



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2022 DU 87 Maine-Montparnasse (14e et 15e) – Projet PRD Montparnasse – Convention de projet urbain partenarial avec la SCI PRD MONTPARNASSE et avis du Conseil de Paris sur l'étude d'impact et la demande de Permis de Construire.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La SCI PRD Montparnasse a déposé le 21 décembre 2021 une demande de Permis de Construire pour la rénovation lourde de l'immeuble CNP. Construite dans les années 1960 dans le cadre du secteur IV de l'opération Maine-Montparnasse, cette barre monumentale de bureaux est posée sur la gare, place Raoul Dautry, perpendiculairement aux voies ferrées. Le bâtiment, très visible depuis l'espace public, comporte 16 étages au-dessus des 4 niveaux de gare, et 6 niveaux de sous-sol. Il se présente sous la forme d'un rectangle de 164m par 20m de large et culmine à 63m de hauteur.

Connue comme immeuble CNP, la barre fait partie du secteur IV de l'opération de rénovation urbaine Maine-Montparnasse des années 1960. Cette partie du projet comprenait la reconstruction de la gare, ainsi que la construction, en superstructure au dessus de cette dernière, de l'immeuble de bureaux conçu par l'agence AOM, l'équipe de maîtrise d'oeuvre en charge de l'ensemble du projet. Les travaux furent achevés en 1970.

Le projet ici étudié est situé dans le périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement Maine-Montparnasse défini par la délibération 2018 DU 102 du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 mars 2018. Cette opération d'aménagement a notamment pour objectifs d'améliorer les accès au jardin Atlantique et aux programmes sur dalle ainsi que les abords de la gare, en particulier la place Raoul Dautry et la rue du Commandant Mouchotte. Le réaménagement des espaces publics pour végétaliser et offrir plus de place aux mobilités douces sera présenté au public dans les prochains mois dans le cadre de la concertation globale.

La demande de permis de construire prévoit 1 689 m² de surface de plancher changeant de destination et 8 770 m² de surface créée, pour 11 835 m² de surface démolie. La surface totale du bâtiment passera de 57 551 m² à 54 486 m², au profit de la création de nombreux espaces végétalisés.

Le projet de rénovation, conçu par les agences d'architectes SRA Architectes et Diller Scofidio + Renfro (DS+R), prévoit la rénovation lourde de l'immeuble grande hauteur (IGH). La principale intervention consiste à déposer et transformer les façades en les remplaçant par une nouvelle façade vitrée bioclimatique. Cette transformation s'explique à la fois par une recherche d'amélioration des performances thermiques, une augmentation de la lumière naturelle des bureaux en doublant la largeur des baies existantes, et une esthétique largement transparente à l'échelle du bâtiment pour répondre aux

projets de rénovation de la tour Montparnasse et de la tour CIT et ainsi s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du quartier.

Au-delà des façades, la rénovation de l'immeuble est complète et prévoit notamment :

- le remplacement de la technique et du second œuvre de l'ensemble des plateaux de bureaux,
- la réorganisation des liaisons verticales,
- la mise en conformité des obligations liées à la sécurité incendie,
- la création d'un Equipement Recevant du Public (ERP) en lieu et place des premiers niveaux de l'IGH existant avec des activités diverses : salle événementielle flexible, centre de conférence, salle de sports, espaces de services, espace de co-working, café et autre restaurant dédiés aux utilisateurs de l'immeuble,
- la création d'un équipement de production agricole en toiture (dont 1 507 m² de terres dédiés à une production comestible),
- la rénovation du hall d'entrée situé à l'angle de la place Raoul Dautry avec le boulevard de Vaugirard, avec création d'un espace de stationnement vélos dédié aux visiteurs,
- la refonte du premier niveau de sous-sol avec suppression du Restaurant d'Entreprise actuel, remplacé par un espace de logistique urbaine, un parc de stationnement vélo et ses locaux annexes.

La réorganisation des plateaux permettra d'accueillir 450 personnes supplémentaires (passant de 3 400 à 3 850 personnes).

Le chantier de rénovation devrait débuter en 2023, après le départ du locataire actuel, CNP Assurances. Le planning prévisionnel prévoit une durée de travaux d'environ 4 ans, dont 16 mois de curage et désamiantage.

*
* *
*

I. Convention de projet urbain partenarial avec la SCI PRD MONTPARNASSE

Ile-de-France-Mobilités et la Ville de Paris ont lancé fin 2019 une étude de pôle pour répondre aux enjeux d'intermodalité à une échelle plus large que le périmètre de prise en considération de l'opération Maine Montparnasse. Cette étude vise notamment à s'assurer que le réaménagement urbain permette l'accès à la gare Montparnasse dans de bonnes conditions par les différents modes de transport, facilite les correspondances entre ces modes de transport et offre aux voyageurs une bonne qualité de service, en articulant les opérations portées par différents acteurs.

En parallèle, les travaux de modernisation du hall principal de la gare Montparnasse se sont achevés en septembre 2021.

L'espace public environnant est constitué par la place Raoul Dautry, parvis de gare très fréquenté, où se situe l'accès à l'immeuble, commun pour les bureaux et les espaces recevant du public, le jardin Atlantique et ses voies de service connectées au boulevard Pasteur, avec ses accès par ascenseur sur la rue du Commandant René Mouchotte et le Boulevard de Vaugirard. Le secteur se caractérise également par un espace privé ouvert au public entre l'immeuble de bureaux et le bâtiment Nord Parc sur la dalle du jardin Atlantique, ce dernier étant appelé à être transformé dans le cadre du projet Oasis.

La rénovation lourde de l'immeuble et l'augmentation de sa fréquentation nécessitent une action sur l'espace public pour améliorer la qualité de la desserte, mettre en valeur les accès à l'immeuble et à ses futurs équipements, et de façon générale, accompagner la transformation du complexe immobilier formé par la gare Montparnasse.

A l'instar des autres grandes opérations immobilières du quartier, il est donc proposé que la SCI PRD Montparnasse 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 les travaux sur l'espace public rendus nécessaires par le projet de la SCI PRD.

La convention de PUP concerne le réaménagement des espaces publics desservant le projet PRD et les équipements publics associés situés place Raoul Dautry, rue du Commandant René Mouchotte, et boulevard de Vaugirard.

Le programme de travaux de cette convention prévoit :

- La reprise des voiries, des trottoirs, de leurs bordures permettant une large végétalisation et l'amélioration des mobilités douces, ainsi que du mobilier urbain et d'éclairage pour une partie de la place Raoul Dautry et du boulevard de Vaugirard ;
- La reprise de voirie et trottoir boulevard Vaugirard au droit de la nouvelle entrée du parking Secteur IV, à aménager pour permettre un accès au parking depuis le boulevard dans les deux sens de circulation ;
- L'amélioration de l'accès piétons et vélos place Raoul Dautry et de l'accès véhicule boulevard de Vaugirard ;
- La reprise des voiries, des trottoirs et bordures entre la sortie de parking située place Raoul Dautry et l'avenue du Maine pour assurer l'intégration de la voirie dédiée aux véhicules dans la future place et un accès sécurisé à l'avenue du Maine pour les véhicules sortants.

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 SCI PRD Montparnasse.

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 3 400 000 € TTC et la participation de la SCI PRD Montparnasse est fixée à 1 700 000 € TTC soit 50 % de l'ensemble. La signature de la convention, dont le projet est joint à cette délibération, exonérera le pétitionnaire du permis de construire du versement de la part communale de la taxe d'aménagement.

*
* *

II. Avis favorable du Conseil de Paris sur l'étude d'impact et la demande de Permis de Construire (art. L122-1,V du code de l'Environnement).

Ce projet de construction, porté par Altarea Entreprise en tant que promoteur et co-investisseur aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations, a fait l'objet d'un examen au cas par cas au titre de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement et de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R 122-2 du même Code. Le Préfet de région, autorité chargée de l'examen au cas par cas, saisi à cet effet par le maître d'ouvrage,

a prescrit le 4 août 2021 la réalisation d'une évaluation environnementale comportant l'élaboration d'une étude d'impact.

Conformément à l'article L. 122-1 V du Code de l'Environnement, « *Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.* »

Par un avis délibéré en date du 24 février 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France, autorité environnementale compétente, a donné son avis sur le projet.

En qualité de collectivité intéressée par le projet, votre assemblée est amenée aujourd'hui à émettre un avis. A l'instar de l'avis de l'Autorité Environnementale, cet avis figurera au dossier de participation du public par voie électronique (PPVE) organisée dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire. Cette PPVE, qui devrait se dérouler à l'automne 2022, donnera lieu à une synthèse des observations du public. Il reviendra ensuite à la Maire de Paris de délivrer le Permis de Construire en considération notamment de ces avis et de cette synthèse.

L'étude d'impact, jointe au dossier de demande de Permis de Construire annexé à la présente délibération, présente les impacts positifs et négatifs du projet. Elle aborde principalement les thématiques que l'analyse de l'état initial met en évidence comme étant les enjeux principaux du site : intégration dans les espaces publics et le paysage, ensoleillement, effet d'îlot de chaleur urbain, gestion des eaux pluviales, climat, énergie et impact carbone, circulation, stationnement et déplacements, et impacts transitoires de chantier.

Intégration dans les espaces publics et le paysage

Le choix de la nouvelle écriture architecturale des façades est justifié dans le dossier à la fois par les performances bioclimatiques de la nouvelle façade et par la volonté d'une écriture transparente en réponse aux autres projets du quartier. L'étude d'impact présente plusieurs images d'insertion du projet dans son environnement urbain. Toutefois ces images ne prennent pas en compte les projets voisins comme la rénovation de la Tour Montparnasse ou le projet Oasis réalisés dans des temps différents.

En termes de hauteur, le dernier niveau devient un niveau technique, surmonté par une toiture agricole, ce qui augmente de 5,11 mètres la hauteur du bâtiment, en conformité avec le PLU.

L'étude d'impact démontre que le projet est indépendant du projet urbain Maine-Montparnasse, au sens où les deux projets peuvent être réalisés séparément. Toutefois les modifications d'accès prévues dans l'espace public sont bien intégrées au niveau du parvis et du boulevard Vaugirard.

Au niveau du jardin Atlantique, il est indiqué que le dossier ne prend pas suffisamment en compte les autres projets, en particulier le projet Oasis voisin et la qualité de l'espace entre l'ex-musée de la Libération et le bâtiment PRD. Le projet prévoit la refonte des accès sans détailler l'amélioration de l'accès au jardin Atlantique, bien qu'il soit fait mention de « continuités de flux ».

La Ville de Paris souhaite que l'accessibilité des espaces végétalisés sur le toit de la gare soit précisée et accentuée.

Il est à noter que les porteurs de projet ont adressé un courrier à la Direction de l'Urbanisme le 20 décembre 2021, dans lequel Altarea s'engage à créer un accès piéton au droit de la rue du commandant Mouchotte pour répondre aux attentes de la Ville déjà exprimées. Ainsi, il est prévu qu'Altarea Entreprise et Caisse des Dépôts et Consignations, co-investisseur, déposent un second permis de construire ayant pour objet la réalisation de cet accès au moyen d'ascenseurs reliant la rue du commandant Mouchotte et le jardin Atlantique. Cette seconde demande de permis de construire doit être déposée dès que le permis

de construire de l'opération PRD MONTPARNASSE, objet du présent avis, aura acquis un caractère définitif, sur la base des études techniques et foncières en cours.

Ensoleillement

L'étude d'impact comprend une étude d'ensoleillement complète. Il en ressort que le réhaussement de l'immeuble n'induit pas d'impacts autres que globalement faibles ou modérés, à l'exception de certains impacts très localisés, sur une partie de la place Raoul Dautry, une partie du jardin Atlantique, et certaines façades de l'avenue du Maine et du boulevard Vaugirard, se traduisant par une perte d'ensoleillement.

Effet d'îlot de chaleur urbain

L'étude d'impact modélise qualitativement l'effet positif sur l'îlot de chaleur urbain permis par ce projet contraint, du fait de sa position dans un secteur très urbanisé et d'ores et déjà imperméabilisé, qui plus est sur la dalle de couverture de la gare Montparnasse. L'étude prévoit en effet une amélioration due à la végétalisation et au choix de matériaux clairs. La surface totale végétalisée est en effet de 5 378 m², répartie sur six espaces, principalement sur la toiture de la gare pour 1 550 m² et sur l'espace de production agricole en toiture pour 1 809 m².

Gestion des eaux pluviales

Le projet est situé en zone d'abattement normal du plan Paris Pluie. La restructuration prend à ce titre en compte les objectifs du plan pluie soit la possibilité d'abattement à 100% d'une pluie de 8 mm, via trois solutions techniques :

- Prise en compte des espaces végétalisés créés sur 4 niveaux :
 - o 1 806 m² au niveau 16 (toiture de l'immeuble de bureaux),
 - o 34 m² au niveau 3 (terrasse sur le mur pignon),
 - o 776 m² au niveau 2 (toiture du « foyer »),
 - o 2 098 m² au niveau 0 (toiture de la gare),
- Renvoi des eaux pluviales depuis les zones imperméables des terrasses vers des terrasses végétalisées ;
- Stockage du volume d'eau pluviale dans des bâches puis réutilisation pour l'arrosage.

Les objectifs sont atteints dans les simulations du permis de construire, ce qui constitue une amélioration notable de la situation actuelle, le bâtiment actuel ne comportant aucun abattement des eaux pluviales.

Climat, énergie et impact carbone

Le projet exprime des ambitions importantes en termes de performances futures et de bilan carbone.

Plusieurs certifications et labels sont visés :

- Une certification BREEAM RFO 2015, délivrée par le BRE Global Limited, au niveau EXCELLENT.
- Une certification HQE BD 2016, délivrée par Certivéa, au niveau EXCELLENT.
- Une labellisation BBC Effinergie Rénovation, délivrée par Certivéa, pour la partie rénovation (immeuble de bureaux hors extension ERP). Cet objectif se traduit principalement par un Cep=Cepmax-40%.
- Une labellisation R2S, délivrée par Certivéa
- Une labellisation OsmoZ, délivrée par Certivéa, en cours de conception, qui reste donc à confirmer.

La conception des façades prenant en compte l'orientation permet de réduire les besoins en énergie, par l'optimisation des apports solaires grâce à des casquettes et des dentelures qui permettent un ombrage.

Les choix d'approvisionnement énergétiques sont les suivants :

- Réseau urbain CPCU pour la production de chaud du bâtiment et l'eau chaude sanitaire du restaurant et fitness.
- Ballons électriques pour la production d'eau chaude sanitaire dans les bureaux.
- Groupes froids à condensation à eau associés à des aéroréfrigérants adiabatiques pour la production frigorifique couplée à une thermofrigopompe, qui permet la récupération de chaleur fatale pour la production de chaud du bâtiment, afin de limiter la sollicitation sur le réseau eau chaude urbain CPCU.
- Centrales de traitement d'air double flux avec récupération d'énergie sur l'air extrait, en remplacement des CTA simple flux existantes.

Il ne peut être prévu de panneaux solaires du fait de l'utilisation de la toiture comme espace de production agricole.

Enfin, la conservation de la structure en béton du bâtiment existant permet l'économie d'environ 200 kg eq CO₂/m² en structure par rapport à une construction neuve.

Circulation, stationnement et déplacements

La restructuration du sous-sol et des accès prévoit la suppression de 75 places de stationnement voitures sur 600, la création de 275 places pour deux-roues motorisés, et la création de 200 places environ pour les vélos, ainsi que l'adaptation du parking pour supprimer l'entrée sur le parvis de la gare, en cohérence avec le projet de transformation de la place Raoul Dautry. Il est également prévu la création d'un espace de logistique urbaine générant un trafic faible (15 camionnettes en sortie et 5 camions en entrée à l'heure de pointe). Le projet de bureaux prévoit une augmentation du nombre des usages du bâtiment de l'ordre de 450 personnes.

L'étude d'impact met en avant des études de déplacements prenant en compte les modèles produits en 2021 dans le cadre du projet Maine-Montparnasse. Ces études concluent à un accroissement très modéré du trafic automobile, avec un impact positif sur la pacification du quartier du fait notamment de la réduction de la place dédiée aux véhicules motorisés dans le projet d'espace public.

Impacts transitoires de chantier

Considérant l'environnement du projet au dessus de la gare, de l'importance des travaux prévus, de la présence d'amiante et de la proximité d'autres projets (Tour Montparnasse, CIT, espaces publics, Oasis), la gestion de la phase chantier est un enjeu primordial du projet.

L'étude d'impact détaille l'organisation prévue du chantier et ses incidences potentielles, avec une partie spécifique sur la phase de désamiantage. Il est prévu un effectif maximal de 700 compagnons, et près de 800 m² de bases vie de chantier, ainsi que 2 grues de 65 m de flèche. Cette organisation, et notamment les localisations des aires de chantier pour lesquelles des variantes sont étudiées, devront être coordonnées avec les autres interventions prévues sur le quartier, en lien avec la Direction de la Voirie et des Déplacements et les mairies d'arrondissement, afin de favoriser les synergies et limiter les nuisances sur l'espace public.

Plusieurs options sont étudiées sur les emprises chantier dont une option favorisée par la maîtrise d'œuvre qui prévoit en l'état actuel l'abattage d'un arbre et son remplacement. Ces simulations doivent être affinées pour éviter tout abattage conformément au Plan Arbres.

Il est demandé au pétitionnaire de signer la charte de chantier à faibles nuisances, avec une limitation du niveau sonore à faire respecter par les entreprises de travaux. Le nombre de camions envisagé est relativement limité.

Concernant le désamiantage, le bâtiment ne comporte que des matériaux amiantés de liste B et C, non susceptibles de libérer des fibres d'amiante par usure normale, et n'est donc pas soumis à une obligation

de mesure de retrait ou de confinement d'amiante. Un diagnostic de juillet 2021 estime la totalité des produits amiantés dans l'immeuble à 823 tonnes, dont environ 88% dans les façades. Le chantier prévoit en première approche 5 000 analyses d'air pour mesurer l'empoussièrement et éviter les impacts sur la qualité de l'air.

*
* * *

Au vu de ces éléments, je vous propose donc d'une part d'autoriser la signature, avec la SCI PRD Montparnasse, d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics de 1 700 000 € TTC, dont le projet est annexé au délibéré (Annexe 1 au délibéré 2022 DU 87-1), et d'autre part d'émettre un avis favorable sur le dossier de demande de permis de construire, présentant le projet d'Altarea de rénovation lourde d'un immeuble de bureaux de 20 étages sur 6 niveaux de sous-sol, et comprenant l'étude d'impact. La Ville demande cependant qu'une vigilance particulière soit portée sur :

- l'amélioration du lien entre le projet et la dalle du jardin Atlantique, en coordination avec les projets en développement ;
- l'amélioration des circulations entre le niveau de la rue et le jardin Atlantique, notamment dans le cadre d'un second dépôt de permis de construire ;
- la préservation de la totalité des arbres dans le cadre des installations de chantier ;
- la poursuite des études en vue d'augmenter la présence végétale aux abords du bâtiment.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris