

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2021 DU 86 Maine-Montparnasse (14e et 15e)- Convention de Projet Urbain Partenarial avec la société SORAC.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Après quatre ans de travaux, la gare Montparnasse achève actuellement la modernisation de son hall principal. Réalisé à la fin des années 1960 avec les grands ensembles immobiliers sur dalle qui le surplombent, le socle de la gare se transforme avec une façade rénovée et s'active avec de nouveaux programmes ouverts sur la rue.

A l'angle de la rue du commandant René Mouchotte et de l'avenue du Maine, le projet de reconversion d'une station essence désaffectée en brasserie s'inscrit dans cette dynamique et contribuera à l'animation des rez-de-chaussée de ce secteur très fréquenté. La société SORAC, propriétaire du local commercial de 759 m² comprenant un RDC et un sous-sol, a déposé une demande de permis de construire à cet effet.

L'espace public environnant se caractérise par ses composantes routières (largeur, revêtement, nivellement des passages de porte-cochère (PPC) d'entrée à l'ancienne station essence, éclairage,...), par son imperméabilité et l'absence de végétation. L'ensemble connaît des problèmes récurrents de dépôts sauvages, générant des tensions entre les différents publics.

La Ville de Paris a lancé en 2018 un projet urbain pour réaménager le site Maine-Montparnasse. Ile-de-France-Mobilités et la Ville de Paris ont également lancé fin 2019 une étude de pôle pour répondre aux enjeux d'intermodalité à une échelle encore plus large.

Le projet de brasserie de la société SORAC suppose d'adapter l'espace public aux nouvelles programmation et fréquentation piétonne du lieu. Cet espace public doit par ailleurs répondre aux besoins des autres publics et être conçu en cohérence avec le projet d'aménagement d'ensemble du quartier. A l'instar d'autres opérations du site, il est proposé que la société SORAC et la Ville de Paris conventionnent, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, un projet urbain partenarial (PUP) pour cofinancer cette adaptation.

Les équipements publics objet de la convention de PUP sont constitués par des parties de l'avenue du Maine et de la rue du Commandant René Mouchotte. Le périmètre des équipements figure en annexe 2 à la convention de PUP. Le programme de travaux permet de répondre aux besoins de l'opérateur et aux besoins des autres publics au sein d'un ensemble cohérent. Il consiste à :

- effacer le caractère routier du trottoir existant par la suppression des passages de porte-cochères d'accès et sortie de l'ancienne station-service et par l'adaptation des trottoirs riverains à l'opération (nivellement, revêtement,...)

- élargir l'espace piéton de la rue Mouchotte au droit de la brasserie et à proximité de l'entrée de la gare, pour équilibrer les flux et les usages. Ce nouvel espace participe à l'apaisement de la rue, au partage

modal révisé au profit des modes actifs, des transports collectifs et au détriment des véhicules en transit ; il permettra de ménager un espace de terrasse compatible avec l'intensité des flux piétons

Conformément au principe de proportionnalité, il ne peut être mis à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre d'une telle convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Par conséquent, le projet de convention établit, pour chacun des travaux d'équipements, le pourcentage de leur coût qui sera pris en charge par la société SORAC.

Ce programme d'intervention se situant dans le périmètre du projet urbain Maine-Montparnasse en cours de concertation, il pourra donner lieu à des ajustements.

Au global, le coût de l'ensemble des travaux d'équipements publics prévus est estimé à 432 000 € TTC et la participation de la société SORAC est fixée à 216 000 € TTC soit 50 % de l'ensemble. La signature de la convention exonérera le pétitionnaire du permis de construire du versement de la part communale de la taxe d'aménagement, dont le montant était estimé à 32 409 €.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc d'autoriser la signature, avec la société SORAC, d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics de 216 000 € TTC, dont le projet est annexé au délibéré (Annexe 1 au délibéré 2021 DU 86).

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, mes cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris