les deux axes de circulation, aménagés par l'hospice puis par l'hôpital au XIX^e-XX^e siècle.

- > Cette trame patrimoniale, structurée par ses trois zones paysagères et architecturales ainsi que par ses trois axes historiques, constitue le cadre d'une réflexion globale sur le devenir du site et sa transformation en nouveau quartier urbain parisien. Elle donne les éléments conceptuels d'appréhension qui peuvent permettre de penser et inventer de nouvelles implantations et aménagements.
- > Fonder sur cette trame la réflexion concernant la reconversion de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul, dont certains des bâtiments qui le lotissent par leur intérêt architectural méritent d'être conservés et réhabilités (cf. plans), c'est prendre en compte la part matérielle et immatérielle de ce patrimoine dont ce site parisien, dédié depuis sa formation au XVII^e siècle à l'enfance et à la jeunesse, est dans sa géographie, dans ses implantations comme dans son architecture et son histoire, l'expression.

* extraits de l'étude documentaire et historique Grahal juin 2013



PATRIMOINE VÉGÉTAL*

- bel arbre
- arbre sain
- arbre moyen
- autres arbres non représentés
- * cf état Phytosanitaire DEVE



Alignement d'arbres en rive de l'allée entre les bâtiments Petit et Pinard



Plantations en limite des arrières de la rue Boissonade



Plantations en rive du jardin des Visitandines



Le platane remarquable dans la perspective de l'allée centrale

5/ Le paysage

La trame des plantations *

Les jardins voisins de l'hôpital contribuent pour une part essentielle à la trame végétale du cœur d'îlot, il n'en demeure pas moins que le site est agrémenté par un ensemble d'espaces verts et de plantations se répartissant le long de ses différentes allées et au droit des jardins et cours des îlots hospitaliers.

Sur les 134 arbres répertoriés sur le site de l'hôpital Saint Vincent de Paul, 120 sujets sont dans un état globalement satisfaisant.

Deux sujets sont notés comme remarquables, un platane et un arbre aux pochettes (*Davidia involucrata*).

Sur l'avenue Denfert Rochereau, le jardin de l'Oratoire est classé comme EVP.

* cf. note DEVE 30 avril 2010

> *Le projet paysager permettra de préserver un maximum d'arbres dont notamment le platane remarquable et d'établir des continuités écologiques entre les jardins voisins. Il y aura lieu de préciser le statut public ou privé du jardin de l'Oratoire.*

FAÇADES



Façade EST sur l'Avenue Denfert Rochereau



Façade EST sur l'allée périphérique coté Denfert Rochereau



Façade EST sur l'axe médian Nord-Sud

0 5 20m
| | | |



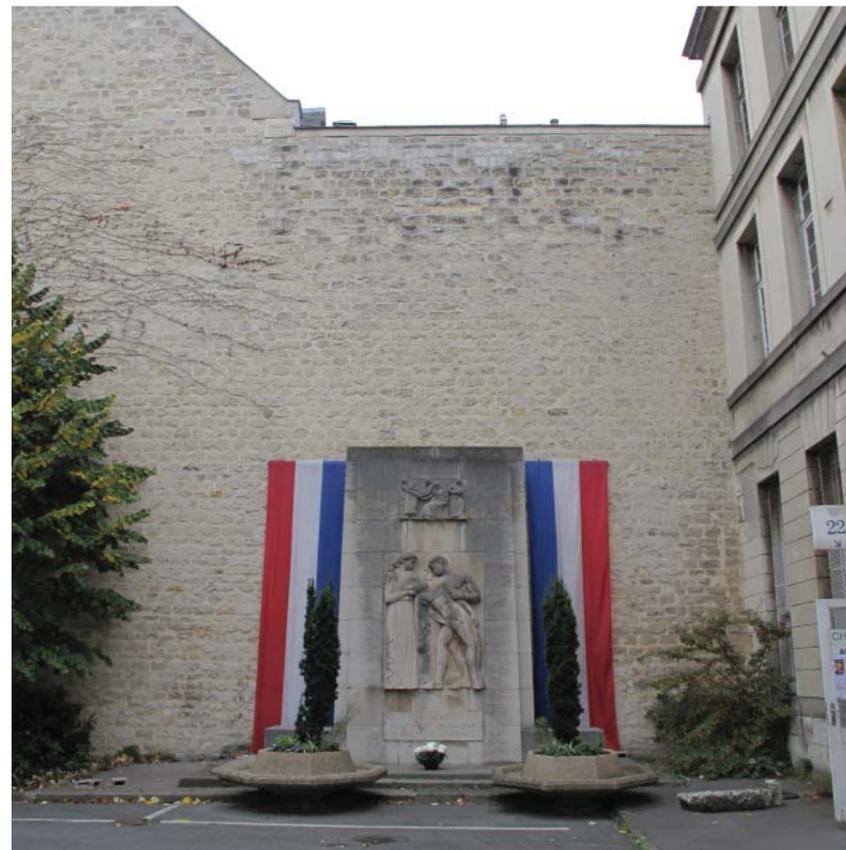
Vue A, la cheminée de la chaufferie et la tour Montparnasse, dans l'axe de l'entrée du site



Vue B, le clocheton de l'Oratoire, dans l'axe de l'allée latérale nord-ouest



Vue C, le dôme de l'Observatoire de Paris, dans l'axe de l'allée centrale



Vue D, le monument aux morts, dans l'axe de l'allée longeant l'Oratoire

Les perspectives

Si l'intérieur de l'hôpital s'apparente à une enclave 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.

Face à l'entrée de l'hôpital, la tour Montparnasse compose une vue singulière avec la cheminée de la chaufferie.

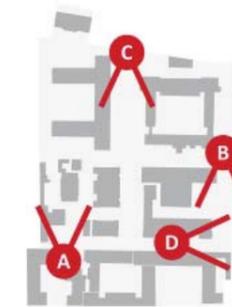
Dans l'axe de l'allée centrale, une perspective pittoresque associe les ateliers d'artistes et les maisons de la rue Boissonade. Inversement l'allée centrale semble pointer sur la coupole de l'Observatoire par-delà le bâtiment Robin.

L'allée longeant le Couvent de la Visitation offre une perspective sur le clocheton de l'Oratoire.

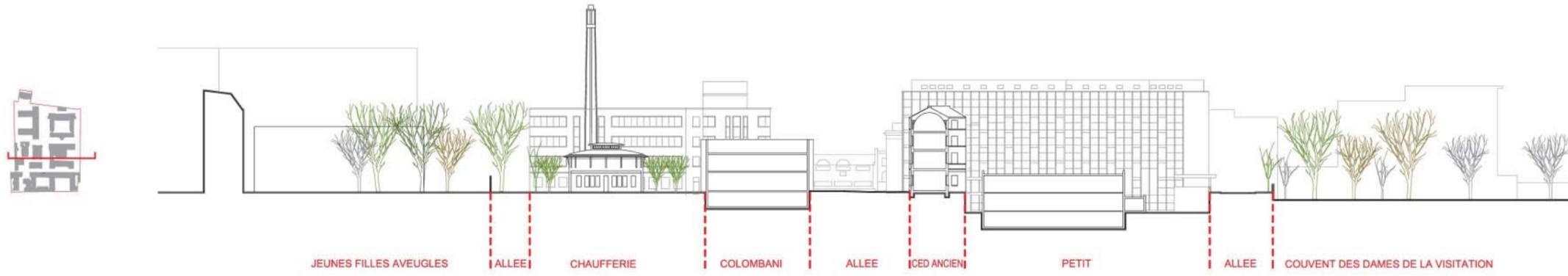
La voie longeant la grande façade de l'Oratoire butte sur le mur du Couvent de la Visitation et du Monument aux morts.

Enfin, le site offre des vues inédites sur la Fondation Cartier alors que les allées nord-sud ouvrent sur les jardins voisins malgré la présence des murs.

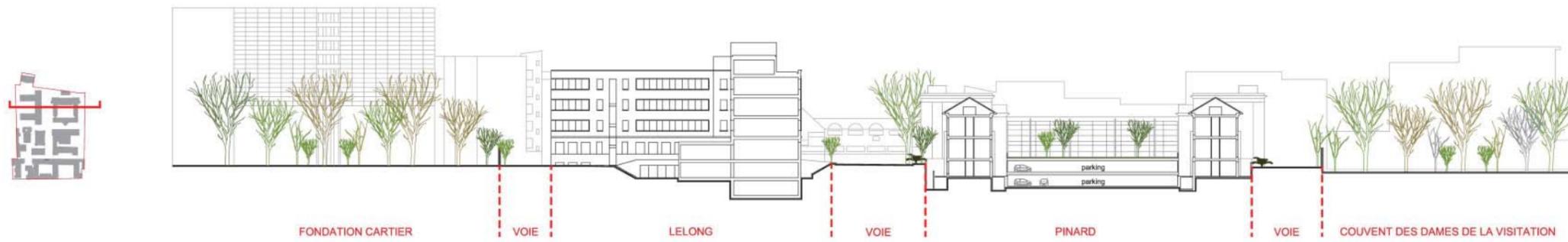
> *Valoriser les vues sur les jardins voisins, composer les vues avec les repères lointains, préserver les vues des maisons voisines*



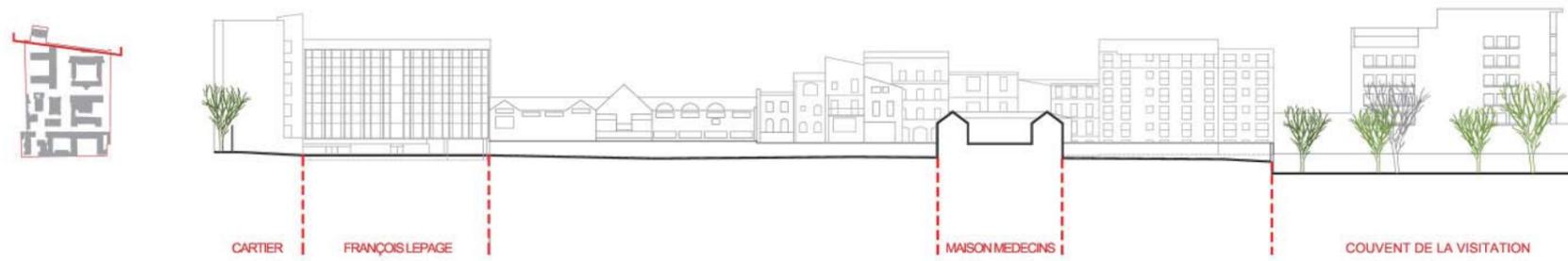
COUPES



Coupe transversale sur les îlots Colombani et Petit

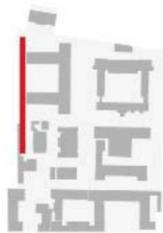


Coupe transversale sur les îlots Lelong et Pinard



Coupe transversale sur les îlots Colombani et Petit

La rive SUD



Le bâtiment Lelong depuis la Fondation Cartier



La Fondation Cartier depuis le bâtiment Lepage



Le mur de la Fondation Cartier

La rive NORD



Le mur de clôture et les plantations

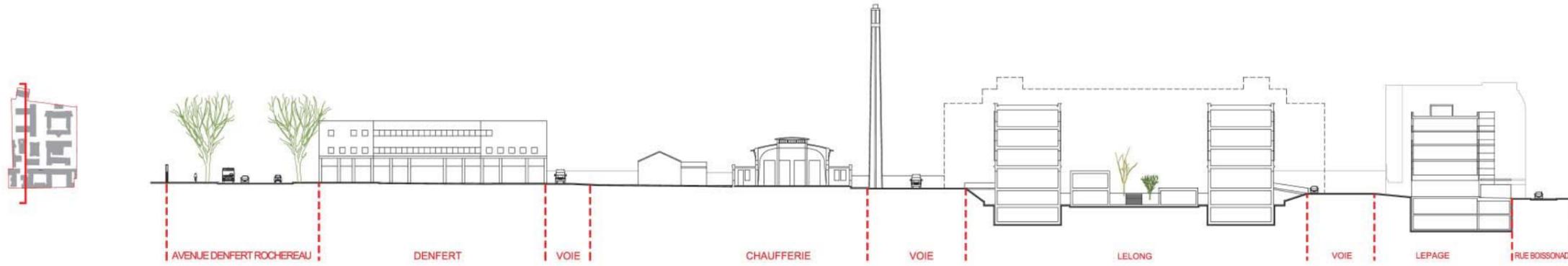


Le jardin du Couvent de la Visitation

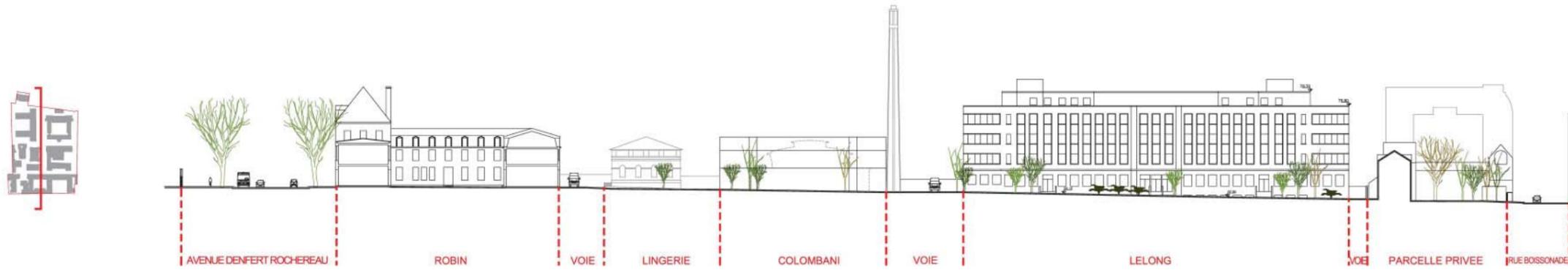


Le mur de clôture et le pignon du Couvent de la Visitation

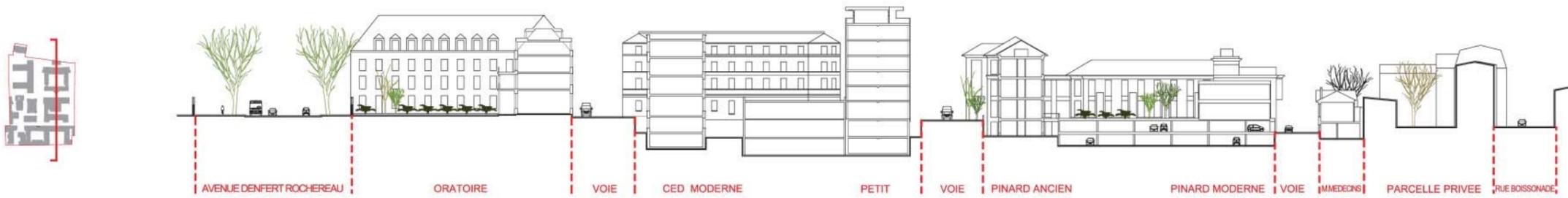
COUPES



Coupe longitudinale sur les entrées du site



Coupe longitudinale sur l'allée centrale



Coupe longitudinale sur le jardin de l'oratoire

0 5 10 15 20m



L'angle SUD-OUEST



La façade arrière du 45 au 49 rue Boissonade



Les façades arrière du 25 au 37 rue Boissonade



Les façades arrière des 43, 41 et 39 rue Boissonade



Les façades arrière des 43, 41 et 39 rue Boissonade



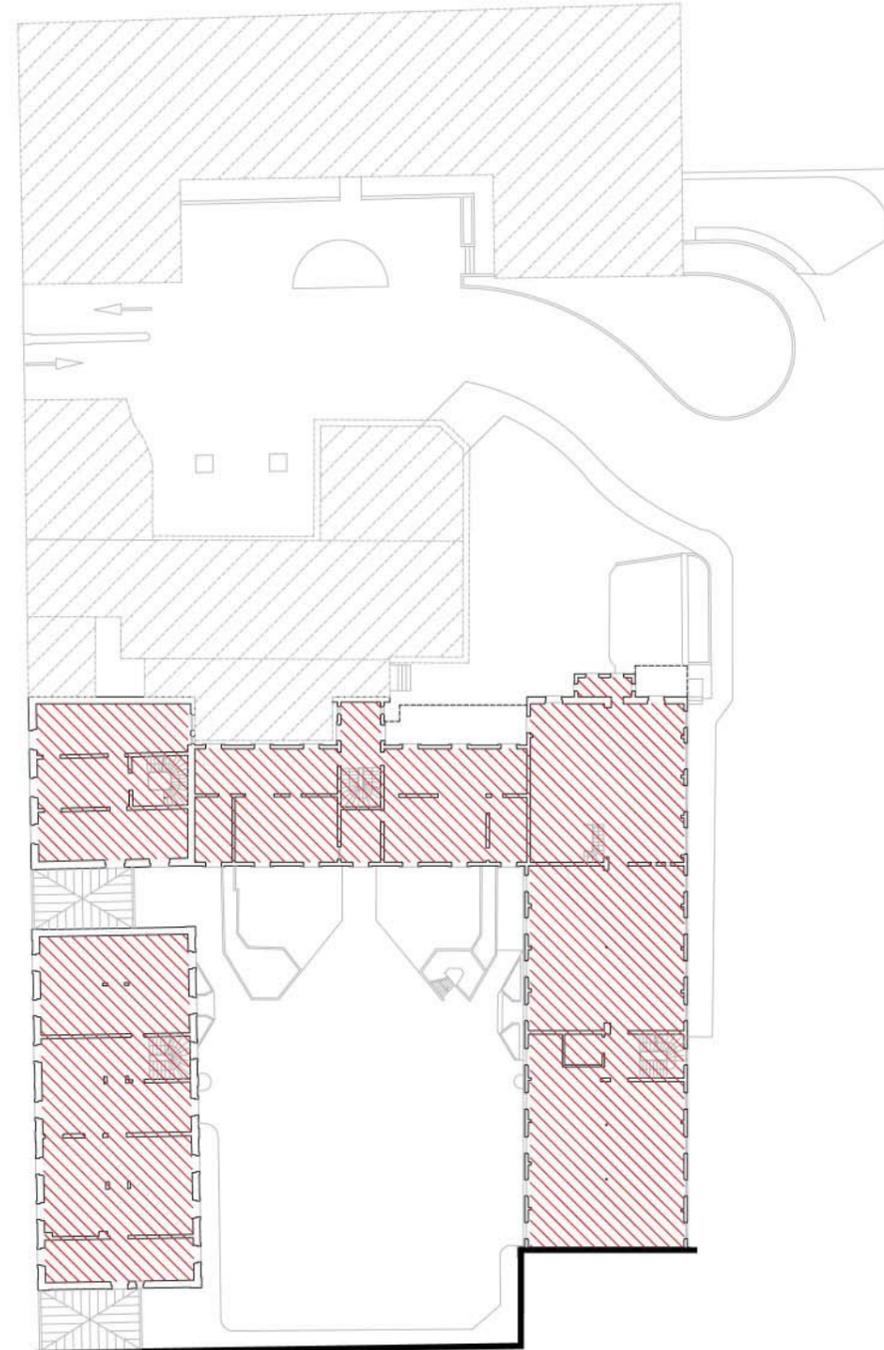
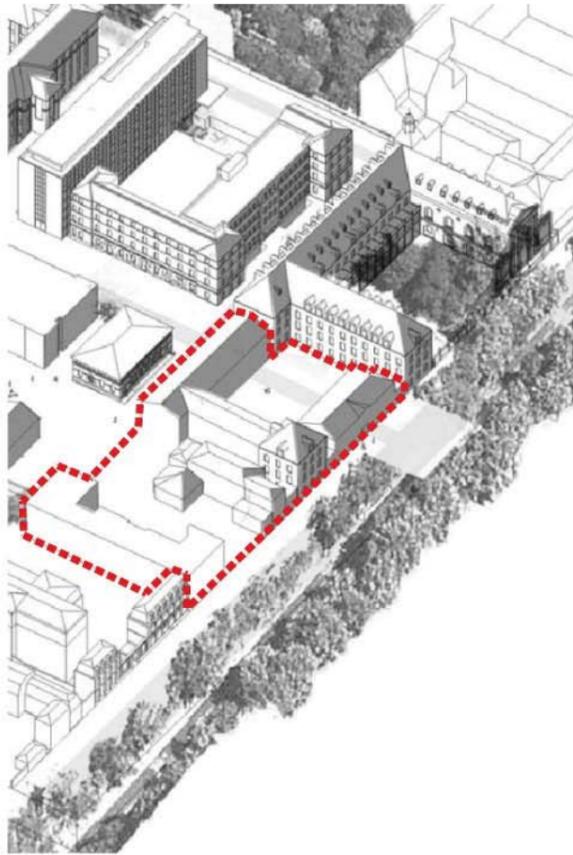
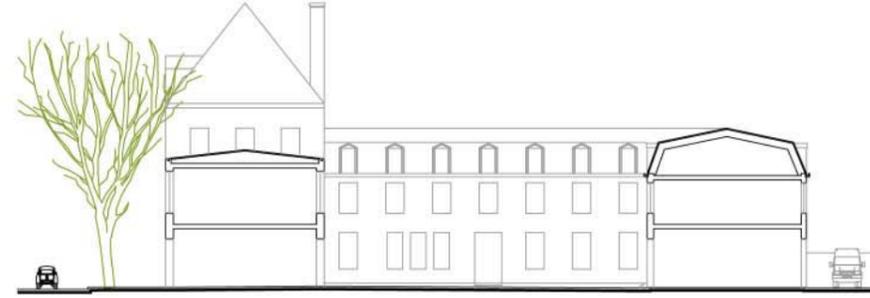
La Maison des médecins



A - DIAGNOSTIC / ENJEUX

A III - LES ENJEUX

Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **RAPINE - ROBIN**



1 / Les enjeux particuliers par secteur

Le secteur Rapine

Occupation actuelle :	bâtiments Rapine + Jalaguier
Superficie de l'îlot :	3158 m ²
Emprise bâtie :	1650 m ² (50%)
SHON :	5625 m ² + 1241 m ² en sous-sol
COS de fait :	1,66 (hors sous-sol)



Eléments de diagnostic

- > Le rattachement de cette emprise lors de l'élargissement de l'avenue Denfert Rochereau à la fin du XIX^e siècle a permis de composer l'actuelle façade de l'institution avec la construction des bâtiments Pierre Robin.
- > Hors la façade composée sur l'avenue, l'îlot est occupé par un ensemble de constructions composites de qualités diverses. Le bâtiment Jalaguier et les extensions qui lui ont été accolées ne présentent pas un intérêt architectural notable. La cour Robin bordée de constructions de faible hauteur (R+1 ou R+2+c) ne présente pas d'intérêt majeur mais participe de l'image de l'hôpital et du système de cours caractérisant le bâti riverain de l'avenue
- > L'entrée actuelle de l'hôpital s'apparente à une entrée de service, elle offre par contre une perspective intéressante sur le site et la tour Montparnasse en arrière-plan.
- > Le bâtiment Rapine construit dans les années 1990 est difficilement reconfigurable pour un usage autre que celui pour lequel il a été conçu.

Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

L'aménagement de cette emprise qualifie la relation entre le site, l'avenue et le quartier, elle contribuera à :

- > Articuler des gabarits réduits en bordure de l'avenue avec des hauteurs de constructions plus importantes à l'intérieur du site
- > Animer l'avenue (commerces)
- > Ouvrir le futur quartier (place, passages, vues).

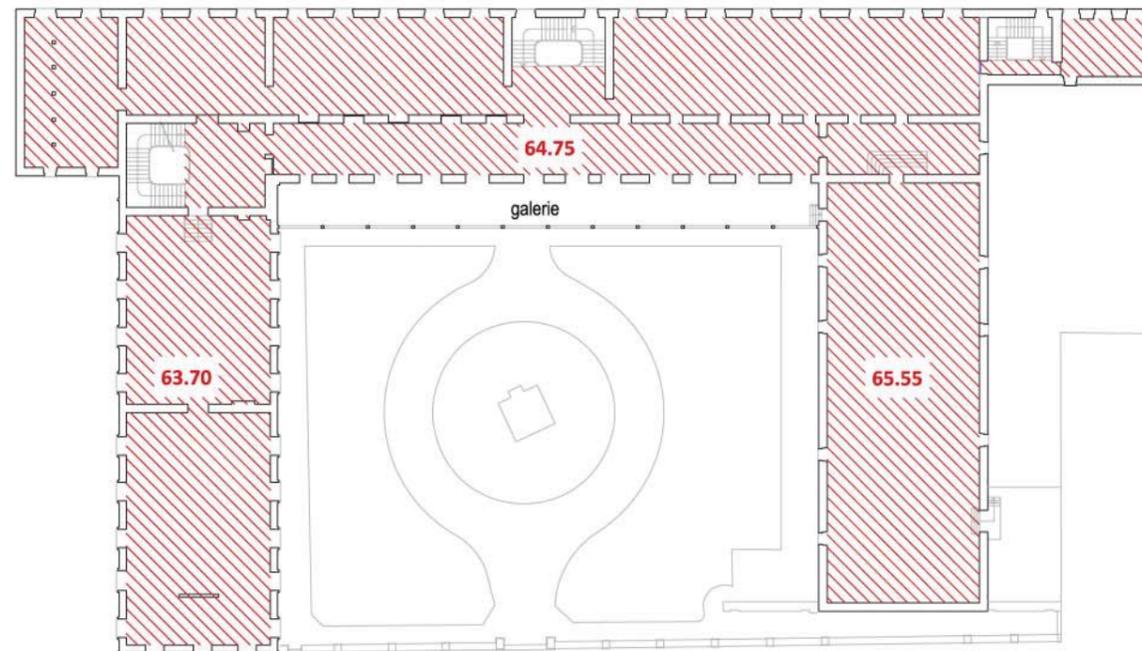
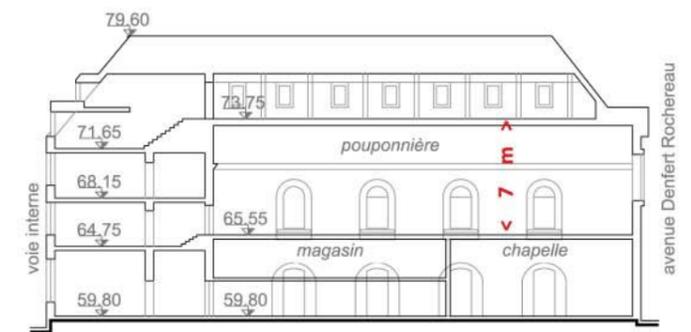
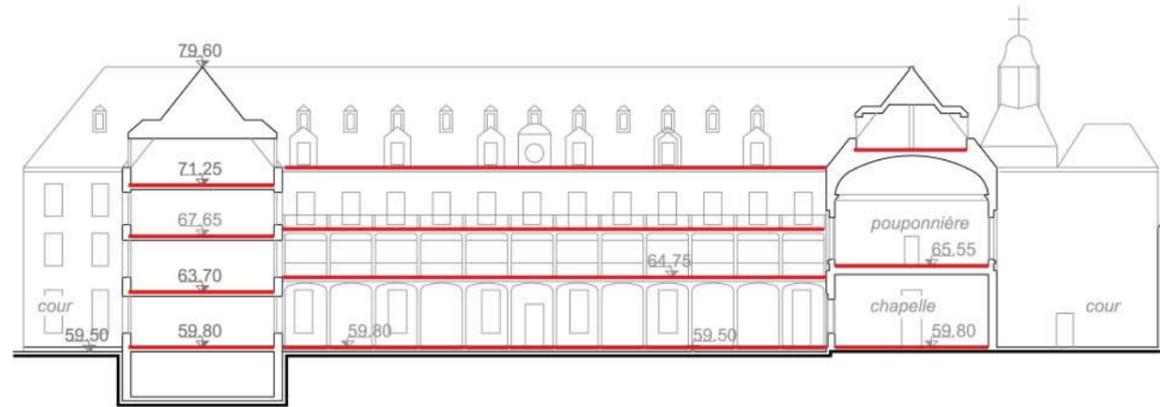
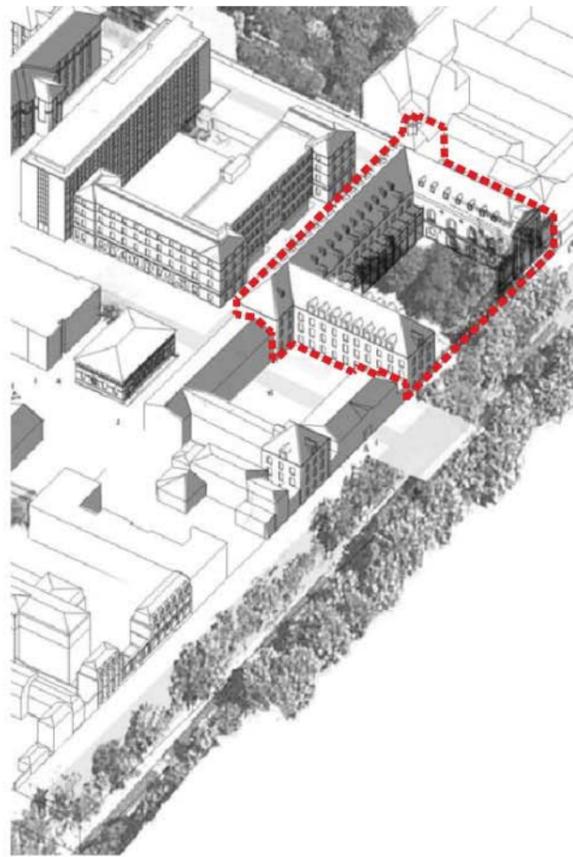
La reconstruction de l'emprise occupée par le bâtiment Rapine s'adossera au projet de recomposition de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles.

Le projet sur le site de Saint Vincent de Paul sera à coordonner avec le projet de Paris-Habitat-OPH sur le site de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles.

Propositions

- > Démolition des bâtiments Rapine et Jalaguier
- > Gabarit limité à R+3 en façade sur l'avenue et R+6 en recul de l'alignement.
- > Création d'une voie nouvelle, gabarit à préciser, en rive du bâtiment Robin conservés.
- > Localisation préférentielle pour un programme d'équipement ou de commerce en façade sur l'avenue.
- > Localisation préférentielle pour l'Atelier Territorial de Nettoyement en intérieur d'îlot avec accès direct depuis l'avenue.
- > Position préférentielle pour un parking mutualisé en sous-sol, nombre de niveaux à préciser.

Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **ORATOIRE**



Reconversion*

Intéressante
Complexe
Inopportune

* voir à-vis du programme global de l'opération



Le secteur Oratoire - Robin

Occupation actuelle :	bâtiments Oratoire + Robin
Superficie de l'îlot :	3311 m ²
Emprise bâtie :	1622 m ² (49%)
SHON :	6462 m ² (+ 700 m ² en sous-sol)
COS de fait :	1,95 (hors sous-sol)

Eléments de diagnostic

Les bâtiments et les cours Oratoire et Robin constituent le principal ensemble patrimonial de Saint Vincent de Paul dont il compose la façade sur l'avenue Denfert-Rochereau.

L'intérêt majeur de ces bâtiments est mis en évidence par l'étude patrimoniale.

Le bâtiment de l'Oratoire est identifié comme bâtiment protégé par le PLU. L'inscription de deux escaliers intérieurs à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques est envisagée.

Son jardin est inscrit comme EVP au PLU N°14-30 (superficie 1250 m²).

Outre sa valeur patrimoniale l'Oratoire a une valeur symbolique forte en tant que lieu de mémoire destiné à l'accueil des enfants abandonnés. Le "Tourniquet" destiné au dépôt des enfants abandonnés était disposé sur la façade Est de la chapelle.

La rénovation des bâtiments disposés autour de la cour Robin ne semble pas poser de problème quant à l'accueil d'un nouveau programme tel qu'un équipement public. Celui-ci bénéficiera d'une localisation en façade sur l'avenue Denfert-Rochereau et pourra éventuellement disposer d'un second accès depuis l'intérieur du site.

La reprogrammation du bâtiment de l'Oratoire est par contre plus complexe :

- > Les hauteurs sous plafond sont importantes mais ne permettent pas la création d'étages intermédiaires; en rez-de-chaussée, la hauteur libre des mezzanines des actuels magasins (220 m²) est limitée à 2,20 m.
- > La désacralisation de la chapelle (210 m²) est actée.
- > L'aile sud (300 m² SDO par étage) n'est pas au même niveau que le bâtiment principal. Cette aile qui ne dispose pas d'escalier de secours est actuellement en partie inutilisée.
- > La chapelle (pouponnière) au niveau 1, d'une superficie de 320 m² SDO ne dispose que de 8 ouvertures et n'est pas à niveau avec le corps central du bâtiment. Sa hauteur sous plafond est de plus de 7 m.
- > Les volumes sous-combles sont de moindre hauteur et peu épais.

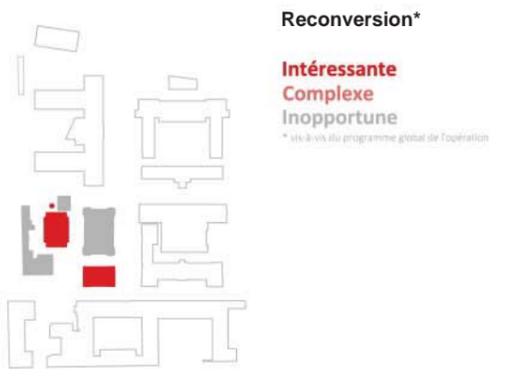
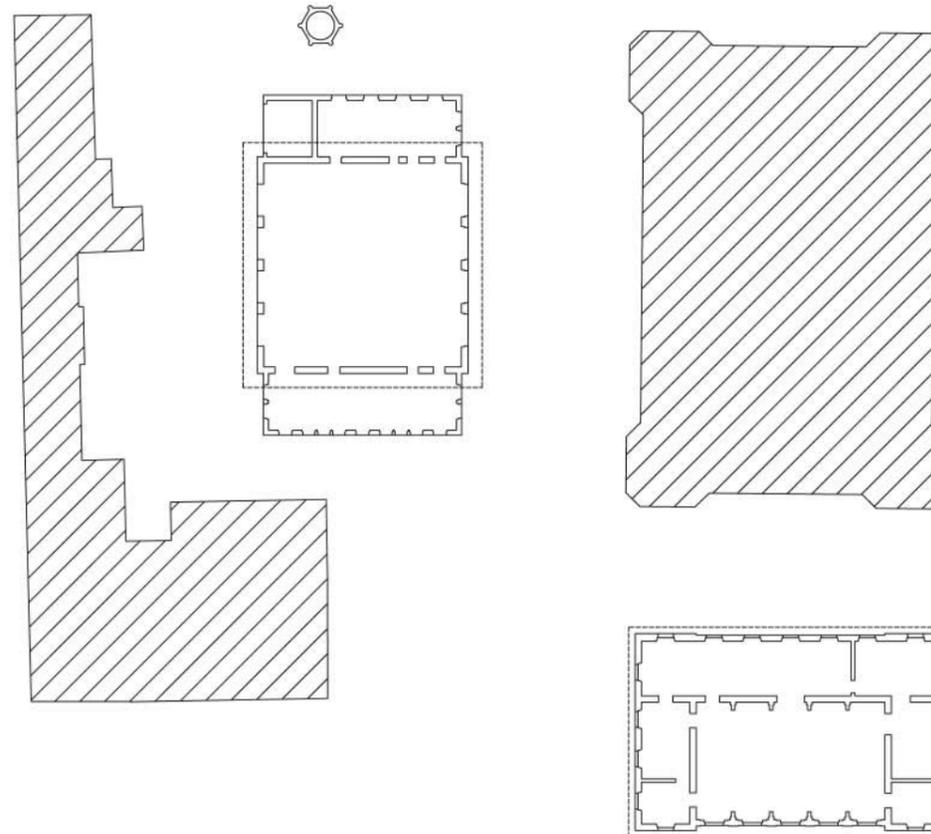
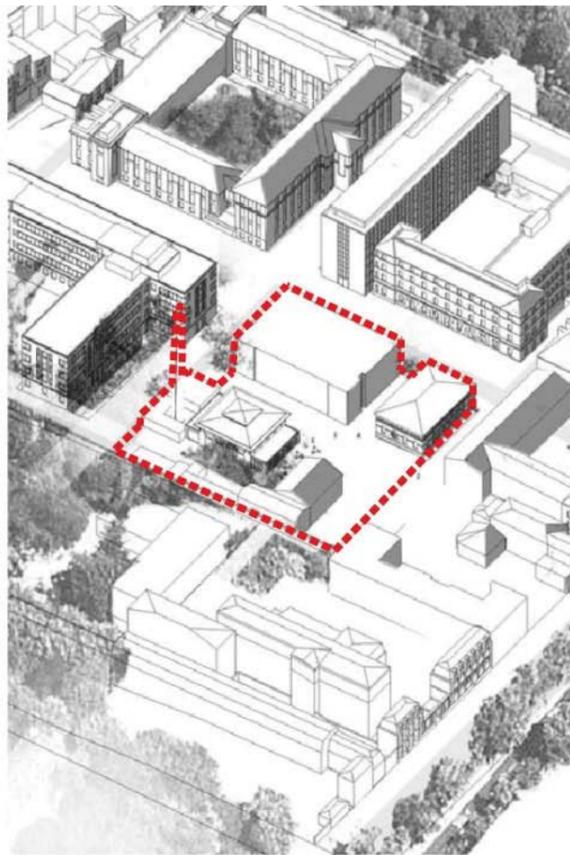
Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

La reconversion de l'Oratoire devrait permettre de pérenniser la mémoire de l'institution des Enfants Abandonnés par une programmation particulière de tout ou partie des bâtiments conservés.

- > Les conditions de rénovation de l'Oratoire sont à préciser notamment en ce qui concerne le maintien ou non de la galerie en façade et de l'entresollement de la chapelle réalisés au XIX^e siècle.
- > Les mezzanines en rez-de-chaussée sont difficilement réutilisables du fait de leur moindre hauteur.
- > La disposition des planchers des différentes ailes à des niveaux distincts pose la question de l'accessibilité des PMR.
- > Si les volumes autres que la chapelle sont compatibles avec l'accueil de programmes de logements, la pouponnière (320 m² SDO) au 1^{er} étage appelle une programmation particulière
- > Les volumes du second comble sont difficilement réutilisables, leur accessibilité limitée contraint les possibilités programmatiques.
- > La création d'une servitude de passage piéton entre l'avenue et l'intérieur de l'îlot dans l'axe de l'Oratoire est à envisager.



Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **CHAUFFERIE - COLOMBANI - LINGERIE**





Le secteur Chaufferie-Lingerie- Colombani

Occupation actuelle : bâtiments Chaufferie, lingerie, Colombani, Pasteur, INSERM
 Superficie de l'îlot : 3150 m²
 Emprise bâtie : 1770 m²
 SHON : 2880 m² + 721 m² en sous-sol
 COS de fait : 0,91



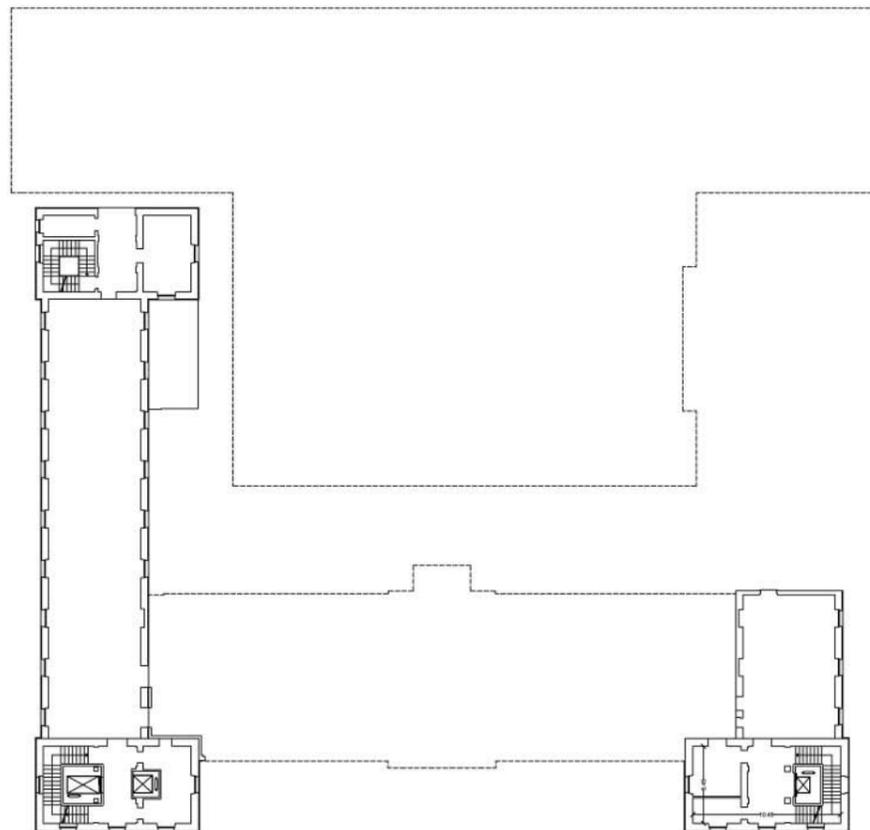
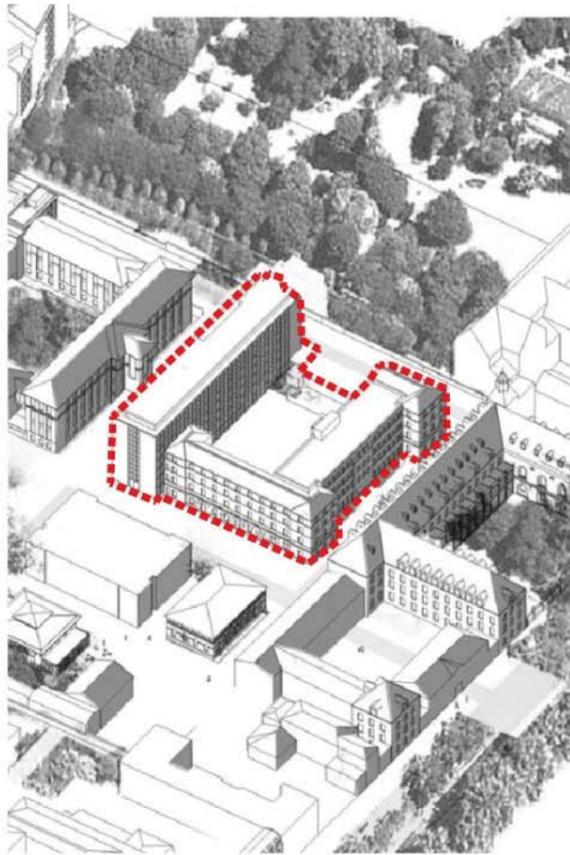
Éléments de diagnostic

- > Îlot de moindre densité à vocation logistique occupé de constructions basses, dont certaines pittoresques (lingerie et Chaufferie), disposées autour de cours techniques.
- > Emprise en interface entre la vie urbaine et la vie de l'hôpital,
- > Espaces non bâtis dialoguant avec les jardins voisins de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles et de la Fondation Cartier.

Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

- > Préserver une partie des espaces non bâtis afin de pérenniser la singularité de l'îlot comme pôle de vie pour les habitants et usagers du quartier en interface avec la ville et l'avenue Denfert Rochereau.
- > Offrir une localisation préférentielle pour des programmes animant le futur cœur de quartier (commerce, restauration en lien éventuel avec la Fondation Cartier), lieu emblématique de l'eco quartier Saint Vincent de Paul, lieu de rencontre intime et/ou animé, agrémenté de plantations, qualifié de constructions aux formes, échelles et architectures les plus diverses.
- > Localisation préférentielle pour la création d'une place piétonne plantée et/ou d'un square public.
- > Réhabilitation en commerce (restaurant) ou service (accueil de la pépinière d'entreprise) des bâtiments de la Chaufferie ou de la Lingerie en lien avec la future place.

Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **PETIT - CED**



Le secteur Petit + CED (anciennes Divisions)

Occupation actuelle :	bâtiments Pierre Petit + CED
Superficie de l'îlot :	3236 m ²
Emprise bâtie :	2530 m ² (78%)
SHON :	9530 m ² (+ 3409 m ² en sous-sol)
COS de fait :	2,94 (hors sous-sol)



Eléments de diagnostic

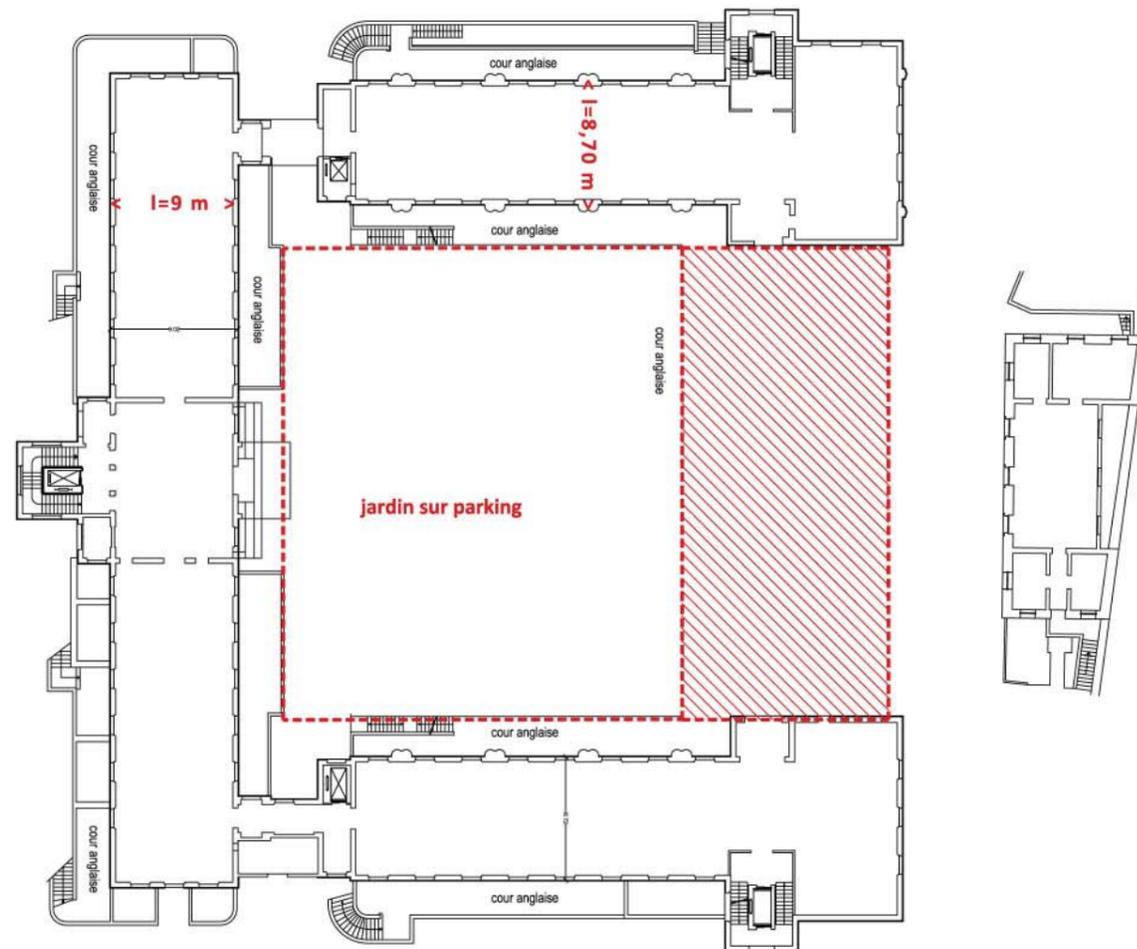
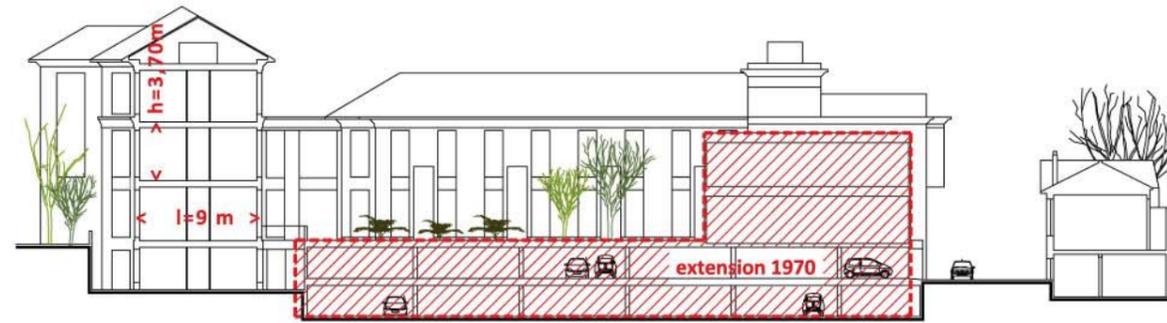
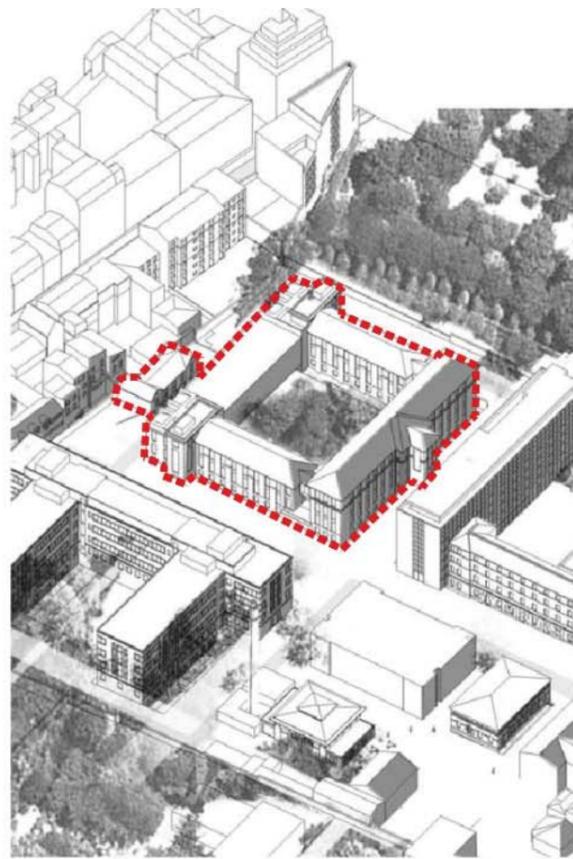
- > L'îlot Petit-CED, occupé par 4 bâtiments imbriqués, est le plus densément bâti des îlots centraux.
- > Bien que tronqués, les deux anciens foyers d'hébergement (CED ancien) construits au XIX^e siècle présentent un intérêt patrimonial certain. Une moindre épaisseur et des hauteurs sous plafond importantes caractérisent ces bâtiments.
- > Les bâtiments CED moderne et Pierre Petit construits dans les années 1960 et 1970 ne présentent pas d'intérêt sur le plan architectural.
- > Le décaissé des 2 niveaux en sous-sol (plateau technique) en cœur d'îlot pourrait être mis à profit pour la réalisation de volumes en sous-sol tels qu'un parking ou des salles de sport.

Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

- > De par ses dimensions l'îlot Petit est le seul à pouvoir accueillir un plateau sportif d'importance sans contrainte excessive pour la réalisation de logements en étage.
- > Conservation des bâtiments de têtes des divisions du CED ancien
- > Démolition des CED récents et des restes des corps de bâtiments du CED ancien.
- > Le bâtiment Pierre Petit dont l'épaisseur et les hauteurs sous plafond sont conformes aux futurs programmes pourrait faire l'objet d'une réhabilitation lourde comprenant une reprise totale des façades, ainsi que d'une surélévation légère de 1 voire 2 niveaux. Sa conservation n'est cependant pas envisagée.



Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **MAISON DES MEDECINS - PINARD**





Le secteur Pinard + Maison des médecins

Occupation actuelle : bâtiments Adolphe Pinard ancien et moderne + Maison des médecins
 Superficie de l'îlot : 3420 m² (hors Maison des médecins)
 Emprise bâtie : 1941m² (57%) et 3420 m² en sous-sol (100%)
 SHON : 4654 m² + 2311 m² en sous-sol (hors Maison des médecins +160 : 335m²)
 COS de fait : 1,36 (hors sous-sol)



Éléments de diagnostic

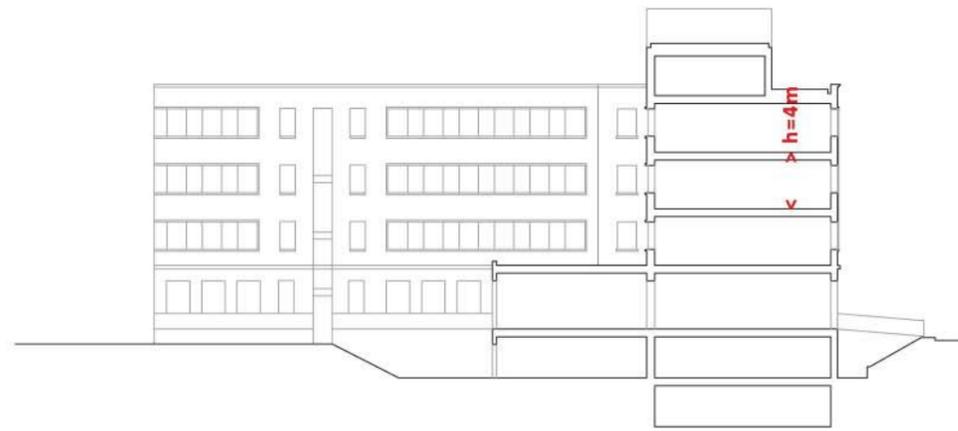
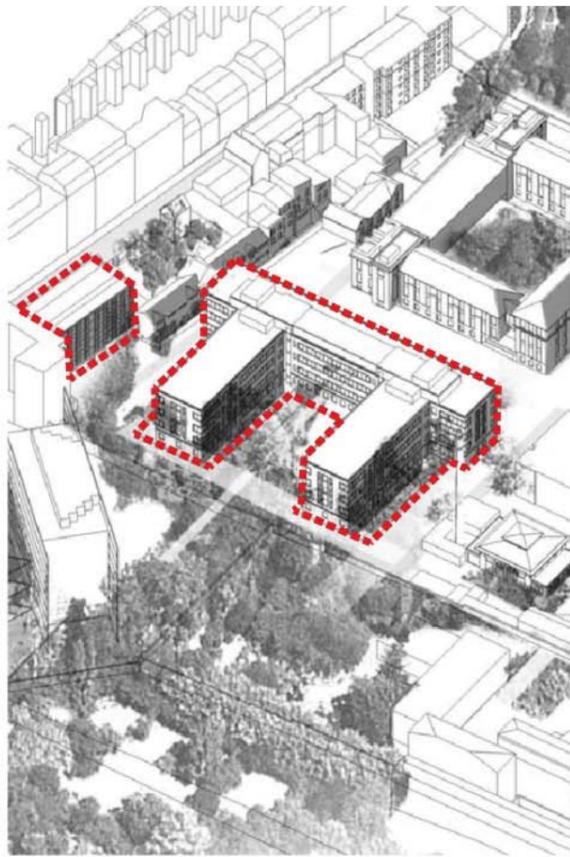
- > Bâtiments hospitaliers des années 30 aux appareillages de brique travaillés, disposés en U autour d'un jardin, complété dans les années 70 de 2 niveaux de parking et d'un bâtiment moderne refermant la cour.
- > L'ensemble de moindre hauteur s'abaisse en vis à vis de la Maison des Médecins et des arrières de la rue Boissonade.
- > Les locaux situés au premier sous-sol sont éclairés par des cours anglaises et sont sensiblement au niveau du terrain naturel en rive ouest de l'îlot.
- > La Maison des Médecins adossée en limite séparative se distingue par son caractère pittoresque, évoque les anciens jardins de Saint Vincent de Paul et s'accorde par ses dimensions aux maisons voisines.
- > L'épaisseur des bâtiments de 7 à 8 m est faible. Les hauteurs d'étage sont surdimensionnées pour du logement classique et ne peuvent être recoupées pour la création de planchers intermédiaires.
- > Les maisons et immeubles de la rue Boissonade disposent de vues dégagées sur l'arrière de Saint Vincent de Paul.

Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

- > La Maison des Médecins pourrait accueillir un petit équipement de proximité innovant de type "conciergerie" dont la programmation serait à préciser.
- > La démolition du bâtiment moderne et l'ouverture de la rive Ouest de l'îlot permettrait de renouer un vis-à-vis avec la Maison des Médecins et de prendre en compte le dégagement des vues des immeubles voisins.
- > Deux types de reconfiguration des bâtiments des années 30 peuvent être envisagés :
 1. L'épaississement des bâtiments côté cour permettrait de préserver les façades en brique et une partie de l'enveloppe extérieure de l'îlot.
 2. Une surélévation de 2 à 4 niveaux implique une reprise totale de la structure. Dans les deux cas seule une partie des façades pourraient être conservées.
- > Après démolition du parking, le niveau du sous-sol pourrait accueillir un équipement public (crèche) attendant à un jardin aménagé en intérieur d'îlot.



Éléments de diagnostic par bâtiment / par îlot : **LEPAGE - LELONG**





Le secteur Lelong - Lepage

Occupation actuelle : bâtiment Marcel Lelong
 Superficie de l'îlot : 3920 m²
 Emprise bâtie : 2155 m² (55%)
 SHON : 9034 m² (+2166 m² en sous-sol)
 COS de fait : 2,3 (hors sous-sol)

Occupation actuelle : bâtiment François Lepage
 Superficie de l'îlot : 860 m²
 Emprise bâtie : 411 m² (50%)
 SHON : 1833 m² (+520 m² en sous-sol)
 COS de fait : 2,13 (hors sous-sol)

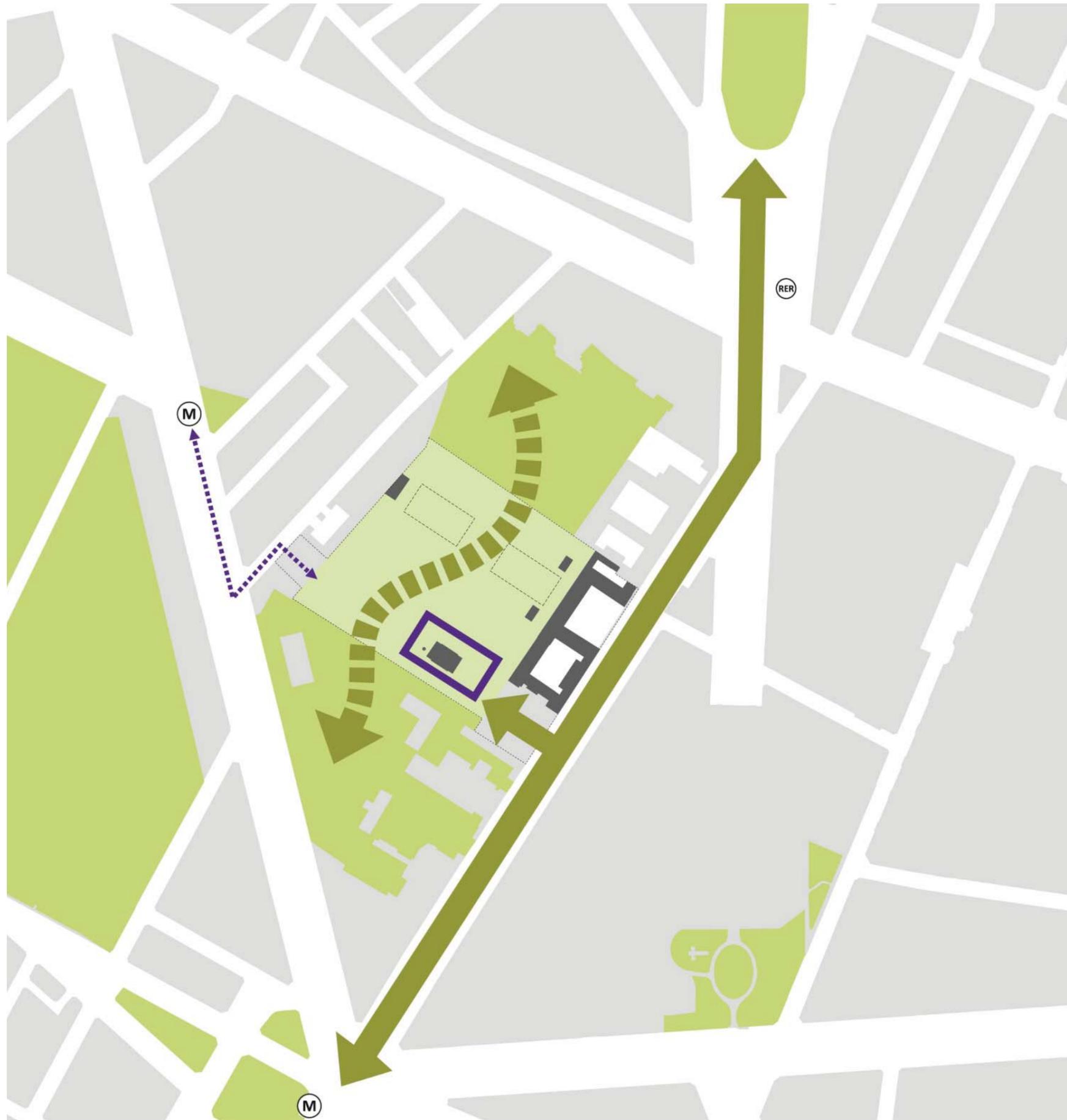
Éléments de diagnostic

- > L'îlot Lelong est occupé par un unique bâtiment hospitalier de bonne facture en bon état général, construit au-dessus de carrières en 1959. Une crèche a été ajoutée dans la cour en sous-sol dans les années 1990.
- > La majorité des locaux situés au premier sous-sol sont éclairés par des cours anglaises.
- > Le bâtiment Lelong est implanté à faible distance des limites séparatives (5,50 m de la parcelle du N°49 rue Boissonade et 10 m de la fondation Cartier).
- > Le bâtiment Lepage réalisé dans les années 1970 ne présente pas d'intérêt architectural particulier. L'implantation du bâtiment en retrait d'environ 6 m de l'alignement rompt la continuité des façades et dégage les murs pignons des immeubles voisins.
- > Il accueille un programme mixte comportant deux niveaux de logements, deux niveaux de locaux techniques en sous-sol. Il est noté que des opérations de consolidation des carrières auraient été nécessaires à la construction.
- > La hauteur moyenne du bâtiment établit une transition progressive entre ses voisins, le pignon de l'immeuble du N°55 rue Boissonade surplombe l'immeuble de plus de 5 m alors que l'immeuble surplombe de 6 à 11 m les façades des ateliers du N° 49.
- > Au rez-de-chaussée, la hauteur libre pour le passage de véhicules limitée à 3,30 m ne permet pas un accès pompiers. La création d'une liaison carrossable accessible aux véhicules de secours implique la démolition de l'immeuble Lepage.
- > En étage, l'épaisseur du bâtiment et la hauteur d'étage seraient compatibles avec une reconversion en logement ou bureaux.

Enjeux et potentiel de reconversion / reconstruction

- > L'épaisseur de 13,50 m du bâtiment **Lelong** et la hauteur des niveaux 3,50 à 4,00 m est compatible avec de multiples programmes.
- > Les hauteurs d'étage ne permettent pas la création de planchers intermédiaires et sont surdimensionnées pour du logement classique mais adaptées à des programmes tertiaires ou culturels (pépinière d'entreprise, extension de la Fondation Cartier, ...).
- > Le premier sous-sol d'une surface d'environ 2000 m² ne peut recevoir de logement mais peut accueillir d'autres programmes.
- > Une surélévation de 3 à 4 niveaux supplémentaires est envisageable. Elle implique un renforcement important des façades porteuses et des fondations (faisabilité nécessitant un sondage des carrières).
- > La reconstruction totale du bâtiment ne pourra se faire dans son emprise actuelle (distance à respecter vis-à-vis des limites séparatives) et ne permettra pas l'aménagement de surfaces en sous-sol (sur cours anglaises).
- > La reconstruction permet de gagner deux étages supplémentaires dans la hauteur volume du bâtiment actuel (niveaux de 2,80 m de dalle à dalle).
- > La démolition du bâtiment **Lepage** contribuera au désenclavement du site.
- > L'ouverture de la voie nouvelle permettra de préserver le caractère résidentiel de la rue Boissonade.
- > Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement de la rue Boissonade et s'aligneront sur les façades arrières des immeubles mitoyens dont elles prendront en compte les gabarits contrastés, R+5+C de l'immeuble de type haussmannien du N° 55, R+2 de l'atelier d'artistes au N° 49. Elles s'aligneront sur les façades arrière des immeubles mitoyens.
- > La localisation d'un petit équipement de proximité de type mini-crèche en rez-de-chaussée est possible.

ENJEUX URBAINS



2 / Les enjeux urbains

Conforter la desserte de Saint Vincent de Paul, ...

... **réparer** les rives de l'îlot et ...

... **inventer** un jardin habité à découvrir en son cœur.

Conforter la desserte de Saint Vincent de Paul

Saint Vincent de Paul est desservi par deux voies aux caractères contrastés. Si l'accès à l'hôpital constituait le principal pôle d'animation de l'avenue, son impact en termes de flux était minime sur la rue Boissonade. Les flux seront redistribués. La reconfiguration des voies aura à conforter le nouveau fonctionnement du quartier.

Rendre compte des caractères emblématiques de l'avenue Denfert Rochereau :

Signifier le caractère historique d'un axe Nord-Sud menant au centre de Paris en :

- Valoriser les façades des ensembles patrimoniaux
- Composant des perspectives transversales sur les intérieurs d'îlot : maison de Chateaubriand, Oratoire, chaufferie de Saint Vincent de Paul, Notre Dame de Joye

Matérialiser un lien écologique entre les parcs du Luxembourg et de Montsouris en :

- Redistribuant l'espace au profit des piétons et vélos, en plantant le trottoir côté impair, ...
- Connectant les jardins riverains côté pair et impair, en ouvrant les murs, en recomposant les accès et les porches

Affirmer le caractère résidentiel de la rue Boissonade

Préserver la tranquillité des riverains en :

- Limitant les flux de véhicule générés par l'opération
- Réduisant les nuisances liées aux voitures en aménageant la rue en zone 30

Faciliter l'accès des futurs habitants aux aménités du quartier en :

- Confortant la circulation des piétons par l'élargissement des trottoirs entre le boulevard Raspail et l'entrée du site voire au-delà

Réparer les rives de l'îlot

Les façades de Saint Vincent de Paul en rive de l'avenue Denfert Rochereau et de la rue Boissonade se distinguent ; chacune d'elles appartient cependant à un ensemble urbain d'une grande cohérence.

Là où les actuels bâtiments de l'hôpital s'inscrivent en rupture vis-à-vis de leur voisinage, les nouvelles constructions s'inscriront dans leur continuité.

S'inscrire dans une façade patrimoniale en rive Ouest de l'avenue Denfert Rochereau

S'inscrire dans une façade urbaine en rive Est de la rue Boissonade

Inventer un jardin habité à découvrir en cœur d'îlot

L'effet de découverte et le contraste entre l'animation urbaine et sa quiétude intérieure participent du caractère spectaculaire du cœur d'îlot. L'hôpital s'y inscrit d'une façon ordonnée et chaotique mais avec une certaine harmonie.

Il s'agira d'inventer un nouveau lieu de vie, clos et ouvert sur la ville, contribuant à la réunion des jardins voisins, respectueux des ensembles patrimoniaux et novateur dans la fabrication d'espaces d'habitat et de travail.

Conforter le cœur d'îlot paysagé

- Ménager des continuités écologiques entre les deux jardins : plantation des espaces publics, végétalisation des bâtiments, création de jardins, ouverture des murs périphériques et recomposition des vis-à-vis avec les jardins
- Limiter les emprises imperméabilisées : en réduisant les emprises bâties, en limitant les emprises vouées à la circulation et au stationnement des véhicules, en mettant en œuvre des sols perméables aux eaux pluviales ...
- Végétaliser les constructions

Respecter les dimensions patrimoniales bâties et paysagères du site

- Recréer les jardins de l'Oratoire
- Valoriser les constructions patrimoniales les plus significatives
- Surélever les constructions le permettant

Construire des formes d'habitat et de travail novateurs

En promouvant :

- Les qualités d'habitabilité
- (ensoleillement /vis-à-vis)
- La complémentarité des programmes (socles / étages)
- La réversibilité / évolutivité des programmes et constructions

