VILLE DE PARIS

Synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique concernant le projet de restructuration de l'immeuble PRD Montparnasse, situé place Raoul Dautry (Paris 15e), tenue du mercredi 25 octobre 2023 au vendredi 1er décembre 2023.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 1
   1.1. RAPPEL DU PROJET 1
   1.2. CADRE REGLEMENTAIRE 3
2. OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC RECUEILLIES 7
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC ET REPONSES A CELLES-CI AVEC INDICATION DE CELLES DONT IL A ETE TENU COMPTE 15
   3.1. THEME 1 : INSERTION URBAINE ET QUALITES ARCHITECTURALES DU PROJET 16
   3.2. THEME 2 : QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET 23
   3.3. THEME 3 : CHANTIER 29
   3.4. THEME 4 : ACCESSIBILITE AU PUBLIC 33
   3.5. THEME 5 : SECURITE INCENDIE 34

1. PREAMBULE

1.1. RAPPEL DU PROJET

Le projet PRD Montparnasse consiste en la restructuration lourde d'un immeuble de grande hauteur (IGH) de bureaux, situé 2-34 place Raoul Dautry ; 34-38 avenue du Maine ; 1-23 boulevard de Vaugirard ; 2 rue du Commandant René Mouchotte. L'immeuble PRD a été construit dans le cadre de l'opération Maine Montparnasse, initiée dans les années 1960, et ancré sur le socle de la gare Montparnasse située dans le 15e arrondissement de Paris.

Les maîtres d'ouvrage de l'opération sont les SCI PRD MONTPARNASSE 1, PRD MONTPARNASSE 2 et PRD MONTPARNASSE 3.

Cette opération a fait l'objet d'un concours international lancé par ALTAREA dont les lauréats, l'Agence New-Yorkaise DILLER SCOFIDO + Renfro associée à l'Agence Parisienne SRA-Architectes, ont été désignés en mars 2020.

Le projet consiste à restructurer l'immeuble au-dessus de la Gare Montparnasse, anciennement occupé par CNP Assurances, d'environ 170 mètres de long et 22 mètres de large et composé de 16 niveaux en superstructure.

Le projet prévoit également la création d'un équipement de production agricole sur la toiture, le remplacement de l'ensemble des façades par des façades vitrées bioclimatiques, la création de volumes vitrés en creux rythmant les pignons latéraux, le réaménagement intérieur avec création d'espaces en double ou triple hauteur, la modification des liaisons verticales, après démolitions partielles de plancher, la végétalisation partielle du toit au-dessus de la gare et la refonte du premier sous-sol.

L'immeuble développera environ 54.486 m² de surface plancher, ce qui par rapport à la surface actuelle de 57.551 m² représente une réduction de 3.065 m² de surface de plancher. Le projet conserve globalement le volume du bâtiment existant.

Cette rénovation lourde tend à répondre aux enjeux de la ville durable en améliorant la relation de l'immeuble à son paysage et à son contexte environnemental pour tirer profit de sa situation exceptionnelle dans la ville et de ses vues à 360 degrés. L'objectif est ainsi celui de concilier une imbrication de l'immeuble avec les transports en commun, les lieux de travail et l'espace public, tout en valorisant les atouts naturels du bâti existant tant au regard de l'enjeu climatique que de l'enjeu esthétique.

Les composantes de la restructuration sont les suivantes :

- Rénovation lourde de l'IGH ;
- Mise à nu de la structure avec dépose de la façade, curage de la technique du second œuvre de l'ensemble des plateaux de bureaux ;
- Rénovation du hall d'entrée au niveau A donnant sur le Boulevard de Vaugirard ;
- Refonte des verticalités ;
- Amélioration du dispositif de sécurité incendie ;
- Création d'un niveau de terrasse agricole au niveau 16 ;
- Végétalisation partielle de la toiture terrasse du socle de la gare ;

- Création d'un ERP aux trois premiers niveaux de l'IGH existant aux activités diverses : salle événementielle, centre de conférence, salle de sports, café et autres espaces de restauration dédiés aux utilisateurs de l'immeuble ;

- Refonte du niveau Z, avec suppression du RIE actuel pour la création (i) d'un parc de stationnement vélo de 1050 m² dédié aux utilisateurs de l'immeuble, (ii) de ses locaux annexes, (iii) de réserves, archives et (iv) de locaux dédiés aux cuisines des restaurant du niveau 0 ;

- Interventions localisées dans le parc de stationnement, comprenant principalement le remplacement d'emplacements de stationnement VL par des emplacements motos.

Le projet vise l'obtention de deux certifications et trois labels environnementaux :

- Certification BREEAM RFO 2015, délivrée par le BRE Global Limited, niveau excellent
- Certification HQE BD 2016, délivrée par Certivéa, niveau excellent
- Labellisation BBC Effinergie Rénovation, délivrée par Certivéa
- Labellisation R2S, délivrée par Certivéa
- Labellisation OsmoZ, délivrée par Certivéa

1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

Projet soumis à Participation du Public par Voie Électronique

L'opération de restructuration de l'immeuble PRD Montparnasse nécessite un permis de construire.

Par décision du 4 août 2021, l'Autorité Environnementale a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale.

Aux termes des dispositions des articles L. 123-2-I-1° et L. 123-19 du code de l'environnement, les demandes de permis de construire portant sur des travaux donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). La PPVE est une procédure de participation du public dans le cadre de laquelle le public est invité à exprimer son point de vue et présenter ses observations.

L'autorité chargée du cas par cas ayant soumis l'opération de restructuration de l'immeuble PRD Montparnasse à évaluation environnementale, une PPVE a été organisée préalablement à la délivrance du permis de construire.

La PPVE est une procédure de consultation du public totalement dématérialisée. Le dossier de PPVE comprend les mêmes pièces qu'un dossier soumis à enquête publique et notamment la demande de permis de construire, l'étude d'impact ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse lié. Elle vise à informer et à faire participer le public à la prise de décision. Les résultats de la PPVE doivent permettre ensuite à l'autorité administrative de décider de la suite à donner au projet. La synthèse des observations formulées pendant la procédure, qui doit comporter l'indication de celles dont il a été tenu compte, est portée à la connaissance du public et réalisée avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme qui en est à l'origine.

Réglementation applicable

La procédure de PPVE est régie par les articles L. 123-19, ainsi que les dispositions auxquelles il renvoie, et R. 123-46-1 du code de l'environnement, tels que prévus et modifiés par les textes suivants :

- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, prise en application du 3° du I de l'article 106 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

- Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 ;

- Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance ;

- Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

- Décret n° 2018-1217 du 24 décembre 2018 pris en application des articles 56 et 57 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance ;

- Décret n° 2021-1000 du 30 juillet 2021 portant diverses dispositions d'application de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique et de simplification en matière d'environnement ;

- Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;

- Loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

Déroulement de la procédure du Participation du Public

La procédure de PPVE a été ouverte par arrêté municipal de la Maire. Elle s'est tenue du mercredi 25 octobre 2023 au vendredi 1er décembre 2023. Elle s'est déroulée de la manière suivante :

- Le dossier soumis à la participation du public a été mis à la disposition du public par voie électronique sur internet (https://www.registre-numerique.fr/immeuble-prd-montparnasse-participationdupublic) et mis à disposition sur support papier à la mairie du 15ème arrondissement, 31 rue Peclet, ouverte les lundis, mardis, mercredis (sauf le mercredi 1er novembre qui était férié) et vendredis de 8h30 à 17h et les jeudis de 8h30 à 19h30, pendant toute la durée de la PPVE.

- Pendant la durée de la PPVE, un poste informatique a été mis à la disposition du public à la mairie du 15ème arrondissement, 31 rue Peclet, aux dates et heures d'ouverture susmentionnés.

- Des demandes de renseignements sur le dossier et des observations ou questions sur le projet pouvaient être adressées à la Mairie de Paris – Direction de l'Urbanisme – Service de l'aménagement – 121 avenue de France – CS 21388 – 75639 Paris Cedex 13 ou à l'adresse mail suivante : DU-immeuble-PRD-montparnasse@paris.fr.

- L'arrêté ouvrant la PPVE a été publié au Portail des Publications Administratives de la Ville de Paris le 13 septembre 2023, affiché à l'Hôtel de Ville de Paris et dans les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements de Paris le 14 septembre 2023 et mis en ligne sur le site internet de la Ville de Paris (paris.fr).

- L'avis d'ouverture de participation du public par voie électronique a fait l'objet d'une publication locale (insertions presse), le 3 octobre 2023 dans Le Parisien 75 et Libération 75.

- Cet avis a également été affiché à l'Hôtel de Ville de Paris, dans les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements de Paris, à proximité du projet le 2 octobre 2023, dans les locaux de la direction de l'Urbanisme, 121 avenue de France, CS 51388 – 75639 Paris Cedex 13 le 4 octobre 2023, et est également mis en ligne sur le site internet de la Ville de Paris (paris.fr).

Contenu du dossier de Participation du Public par Voie Electronique

Le dossier de PPVE comprenait les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la procédure de PPVE ;
- Le dossier de demande de permis de construire n°PC 075 115 21 V 0070 ;
- L'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les avis des services et commissions consultés dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;
- La décision du 4 août 2021, prise après un examen au cas par cas de l'autorité environnementale prescrivant la réalisation d'une étude d'impact ;
- L'avis délibéré en date du 24 février 2022 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de restructuration de l'immeuble PRD Montparnasse ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage du projet à la suite de l'avis de l'Autorité environnementale en date du 6 juin 2022.

2. OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC RECUEILLIES

Les observations et propositions déposées par voie électronique sont ici reprises dans leur intégralité, assorties de leur date de dépôt et de la mention du ou des thèmes auxquels chacune d'entre elles se rapporte.

Observation 1 :
Objet de la contribution : NON A CE PROJET !
« Ce projet, encore une fois, vise à défigurer ce quartier Montparnasse qui n'a déjà que trop souffert.
Les "architectes" n'ont-ils aucune autre inspiration que faire s'élever du béton et du verre accompagner de quelques plantes pour faire croire à un projet architectural sérieux ?
Inspirons-nous de ce qui a toujours fait ses preuves dans la durée et qui s'inscrit dans l'harmonie d'une ville comme Paris !
Tous ces cubes de métal, de béton et de verre, qui arrivent comme un cheveu sur la soupe, vieillissent si mal et souvent périclitent au bout de quelques années dont l'entre-soi moderniste des prétendus architectes se gargarisent est devenu insupportable ! Assez ! Assez ! Assez ! Essayons de revenir à plus de constructions qui font rêver les gens qui vivent autour, qu'on aiment regarder, plutôt que ces espèces de néo-tours de l'ère communiste-soviétique.
La tradition nous enseigne qu'en matière d'architecture la France compte d'innombrables exemples toujours debouts aujourd'hui, et qui s'intègrent très bien dans l'environnement en plus d'être agréables ! Alors de grâce, revoyez votre copie et arrêtons de dire oui à tous ces projets qui ne plaisent qu'à quelques-uns qui devraient retourner étudier l'Histoire de l'Art.»
Déposée le 28/10/2023, 16h02
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales

Observation 2 :
Objet de la contribution : FRESQUES VASARELY À METTRE EN VALEUR
« Les deux fresques géantes de 32 m de long sur 6 mètres de hauteur du plasticien Victor Vasarely (1906-1997) que la SNCF avait commandées en 1971 au père du « Op Art » (art optique) pour habiller le hall de la toute nouvelle gare Montparnasse ont été restaurées en 2020. Elles se font face et se répondent, mais dans deux registres de couleurs différentes venant rompre avec le béton environnant. Elles sont l'expression du vœu de l'artiste de fondre l'art et l'architecture en un ensemble harmonieux, de permettre à tous d'accéder à l'art dans le quotidien. Vasarely a toujours revendiqué la dimension sociale de ses créations.
Dans ce dossier que je trouve extrêmement bien fait, je m'inquiète du peu de mentions de ces deux œuvres majeures, qu'il convient de mettre en valeur dans la rénovation envisagée, ce qui ne transparait pas dans les documents graphiques et d'intention.
J'espère que mon observation sera retenue par le commissaire enquêteur dans son rapport..»
Déposée le 29/10/2023, 18h43
Thèmes abordés : Chantier, Insertion urbaine et qualités architecturales

Observation 3 :
Objet de la contribution : AVIS SUR LE PC- PRD MONTPARNASSE- M15
« Avis de la M15 sur le PC- PRD MONTPARNASSE »
Pièce-jointe : avis PC CNP- 22 février 2022.pdf
Déposée le 30/10/2023, 15h20
Thèmes abordés : Chantier

Observation 4 :
Objet de la contribution : DURÉE DES TRAVAUX
« Je souhaite être informé de la date de démarrage des travaux, et de la date de fin programmée.
Merci»
Déposée le 02/11/2023, 08h09
Thèmes abordés : Chantier

Observation 5 :
Objet de la contribution : JARDINS PARTAGÉS
« Je souhaiterais que le le toit agricole soit accessible au public , création de jardins partagés ? Et surtout rénover et ouvrir en permanence les 2 grands ascenseurs d'accès à la dalle du jardin de l'atlantique (bvd de vaugirard et av commandant mouchotte.)»
Déposée le 05/11/2023, 14h49
Thèmes abordés : Accessibilité

Observation 6 :
Objet de la contribution : MONTPARNASSE
« prévoir rénovation des tennis et du jardin atlantique (dont la fontaine fermée depuis plus de 20 ans par barrières métalliques dangereuses)
prévoir acces direct au jardin par ascenseurs qui fonctionnent
prévoir dédommagement pour les riverains qui vont subir les travaux et les multiples nuisances
prévoir rénovation de l'espace vert situé place bienvenue (rats, contours abimés et tagués, barrières rouillées, trous dans les sols)»
Déposée le 07/11/2023, 09h58
Thèmes abordés : Chantier, accessibilité

Observation 7 :
Objet de la contribution : VEGETALISATION DU TOIT DE LA GARE MONTPARNASSE
« Est-il prévu de vegetaliser le toit de la Gare Montparnasse,du cote rue du Cdt Mouchotte, a la place de l'enchevêtrement de tuyaux et de compresseurs
qui y sont actuellement et qui ne sont vraiment pas une réussite du point de vue environnemental.IL va être difficile de créer des espaces verts au milieu de ces tuyaux!!!
Merci pour votre réponse.»
Déposée le 08/11/2023, 17h34
Thèmes abordés : Qualités environnementales

Observation 8 :
Objet de la contribution : HAUTEUR DU BÂTIMENT
« Sur l'image de l'affiche, le futur bâtiment semble écraser tout Paris, comme un gigantesque bloc de béton et verre compact.
La hauteur du bâtiment n'est pas précisée, celle de l'image est tout simplement inacceptable. J'espère qu'elle ne représente pas la réalité future.
Ce projet ne peut pas être accepté en l'état, restons des êtres humains, gardons notre ville à taille humaine.
Personne ne voudra aller dans cet endroit immonde, qui sera donc taggué, squatté, mal fréquenté et dangereux, en plus d'être hideusement écrasant. Si vous voulez végétaliser, remplacez le intégralement par une petite forêt indispensable au cœur de Paris »
Déposée le 11/11/2023, 23h01
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales

Observation 9 :
Objet de la contribution : MDP
« ce quartier est affreux dans son ensemble depuis son origine , constat partagé par tout le monde depuis des années . les projets se suivent : réfection de la gare , centre commercial et maintenant cet horrible immeuble dont la seule innovation est de le faire plus haut encore ! ce n est pas un projet architectural mais simplement un réaménagement technique qui ne changera en rien cette perception épouvantable et étouffante de cet immeuble et de ce quartier en général . je ne suis pas favorable à ce projet . le seul moyen pour redonner de l air dans ce quartier est de diminuer réellement la présence de tout ce béton oppressant et hideux .il faut revoir la copie . »
Déposée le 17/11/2023, 11h35
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales

Observation 10 :
Objet de la contribution : MDP-PPVE PRD MONTPARNASSE - REFUS DE REHAUSSEMENT
« Rehaussements d'immeubles encadrant la gare Montparnasse
Il est paradoxal, qu'en cette période où l'on constate un écart grandissant entre les gens riches et les autres, on puisse accepter ces rehaussements d'immeubles encadrant la gare Montparnasse; l'objectif de l'investisseur est de maximiser le profit, et d'accroitre sa richesse.
C'est ce que l'on fait pour la tour Montparnasse dont on va augmenter la hauteur, alors que les parisiens ne veulent pas de tour dans leur environnement
La Fontaine avait bien analysé : « Selon que vous serez puissant ou misérable, les jugements de cour vous rendront blanc ou noir. » (Les animaux malades de la peste)
Il ne doit pas suffire que le requérant, i.e. l'investisseur, soit « puissant » pour que la mairie lui accorde ce qu'il demande.
Ce rehaussement d'immeuble doit donc être refusé. »
Déposée le 21/11/2023, 9h22
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales

Observation 11 :
Objet de la contribution : ATTENTION AU PROCESS CONSTRUCTIF
« ce projet est dense et massif
comment faire pour fluidifier les traversées et différents usages qu'il y a dans cet environnement personnel (trame verte / travail / accès loisirs (jardin atlantique) »
Déposée le 23/11/2023, 13h16
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales, accessibilité

Observation 12 :
Objet de la contribution : INTERROGATION SUR LA HAUTEUR
« Est-on obligé d'augmenter encore la hauteur de ce bâtiment de déjà 16 étages (+1 étage, soit + 5,5 m), sous prétexte de créer la zone de culture, nécessaire à l'atteinte partielle de l'objectif de récupération des eaux pluviales. Ne pouvait-on pas le créer au niveau du dernier étage existant, et rester à hauteur constante? »
Déposée le 26/11/2023, 10h28
Thèmes abordés : **Insertion urbaine et qualités architecturales, qualités environnementales**

Observation 13 :
Objet de la contribution : NON RESPECT DE L'OBJECTIF D'ABATTEMENT DE LA PLUIE À 8 MM
« Pourquoi le projet ne respecte -t il pas l'objectif règlementaire en matière de captation des eaux pluviales, dans le cas de pluies de 8mm? Comme le dit le rapport d'impact P.27: "en revanche l'abattement des 100% de la pluie de 8mm n'est pas atteint". Le rapport montre 58% de volume de pluie à 8mm abattu au lieu de 100% attendu.
Et pourquoi est il déclaré, malgré cela, conforme ?
Ne peut-on augmenter les dispositifs de captation ? »
Déposée le 26/11/2023, 10h31

Thèmes abordés : **Qualités environnementales**

Observation 14 :
Objet de la contribution : PERFORMANCES EN MATIERE D'EMISSION DE CO2
« Le bâtiment rénové permettra-t'il d'atteindre le zéro émission nette de CO2 en 2050, ce qui devrait être l'objectif d'un bâtiment rénové en 2025 environ?
Des éléments sur la prévision d'émission du bâtiment en CO2 sont donnés (Etude d'impact, p22) dans la solution retenue comme dans celles de variantes étudiées , ce qui est intéressant, mais il manque la comparaison à la situation existante ce qui permettrait de voir l'ordre de grandeur de la baisse d'émissions attendues.
Le résumé assez sibyllin p22 "Performance thermique : amélioration de l'enveloppe thermique et développement d'une stratégie bioclimatique", n'est pas très éclairant. »
Déposée le 26/11/2023, 10h45
Thèmes abordés : **Qualités environnementales**

Observation 15 :
Objet de la contribution : CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS DE DEFENSE INCENDIE DU PROJET PRD
« Les observations et questionnements de PariSeine sur le projet PRD Montparnasse sont les suivantes :
- Le projet prévoit la création de 6 passerelles, dédiées exclusivement au cheminement des Sapeurs-Pompiers, qui surplomberont la dalle pour relier le projet PRD Montparnasse aux différents porches du bâtiment Nord Parc (ensemble constitué de l'ancien Musée, de la crèche, du tennis, et du centre d'animation). Le traitement architectural et le nombre de ces ouvrages viennent complexifier la lecture des cheminements déjà difficiles à appréhender et dégradent fortement les qualités urbaine, paysagère et d'usage de cette partie de la dalle. Quelles garanties sont offertes par le projet PRD Montparnasse pour que cette dalle ne devienne pas un espace repoussoir, un « arrière » exclusivement technique qui nuirait à la commercialité des programmes immobiliers alentours ? pourquoi le projet ne peut-il pas être conçu de sorte à ce que la défense incendie soit gérée à l'échelle de l'immeuble, depuis un espace public ou depuis un autre espace extérieur (sachant que la solution aujourd'hui proposée est déjà dérogatoire) ?
- Nous nous interrogeons également sur le poids de ces nouveaux ouvrages qui vient peser sur les structures existantes, et la capacité des poteaux et des fondations de la gare Montparnasse (supportant déjà le poids de la dalle et des bâtiments existants) à accepter cette charge supplémentaire. Des calculs de descentes de charge et des études géotechniques ont-ils été menés afin de démontrer que ces nouveaux ouvrages sont compatibles avec les contraintes de capacité portante existante, ainsi que les dispositions structurelles déjà prévues pour le projet Oasis ?
- Le projet PRD Montparnasse prévoit la mise en place d'une aire de concentration devant le bâtiment Nord Parc pour permettre le stationnement des engins de secours. L'avis de la préfecture de police, validant cette disposition dérogatoire, souligne bien que cette aire de

concentration devra être laissée vacante afin de permettre l'intervention des secours. Cela signifie que cette contrainte empêche d'envisager tout autre usage de cet espace public alors même qu'il est nécessaire à l'exploitation du batiment Oasis : besoins de livraisons ou projet d'occupation temporaire susceptible de contribuer à l'animation du quartier. Le projet Oasis se voit donc doublement impacté par les contraintes de sécurité incendie liées au projet PRD, sur ces deux façades. Par ailleurs, nous nous questionnons sur la charge que ces engins viendront ajouter sur les voies pompiers existantes (allée du Capitaine Dronne et allée du Chef d'Escadron Guillebon), alors même que l'accès à la dalle est limité à 13 tonnes. Une étude a-t-elle été menée afin de confirmer que ces voies ont la capacité portante suffisante pour supporter la circulation et le stationnement de ces engins ? »

Déposée le 26/11/2023, 10h45

Thèmes abordés : **Sécurité incendie, Insertion urbaine et qualités architecturales**

Observation 16 :

Objet de la contribution : observations et recommandations

« il est indéniable que le bâtiment a besoin d'être rénové. Un avis favorable est donc nécessaire.

L'étude d'impact relative aux décibels générés par la transformation du bâti et des revêtements doit amener non pas un contrat d'objectif mais un contrat de résultat, obligeant les propriétaires, après remise du chantier par les entreprises, de commanditer un audit, et d'entreprendre de nouveaux travaux jusqu'à ce que les décibels enregistrés dans différents lieux environnants soient revenus à la situation ante, voire moindre.

Il est indispensable, vu les constats de tous les bâtiments rénovés avec les mêmes techniques, d'interdire le phénomène de simple collage ou accrochage des panneaux de façades. Il faut rendre obligatoire un système de verrouillage ou câblage qui retienne le panneau décroché par les intempéries et l'empêche de tomber.

Pendant toute la durée des travaux, les syndics et responsables de bâtiments d'habitation riverains doivent avoir en leur possession, le numéro de téléphone H 24 du responsable chantier pour alerter l'alerter de tout manquement aux obligations ou danger.

En cas de travaux de nuit exceptionnels, le responsable chantier doit s'assurer que l'ensemble des habitants riverains auront été prévenus au moins 48h à l'avance par voie d'affiches dans les halls, et d'affichettes dans les boites aux lettres.

Concernant l'arrière du bâtiment, et de la voie piétonne qui relie les accès des ascenseurs de la Rue du Commandant Mouchotte et du Boulevard de Vaugirard, il doit être établi très clairement et porté à la connaissance des responsables des bâtiments riverains, les limites précises sur plan de la propriété privée de cette voie, et celles des autres intervenants (Mairie, immeubles privés, SNCF etc.). Il faut également, à la suite de ce constat juridique ou notarial, de porter à leur connaissance les servitudes qui sont de droit ou d'usage, heures d'ouverture éventuelles, et l'adresse du ou des responsables à contacter en cas de dégradation sur l'allée X, qui mérite d'être Nommée.

Il est indispensable de refaire au moins une partie du dallage "en plaques flottantes", fréquemment cassée ou dégradées, par un trottoir en dur permettant aux personnes

handicapées en fauteuils, poussettes, vélos etc. d'emprunter cette voie en toute tranquillité, sans crainte de trébucher ou tomber en raison de l'effet touches de piano de ce revêtement qui n'est plus adapté à l'usage qui en est fait.
Les accès pompiers et services de secours, les zones d'évacuation, à l'arrière de ce bâtiment et de l'allée précités, doivent être redéfinis, compte-tenu de l'augmentation significative d'usagers générés par les projets Oasis et autres, et des pannes récurrentes ou fermetures définitives des ascenseurs précités, dont on ne sait à qui ils appartiennent et qui contacter en cas de panne.
Comme pour tout immeuble très consommateur en énergies, un logiciel informatique nouvelle génération doit permettre de réduire le chauffage et couper les lumières des bureaux et couloirs non indispensables à la sécurité, après des heures prédéfinies. Le mauvais exemple de tous les immeubles de bureaux voisins rend perplexe quand au respect de la législation.
Un constat des chantiers non terminés sur les aires végétalisées au dos du bâtiment (tranchées ouvertes après 3 ans) devrait être fait, et les mises en demeure adressées par qui de droit à qui de droit.
Un toutou parc, ou aire réservée aux canidés, devrait être crée sur une partie des espaces végétalisés, pour éviter que les animaux qui ne savent pas lire répandent leur déjections dans les accès piétons, provoquant nuisances et chutes. Etablir quelle autorité peut verbaliser les contrevenants (propriétaires de canidés, ou canidés ???).
Merci de nous indiquer si le frelon asiatique repéré a été éradiqué. :)
Merci pour votre lecture attentive, et les recommandations et réserves qu'elle devrait vous inspirer.»
PJ : ascenseur fermé.jpg
Déposée le 30/11/2023, 13h11
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales, chantier, qualités environnementales

Observation 17 :
Objet de la contribution : Trois défauts du projet: dissimulation des installations techniques peu claire, aspect agricole et surélévation
'Le point du projet a améliorer est celui de la toiture, autant par ses installations techniques que par la végétalisation agricole.
Le point positif est le principe de végétalisation des toitures, pour peu qu'il soit suivi après la livraison du bâtiment afin que les plantations soient entretenues, celles qui n'auront pas survécu soient remplacées, etc.
Les points négatifs sont la surélévation, le peu de détails donnés sur la dissimulation des installations techniques, et le choix d'une surélévation sur bâtiment déjà très haut.
1) Une attention particulière devrait être portée au niveau 15, dont les bandes plantées doivent absolument contribuer à cacher les installations techniques. A ce sujet, les "habillages par ventelles" de ces installations mentionné page 66 est totalement illisible.
Il y est aussi mentionné que seule une partie de ces installations est cachée.

Il faut que l'on puisse se rendre compte très précisément comment ces installations techniques imposantes et extrêmement disgracieuses seront dissimulées.
2) L'utilisation "agricole" de la toiture ne semble pas pertinente. Le passage d'une logique paysagère à une logique agricole porte les inconvénients suivants:
- la surface est de l'avis général insuffisante pour être rentable. On considère qu'il faut pour cela au moins 3000 à 5000 m2
- l'agriculture en milieu urbain n'a pas de véritable intérêt (en dehors des "jardins ouvriers" qui jouent à la fois un rôle social et un rôle alimentaire), et d'effet écologique totalement négligeable face au problème autrement plus sérieux et à une autre échelle de l'artificialisation des sols en milieu périurbain.
Son aspect commercial se heurte déjà à des obstacles réglementaires: par exemple l'ARS vient de souligner que les oeufs en région parisienne ont des taux de dioxine plusieurs fois au-dessus des normes. Des études sont en cours, qui vont probablement conclure que les taux de POP (polluants organiques persistants) dans une partie des cultures dans Paris et proche banlieue sont aussi au-dessus de normes qui ont de toute manière vocation à devenir plus strictes. Bien entendu les entreprises de restauration ne pourront se fournir de produits qui ne respecteraient pas ces normes.
- la gestion des produits phytosanitaires, engrais, etc.. risque d'être particulièrement compliquée
On risque donc à plus ou moins court terme d'abandonner la partie de culture maraîchère, laissant une friche très déplaisante pour les riverains.
Il serait donc beaucoup plus pertinent de prévoir d'ores et déjà une véritable végétalisation-comme pour le reste de la terrasse- dégagée de prétentions agricoles
3) La perte d'ensoleillement relevé par le MRAE est réelle et importante. La surélévation n'est pas une bonne idée, pour un bâtiment qui écrase déjà les bâtiments alentour, du moins du côté Nord »
Déposée le 30/11/2023, 17h11
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales, qualités environnementales

Observation 18 :
Objet de la contribution : Quel intéret pour le quartier, les riverains, la societé ?
« Le quartier est remplis de bureaux non utilisés (par exemple dans le Heron Building rue mouchotte), en quoi rajouter des m² et surélever est pertinent ?
Les bâtiments aussi grands sont compliqués à gérer, à maintenir en état. Ils ont très mal vieillit, comme tout le quartier d'ailleurs.
Non à la surélévation qui rendra encore plus triste et encore moins lumineux le quartier, qui va encore dégrader la qualité de vie du voisinage de ce building.
Après la rénovation du centre gaité, qui est un piètre réussite (moins de verdure qu'avant les travaux, centre commercial encore en échec avec les boutiques qui ferment, on aurait pu le prédire tant le choix des magasins implantés et l'organisation de la circulation dans le batiment est mauvaise).

Apres la rénovation de la gare Montparnasse, un bricolage sur la place devant la gare avant les JO alors que c'était dans un état catastrophique depuis des années.
Le centre commercial Montparnasse Rive Gauche laissé dans un état de non droit et figé, comme le batiment le long du square Gaston Basty.
Végétaliser et entretenir oui, mais sur l'existant.
Disparition du restaurant d'entreprise ? pour quelle raison ? on augmente le nombre d'étages et de salarié et on enlève la restauration collective qui est pourtant bien plus écologique que l'achat a emporter dans le quartier.
Le descriptif de ce chantier est un non sens écologique, architectural, et même économique (sauf pour les proprietaires qui doivent surement y trouver leurs comptes).
J'espère que les élus seront clairvoyant et ne valideront pas ce projet.»
Déposée le 28/10/2023, 16h02
Thèmes abordés : Insertion urbaine et qualités architecturales

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC ET REPONSES A CELLES-CI AVEC INDICATION DE CELLES DONT IL A ETE TENU COMPTE

La procédure de PPVE a permis au public d'exprimer 18 observations et/ou propositions. Elles ont été recueillies et consignées directement dans le registre dématérialisé prévu à cet effet. Ledit registre a reçu 1 086 visiteurs, fait l'objet de 1 200 téléchargements de documents et de 1 082 visualisations. Néanmoins, si l'on se rapporte aux 18 observations consignées, le public a donc peu commenté le projet.

Le texte intégral des observations et propositions recueillies figure au chapitre 2 du présent document.

L'analyse de ces observations et propositions a conduit à identifier cinq thèmes, entre lesquels elles ont été distribuées ; le plus souvent sous forme d'extraits dans la mesure où leurs auteurs ont fréquemment entendu aborder plusieurs sujets.

Pour chacun des thèmes, sont ensuite exposées une synthèse des observations et propositions, la réponse du Maître d'ouvrage de l'opération de restructuration de l'immeuble PRD, à savoir les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3 et, enfin, le cas échéant, celle de la Ville de Paris.

Au-delà de la prise en considération des différentes observations ou propositions émises, ces réponses peuvent permettre également de façon ponctuelle de répondre aux questions parfois posées par le public sur des sujets qui ne portent pas sur le projet, objet de la PPVE.

Les cinq thèmes identifiés sont les suivants :

1. Thème 1 : Insertion urbaine et qualités architecturales du projet
2. Thème 2 : Qualités environnementales du projet
3. Thème 3 : Chantier
4. Thème 4 : Accessibilité au public
5. Thème 5 : Sécurité incendie

3.1. THEME 1 : INSERTION URBAINE ET QUALITES ARCHITECTURALES DU PROJET

3.1.1. Synthèse des observations et propositions sur ce thème

Concernant le thème 1, la PPVE a recueilli dix observations :

Observation 1 : *« Ce projet, encore une fois, vise à défigurer ce quartier Montparnasse qui n'a déjà que trop souffert.*
Les "architectes" n'ont-ils aucune autre inspiration que faire s'élever du béton et du verre accompagner de quelques plantes pour faire croire à un projet architectural sérieux ?
Inspirons-nous de ce qui a toujours fait ses preuves dans la durée et qui s'inscrit dans l'harmonie d'une ville comme Paris !
Tous ces cubes de métal, de béton et de verre, qui arrivent comme un cheveu sur la soupe, vieillissent si mal et souvent périclitent au bout de quelques années dont l'entre-soi moderniste des prétendus architectes se gargarisent est devenu insupportable ! Assez ! Assez ! Assez ! Essayons de revenir à plus de constructions qui font rêver les gens qui vivent autour, qu'on aiment regarder, plutôt que ces espèces de néo-tours de l'ère communiste-soviétique.
La tradition nous enseigne qu'en matière d'architecture la France compte d'innombrables exemples toujours debouts aujourd'hui, et qui s'intègrent très bien dans l'environnement en plus d'être agréables ! Alors de grâce, revoyez votre copie et arrêtons de dire oui à tous ces projets qui ne plaisent qu'à quelques-uns qui devraient retourner étudier l'Histoire de l'Art.»

Observation 2 *« Les deux fresques géantes de 32 m de long sur 6 mètres de hauteur du plasticien Victor Vasarely (1906-1997) que la SNCF avait commandées en 1971 au père du « Op Art » (art optique) pour habiller le hall de la toute nouvelle gare Montparnasse ont été restaurées en 2020. Elles se font face et se répondent, mais dans deux registres de couleurs différentes venant rompre avec le béton environnant. Elles sont l'expression du vœu de l'artiste de fondre l'art et l'architecture en un ensemble harmonieux, de permettre à tous d'accéder à l'art dans le quotidien. Vasarely a toujours revendiqué la dimension sociale de ses créations.*
Dans ce dossier que je trouve extrêmement bien fait, je m'inquiète du peu de mentions de ces deux œuvres majeures, qu'il convient de mettre en valeur dans la rénovation envisagée, ce qui ne transparait pas dans les documents graphiques et d'intention.
J'espère que mon observation sera retenue par le commissaire enquêteur dans son rapport..»

Observation 8 : « *Sur l'image de l'affiche, le futur bâtiment semble écraser tout Paris, comme un gigantesque bloc de béton et verre compact.*
La hauteur du bâtiment n'est pas précisée, celle de l'image est tout simplement inacceptable. J'espère qu'elle ne représente pas la réalité future.
Ce projet ne peut pas être accepté en l'état, restons des êtres humains, gardons notre ville à taille humaine.
Personne ne voudra aller dans cet endroit immonde, qui sera donc taggué, squatté, mal fréquenté et dangereux, en plus d'être hideusement écrasant. [...] »

Observation 9 : « *ce quartier est affreux dans son ensemble depuis son origine , constat partagé par tout le monde depuis des années . les projets se suivent : réfection de la gare , centre commercial et maintenant cet horrible immeuble dont la seule innovation est de le faire plus haut encore ! ce n est pas un projet architectural mais simplement un réaménagement technique qui ne changera en rien cette perception épouvantable et étouffante de cet immeuble et de ce quartier en général . je ne suis pas favorable à ce projet . le seul moyen pour redonner de l air dans ce quartier est de diminuer réellement la présence de tout ce béton oppressant et hideux .il faut revoir la copie .* »

Observation 10 :« *Rehaussements d'immeubles encadrant la gare Montparnasse*
Il est paradoxal, qu'en cette période où l'on constate un écart grandissant entre les gens riches et les autres, on puisse accepter ces rehaussements d'immeubles encadrant la gare Montparnasse; l'objectif de l'investisseur est de maximiser le profit, et d'accroitre sa richesse. C'est ce que l'on fait pour la tour Montparnasse dont on va augmenter la hauteur, alors que les parisiens ne veulent pas de tour dans leur environnement
La Fontaine avait bien analysé : « Selon que vous serez puissant ou misérable, les jugements de cour vous rendront blanc ou noir. » (Les animaux malades de la peste)
Il ne doit pas suffire que le requérant, i.e. l'investisseur, soit « puissant » pour que la mairie lui accorde ce qu'il demande.
Ce rehaussement d'immeuble doit donc être refusé. »

Observation 11 :
« *ce projet est dense et massif* [...] »

Observation 12 :
« *Est-on obligé d'augmenter encore la hauteur de ce bâtiment de déjà 16 étages (+1 étage, soit + 5,5 m), sous prétexte de créer la zone de culture, nécessaire à l'atteinte partielle de l'objectif de récupération des eaux pluviales. Ne pouvait-on pas le créer au niveau du dernier étage existant, et rester à hauteur constante?* »

Observation n°15 :

« Les observations et questionnements de PariSeine sur le projet PRD Montparnasse sont les suivantes :

- Le projet prévoit la création de 6 passerelles, dédiées exclusivement au cheminement des Sapeurs-Pompiers, qui surplomberont la dalle pour relier le projet PRD Montparnasse aux différents porches du bâtiment Nord Parc (ensemble constitué de l'ancien Musée, de la crèche, du tennis, et du centre d'animation). Le traitement architectural et le nombre de ces ouvrages viennent complexifier la lecture des cheminements déjà difficiles à appréhender et dégradent fortement les qualités urbaine, paysagère et d'usage de cette partie de la dalle. Quelles garanties sont offertes par le projet PRD Montparnasse pour que cette dalle ne devienne pas un espace repoussoir, un « arrière » exclusivement technique qui nuirait à la commercialité des programmes immobiliers alentours ? pourquoi le projet ne peut-il pas être conçu de sorte à ce que la défense incendie soit gérée à l'échelle de l'immeuble, depuis un espace public ou depuis un autre espace extérieur (sachant que la solution aujourd'hui proposée est déjà dérogatoire) ? [...] ».

Observation 17 : *« [...] 1) Une attention particulière devrait être portée au niveau 15, dont les bandes plantées doivent absolument contribuer à cacher les installations techniques. A ce sujet, les "habillages par ventelles" de ces installations mentionné page 66 est totalement illisible. Il y est aussi mentionné que seule une partie de ces installations est cachée. Il faut que l'on puisse se rendre compte très précisément comment ces installations techniques imposantes et extrêmement disgracieuses seront dissimulées.*

[...]

3) La perte d'ensoleillement relevé par le MRAE est réelle et importante. La surélévation n'est pas une bonne idée, pour un bâtiment qui écrase déjà les bâtiments alentour, du moins du côté Nord »

Observation 18 :

« Le quartier est remplis de bureaux non utilisés (par exemple dans le Heron Building rue mouchotte), en quoi rajouter des m² et surélever est pertinent ?

Les bâtiments aussi grands sont compliqués à gérer, à maintenir en état. Ils ont très mal vieillit, comme tout le quartier d'ailleurs.

Non à la surélévation qui rendra encore plus triste et encore moins lumineux le quartier, qui va encore dégrader la qualité de vie du voisinage de ce building.

Après la rénovation du centre gaité, qui est un piètre réussite (moins de verdure qu'avant les travaux, centre commercial encore en échec avec les boutiques qui ferment, on aurait pu le prédire tant le choix des magasins implantés et l'organisation de la circulation dans le batiment est mauvaise).

Apres la rénovation de la gare Montparnasse, un bricolage sur la place devant la gare avant les JO alors que c'était dans un état catastrophique depuis des années.

Le centre commercial Montparnasse Rive Gauche laissé dans un état de non droit et figé, comme le batiment le long du square Gaston Basty.

Végétaliser et entretenir oui, mais sur l'existant.
Disparition du restaurant d'entreprise ? pour quelle raison ? on augmente le nombre d'étages et de salarié et on enlève la restauration collective qui est pourtant bien plus écologique que l'achat a emporter dans le quartier.
Le descriptif de ce chantier est un non sens écologique, architectural, et même économique (sauf pour les proprietaires qui doivent surement y trouver leurs comptes).
J'espère que les élus seront clairvoyant et ne valideront pas ce projet.»

En synthèse, il apparaît que les observations et propositions émises sur ce thème :

- Estiment que le projet porterait atteinte au paysage, au regard notamment de sa hauteur jugée trop importante et de sa densité, avec un aspect perçu comme trop imposant.
- Remettent en cause les matériaux choisis, symbole d'une architecture déconnectée des Parisiens.
- Refusent de manière général l'accroissement du bâti.

3.1.2. Réponse du Maître d'ouvrage, les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3

En synthèse :

Les observations marquant une réticence à l'égard de la restructuration de l'immeuble PRD visent principalement son impact sur le paysage au regard de son aspect actuel et de sa surélévation projetée, à l'instar de la Tour Montparnasse ou plus généralement du quartier. S'il est vrai que l'opération de restructuration donnera lieu à une surélévation partielle du bâtiment existant, la Maîtrise d'Ouvrage considère que cette opération devrait permettre de satisfaire les aspirations de nombreux Parisiens en termes d'intégration paysagère et de vie de quartier.

La restructuration de l'immeuble PRD, envisagée dans une logique d'amélioration et de modernisation de l'existant, devrait entrainer une amélioration de son aspect, avec le remplacement de sa façade actuelle monolithique par une façade vitrée bioclimatique en écailles qui permettra au projet d'atténuer son aspect sombre et massif et ainsi de se fondre dans son époque et son environnement. Les comparaisons « avant/après » de l'apparence de l'immeuble et de sa perception depuis différents points de vue illustrent ce changement (*Cf. Etude d'impact PC11, p. 356 à 361 ; Notice architecturale PC4 p.46 à 62*).

La surélévation partielle de l'immeuble est avant tout liée à des nécessités techniques et environnementales liées à la restructuration de la toiture, à l'installation d'une exploitation agricole en toiture et à la récupération des eaux de pluie. Son impact sur la perte

d'ensoleillement a à cet égard été considéré comme marginale (*Cf. Etude eaux de pluie - Notice architecturale PC4, p. 118.*). Par ailleurs, les matériaux vitrés permettront au projet d'atténuer l'effet massif du bâtiment existant. La hauteur maximale du bâtiment n'est pas modifiée.

Les passerelles extérieures, rendues nécessaires par les contraintes de sécurité incendie du bâtiment, ont été conçues de façon à s'intégrer le plus harmonieusement possible à l'environnement.

- **Une restructuration qui permet d'améliorer l'architecture et le bâti d'origine du bâtiment**

Le projet consiste en une opération de restructuration de l'immeuble PRD, dont le bâti existant date des années 1970, et dont il apparait- ce qui ressort d'ailleurs des observations formulées - qu'il est aujourd'hui plutôt mal aimé des Parisiens, notamment parce qu'il est opaque et coupé de son environnement.

L'aspect actuel de cet ensemble immobilier semble particulièrement massif, ce qui est critiqué par les observations. Néanmoins, plutôt que de procéder à sa démolition, qui ne serait pas pertinente au plan environnemental, les maîtres d'ouvrage ont préféré une réhabilitation, qui a notamment pour finalité d'atténuer les défauts qui viennent d'être évoqués. Comme il vient d'être souligné, il parait nettement préférable pour l'environnement, notamment en termes d'impact carbone et de préservation des ressources et de l'énergie, de conserver, d'entretenir et de réhabiliter des bâtiments qui comportent des matériaux qui peuvent aujourd'hui toujours remplir leur rôle.

Dans ce contexte, il est projeté d'améliorer à la fois l'aspect du bâtiment mais aussi ses performances environnementales et ses fonctionnalités, pour le faire correspondre aux enjeux environnementaux et urbanistiques de son époque. A cet égard, le projet, par les améliorations qu'il apporte au regard de l'état existant, devrait notamment permettre d'éviter les phénomènes de « *mauvaises fréquentations* » ou « *effet repoussoir* » (cf. observations n°8 ; n°15) qui affectent notamment et plus particulièrement les immeubles qui relèvent de l'architecture et du bâti des années 1970, qui sont souvent peu entretenus et manquent de transparence et d'intégration urbaine.

Pour certaines observations, les critiques portent sur une zone hors projet (n°15 – dalle du jardin Atlantique), et ne relèvent donc pas de la maîtrise d'ouvrage du projet.

En outre, l'opération de restructuration permettra de contribuer à la mixité des usages et à une fluidification des espaces. L'immeuble PRD bénéficie d'une excellente connexion aux

transports en commun et permettra une articulation entre les lieux de travail, et l'espace public en rez-de-chaussée.

- **Un projet qui améliore l'insertion du bâtiment dans son environnement**

Le parti pris architectural du projet de restructuration de l'immeuble PRD s'inspire de l'art sériel minimaliste afin de jouer sur la longueur de l'immeuble et le rendre plus moderne.

L'enveloppe extérieure de l'immeuble devrait ainsi être améliorée de façon à ce que le projet de restructuration s'intègre harmonieusement dans le schéma de rénovation du quartier Montparnasse, notamment par le choix de couleurs et de matériaux adaptés. Dans ce cadre, une attention particulière a été portée dans le développement du projet au choix des vitrages, dans une recherche de cohérence d'ensemble vis-à-vis du quartier. A cet égard, il parait utile de préciser que ces aspects ont fait l'objet d'échanges avec l'Architecte des bâtiments de France, la Commission du Vieux Paris (DHAAP) et la Mairie du 15ème arrondissement.

Plus précisément, la nouvelle façade vitrée bioclimatique qui remplacera l'actuelle façade monolithique vise à permettre une insertion plus naturelle du bâtiment dans son environnement. En effet, la façade vitrée devrait produire un reflet fragmenté de l'environnement, qui présentera un caractère différent selon point de vue et selon les changements météorologiques au fil de la journée et des saisons. Ainsi, l'aspect « massif » du bâtiment devrait être atténué par cet effet de transparence et de jeux de lumières. Il s'agit précisément de répondre à cette perception du « bloc de béton », étant rappelé que l'environnement du site est déjà particulièrement dense.

Ce renouveau de la façade sera accompagné de la végétalisation d'une partie des toitures de la gare, des toitures de l'immeuble, complété par la revégétalisation des jardinières existantes bordant les verrières de la dalle Atlantiques, ce qui devrait embellir le paysage. Les vues plongeantes actuelles depuis les immeubles environnants seront améliorées.

Les passerelles situées du côté du jardin Atlantique répondant aux normes de sécurité incendie du projet en permettant l'accessibilité des pompiers, ont fait l'objet d'une réflexion approfondie notamment au plan esthétique, afin qu'elles s'intègrent le plus harmonieusement possible à l'environnement. Les contraintes réglementaires ont été prises en compte et intégrées à une réflexion globale visant à faire en sorte que ces passerelles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement urbain. Le dessin des passerelles reste donc le plus léger et transparent possible. Le tablier des passerelles a été travaillé afin d'affiner les rives et leur perception depuis le niveau de la dalle. De plus, les garde-corps sont traités par une maille permettant de conserver une transparence visuelle et de limiter les ombres associées. La teinte gris clair du revêtement de sol s'harmonise avec les couleurs des revêtements présents sur site. Dans ce travail de minimisation des impacts esthétiques,

la largeur a également été réduite au minimum nécessaire en termes d'évacuation et d'accessibilité pompier et les structures d'appui ont été optimisées au niveau de la dalle afin de se limiter à quelques poteaux pour les 4 passerelles centrales accédant à l'IGH, tandis que les 2 passerelles latérales s'accrochent sur les bâtiments sans adjonction de structure impactant le sol.

Surtout, la mise en place des passerelles ne modifie pas les cheminements existants en pied des bâtiments, puisque les passages existants sont maintenus, de même que les escaliers desservant le niveau de la dalle depuis le jardin Atlantique qui seront adaptés et rénovés au point d'accroche de ces nouvelles passerelles. Le point le plus bas de la sous face des passerelles se situe à environ 3m30 du niveau de la dalle entre les bâtiments, libérant une importante hauteur de passage pour la circulation piétonne.

Enfin, le hall d'entrée principal de l'immeuble PRD sera rénové pour le rendre plus visible et plus harmonieux, tout en renforçant la courbure et l'horizontalité de la façade. Les finitions de l'auvent de l'entrée, par le choix des couleurs et des matériaux, créeront un effet miroir se voulant moderne, accueillant et esthétique.

- **Une surélévation limitée qui permet d'améliorer la performance thermique et environnementale du bâtiment**

A ce jour, les locaux techniques sont implantés en toiture des bureaux de l'immeuble PRD, au niveau 15. Il a semblé indispensable, à l'occasion de la réhabilitation de cet immeuble, et pour répondre aux nouveaux enjeux environnementaux, d'améliorer la performance thermique et environnementale du bâti. A ce titre et compte tenu de la labellisation énergétique visée (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 284*), le projet prévoit de générer un gain minimum de 40% par rapport à la $C_{ép}$ (consommation d'énergie primaire) de référence, calculée selon la RT applicable, à savoir la RT Existant « globale ». Pour ce faire, le projet prévoit le remplacement de la nacelle de nettoyage et la création de surfaces végétalisées en toiture, couplée d'un système de récupération des eaux pluviales. S'y ajoutent les équipements dédiés au traitement de l'air de l'immeuble et à son désenfumage ainsi que le maintien des équipements techniques liés aux activités de la gare faisant l'objet de servitudes qui se grèvent au projet.

Dans ce contexte, le projet prévoit de surélever la toiture de 50 cm, tant pour permettre au bâtiment de supporter les charges induites par l'équipement de production agricole de la toiture que les équipements techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et du poids de la nacelle et de ses rails.

Toutefois, les surfaces disponibles au niveau 15 ne permettaient pas l'implantation d'un équipement de production agricole de dimensions suffisantes. Or, il est apparu que cette parcelle agricole présente des avantages liés à la récupération et l'absorption des eaux

pluviales, la production de produits alimentaires et aux gains de végétalisation et de biodiversité induits. C'est la raison pour laquelle l'équipement agricole est installé sur la toiture.

En tout état de cause, la surélévation projetée a été étudiée pour être limitée, l'exploitation agricole ne dépasse pas le point haut actuel de l'immeuble et aucune surface de plancher supplémentaire dans l'immeuble n'est créée. En outre, l'impact de la perte d'ensoleillement induite par le projet a été considéré comme marginale dans la mesure où il a été évalué que le projet PRD, à lui seul, n'induit une augmentation des ombres sur la place Raoul Dautry qu'à la mi-saison en fin d'après-midi, ainsi que ponctuellement sur certaines façades de l'avenue du Maine en été, ce qui doit être mis en balance en outre avec le gain thermique et environnemental apportée par la surélévation.

Enfin, le sommet de l'immeuble est un volume ouvert sur les côtés et habillé de ventelles décoratives, ce qui permet d'atténuer davantage l'impact de sa surélévation sur le paysage. Le principe de ces ventelles, discrètes et peu perceptibles depuis l'espace public, est représenté dans les plans de façade et visuels d'insertion paysagère. Le Maitre d'Ouvrage confirme que le niveau 15 est entièrement caché par ce dispositif.

3.1.3. Réponse de la Ville de Paris

En complément, la Ville rappelle que le projet a déjà fait l'objet d'une analyse et d'un avis réglementaire dans le cadre de la procédure d'étude d'impact. Le Conseil de Paris avait, dans sa délibération numéro 2022 DU 87-2 de la séance des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022, émis « un avis favorable sur le dossier présentant le projet de restructuration de l'immeuble de bureaux PRD Montparnasse situé place Raoul Dautry (15ème arrdt), comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire ».

3.2. THEME 2 : QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

3.2.1. Synthèse des observations et propositions sur ce thème

Concernant le thème 2, la PPVE a reçu sept observations.

Observation 6 : « *prévoir rénovation de l'espace vert situé place bienvenue (rats, contours abimés et tagués, barrières rouillées, trous dans les sols)*»

Observation 7 : *« Est-il prévu de vegetaliser le toit de la Gare Montparnasse,du cote rue du Cdt Mouchotte, a la place de l'enchevêtrement de tuyaux et de compresseurs qui y sont actuellement et qui ne sont vraiment pas une réussite du point de vue environnemental.IL va être difficile de créer des espaces verts au milieu de ces tuyaux!!! Merci pour votre réponse.»*

Observation 8 : [...] *« Si vous voulez végétaliser, remplacez le intégralement par une petite forêt indispensable au cœur de Paris »*

Observation 13 :
« Pourquoi le projet ne respecte -t il pas l'objectif règlementaire en matière de captation des eaux pluviales, dans le cas de pluies de 8mm? Comme le dit le rapport d'impact P.27: "en revanche l'abattement des 100% de la pluie de 8mm n'est pas atteint". Le rapport montre 58% de volume de pluie à 8mm abattu au lieu de 100% attendu.
Et pourquoi est il déclaré, malgré cela, conforme ?
Ne peut-on augmenter les dispositifs de captation ? »

Observation 14 :
« Le bâtiment rénové permettra-t'il d'atteindre le zéro émission nette de CO2 en 2050, ce qui devrait être l'objectif d'un bâtiment rénové en 2025 environ?
Des éléments sur la prévision d'émission du bâtiment en CO2 sont donnés (Etude d'impact, p22) dans la solution retenue comme dans celles de variantes étudiées , ce qui est intéressant, mais il manque la comparaison à la situation existante ce qui permettrait de voir l'ordre de grandeur de la baisse d'émissions attendues.
Le résumé assez sibyllin p22 "Performance thermique : amélioration de l'enveloppe thermique et développement d'une stratégie bioclimatique", n'est pas très éclairant. »

Observation 16 :
« (...) L'étude d'impact relative aux décibels générés par la transformation du bâti et des revêtements doit amener non pas un contrat d'objectif mais un contrat de résultat, obligeant les propriétaires, après remise du chantier par les entreprises, de commanditer un audit, et d'entreprendre de nouveaux travaux jusqu'à ce que les décibels enregistrés dans différents lieux environnants soient revenus à la situation ante, voire moindre [...]. Comme pour tout immeuble très consommateur en énergies, un logiciel informatique nouvelle génération doit permettre de réduire le chauffage et couper les lumières des bureaux et couloirs non indispensables à la sécurité, après des heures prédéfinies. Le mauvais exemple de tous les immeubles de bureaux voisins rend perplexe quand au respect de la législation ». (...)
« Comme pour tout immeuble très consommateur en énergies, un logiciel informatique nouvelle génération doit permettre de réduire le chauffage et couper les lumières des bureaux et couloirs non indispensables à la sécurité, après des heures prédéfinies. Le mauvais exemple de tous les immeubles de bureaux voisins rend perplexe quand au respect de la législation ».

Observation 17 : *« [...] L'utilisation "agricole" de la toiture ne semble pas pertinente. Le passage d'une logique paysagère à une logique agricole porte les inconvénients suivants:*
- la surface est de l'avis général insuffisante pour être rentable. On considère qu'il faût pour cela au moins 3000 à 5000 m2

- l'agriculture en milieu urbain n'a pas de véritable intérêt (en dehors des "jardins ouvriers" qui jouent à la fois un rôle social et un rôle alimentaire), et d'effet écologique totalement négligeable face au problème autrement plus sérieux et à une autre échelle de l'artificialisation des sols en milieu périurbain.
Son aspect commercial se heurte déjà à des obstacles réglementaires: par exemple l'ARS vient de souligner que les oeufs en région parisienne ont des taux de dioxine plusieurs fois au-dessus des normes. Des études sont en cours, qui vont probablement conclure que les taux de POP (polluants organiques persistants) dans une partie des cultures dans Paris et proche banlieue sont aussi au-dessus de normes qui ont de toute manière vocation à devenir plus strictes. Bien entendu les entreprises de restauration ne pourront se fournir de produits qui ne respecteraient pas ces normes.
- la gestion des produits phytosanitaires, engrais, etc.. risque d'être particulièrement compliquée
On risque donc à plus ou moins court terme d'abandonner la partie de culture maraîchère, laissant une friche très déplaisante pour les riverains.
Il serait donc beaucoup plus pertinent de prévoir d'ores et déjà une véritable végétalisation- comme pour le reste de la terrasse- dégagée de prétentions agricoles

En synthèse, il apparaît que les observations et propositions émises sur ce thème :

- Souhaitent un accroissement des espaces végétalisés, voire le remplacement du projet par un espace vert.
- Jugent insuffisante le dispositif de récupération des eaux pluviales du projet.
- Questionnent la performance énergétique et plus largement, sur conformité du projet avec l'objectif de zéro émission nette de CO2 d'ici 2050.
- Interrogent le traitement sonore du projet.
- Questionnent l'utilisation agricole de la toiture.

3.2.2. Réponse du Maître d'ouvrage, les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3

En synthèse :

Le projet paysager de l'opération de restructuration de l'immeuble PRD a fait l'objet d'un soin particulier et prévoit la création de nombreux et divers espaces végétalisés (*Cf. Notice architecturale PC4, p.63 à 80*). La toiture agricole répond à cette volonté . *(Cf. PC 11 Etude d'impact, p 270 et suivantes).*

Par ailleurs, les interrogations portant sur la végétalisation du toit de la Gare Montparnasse, des locaux techniques côté rue du Commandant Mouchotte, et la rénovation de l'espace vert place Bienvenüe se situent hors périmètre de l'opération de restructuration de l'immeuble PRD et ne relèvent donc pas de la Maîtrise d'Ouvrage du projet.

Il est néanmoins prévu une végétalisation en rideaux localisée afin de filtrer la vue, pour atténuer l'impact de la vue des ouvrages techniques tiers existants visibles depuis les premiers étages de l'immeuble et des terrasses.

S'agissant de la récupération des eaux pluviales, tout en étant strictement conforme avec la règlementation et notamment le zonage de plan pluvial de Paris « Parispluie », le projet vise à améliorer la situation existante avec l'installation de récupérateurs d'eaux pluviales et la création de surfaces paysagères permettant leur absorption (*Cf. Notice de gestion des eaux pluviales, PC4 Notice architecturale, p. 118 à 137.*).

Plus particulièrement, le projet met en œuvre trois solutions techniques pour réaliser l'objectif d'abattement réglementaire (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 399*) :

- la création d'espaces végétalisés pour absorber le volume d'eau, l'épaisseur étant déterminée en fonction des possibilités architecturales et techniques ;
- le renvoi des eaux pluviales depuis les zones imperméables des terrasses vers des terrasses végétalisées ;
- le stockage du volume d'eau pluviale dans des bâches puis la réutilisation pour l'arrosage.

Le projet de rénovation PRD a été mené avec une volonté de minimiser l'impact carbone du projet, lui permettant de s'inscrire dans la trajectoire de l'objectif pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs du Pacte pour la Construction Parisienne de février 2021 (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 330 à 332).* A ce titre notamment, le choix de conserver l'essentiel de la structure existante du bâtiment représente un gain net sur l'impact carbone du projet, estimé à 20% de l'impact total par comparaison à un bâtiment neuf « RE2020 », dont l'impact total autorisé serait d'environ 1 000 kg eq CO_2/m^2 (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 331*).

S'agissant enfin de l'environnement acoustique du projet en phase d'exploitation de l'immeuble, la modélisation acoustique réalisée par le bureau d'études AVEL Acoustique a permis de définir des seuils en cohérence avec les dispositions réglementaires (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 474 et p.482).*

- **La végétalisation du projet et la toiture agricole**

Le projet permettra de renforcer la présence du végétal dans le quartier. En effet, le projet prévoit la mise en place d'une production agricole sur la toiture de l'immeuble, la plantation de relais refuges pour la biodiversité sur les balcons en pignons de l'immeuble, la création sur la toiture du niveau 2 d'une prairie composée de plantes locales et enfin la réalisation de

trois jardins différents sur le socle de l'immeuble décomposées en trois grandes ambiances rappelant les paysages de la côte basque, la dune du Pilat et la côte de granit rose.

La production agricole est envisagée comme une réponse adaptée aux enjeux climatiques et environnementaux portés par la Ville de Paris, permettant l'accueil d'une flore et d'une faune favorables à la biodiversité en milieu urbain. Par ailleurs, la vocation agricole n'a pas pour objet de lui retirer sa vocation paysagère. Les cultures sont pensées sous format de jardins aux différentes productions (maraîchage ; herbes aromatiques, fleurs et autres vivaces ; fruitiers), encadrés de haies. Les circulations sont discrètes. La production de compost est envisagée.

- **La gestion des eaux pluviales**

Pour rappel et au regard des contraintes spécifiques du terrain, l'obligation réglementaire en matière de gestion des eaux pluviales impose :

- soit le respect de la « règle du seuil » (abattement du volume correspondant à la lame d'eau prescrite pour la zone pluviale du projet, à savoir 8 mm) ;
- soit le respect de la « règle du pourcentage » (abattement du volume correspondant à la fraction minimale de la pluie de 16 mm prescrite pour la zone pluviale du projet, à savoir 55%) ;

la fraction de pluie excédentaire pouvant, en tout état de cause, être rejetée au réseau d'assainissement.

Le projet est localisé en zone d'abattement normal du zonage pluvial, il est ainsi réglementairement soumis à une retenue des eaux pluviales permettant d'absorber 55% d'une pluie de 16 mm suivant la « règle du pourcentage ».

A cette fin, trois solutions techniques seront mises en œuvre par le projet pour réaliser l'abattement réglementaire :

- la création d'espaces végétalisés pour absorber ce volume d'eau, l'épaisseur étant déterminée en fonction des possibilités architecturales et techniques ;
- le renvoi des eaux pluviales depuis les zones imperméables des terrasses vers des terrasses végétalisées ;
- le stockage d'une partie des eaux pluviales dans une bâche en vue de leur réutilisation pour l'arrosage.

Il ressort de la Notice de gestion des eaux pluviales du projet que l'ensemble des surfaces paysagères ainsi que le report des eaux pluviales de certaines surfaces étanches vers d'autres surfaces végétalisées et la récupération des eaux pluviales permettront d'atteindre l'objectif d'abattement de 55% d'une pluie de 16mm.

L'atteinte de cet objectif permettra donc d'être conforme avec les obligations réglementaires du zonage de plan pluvial de Paris « Parispluie ».

- **La performance CO2 du bâtiment**

Le projet s'inscrit dans la trajectoire visant la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs du Pacte pour la Construction Parisienne de février 2021.

Tout d'abord, afin de contribuer à la décarbonation de la construction, la Maîtrise d'Ouvrage a fait le choix d'opter pour la rénovation et la conservation de la superstructure plutôt que de détruire et reconstruire entièrement le bâtiment, ce qui permet ainsi une économie d'environ 200 kg eq CO_2/m^2.

Ensuite, il est prévu le réemploi au maximum des éléments démolis et démontés de l'existant (faux-plancher, faux-plafond, sanitaires, gravillons...), pour être utilisés notamment dans le cadre du projet paysager.

Enfin, l'enveloppe thermique du bâtiment sera améliorée avec le développement d'une stratégie bioclimatique, ce qui contribuera à une diminution de son empreinte carbone. A cet égard, la nouvelle façade bioclimatique contribuera à la réduction de la consommation énergétique du bâtiment. Elle permettra en outre d'améliorer l'arrivée de la lumière du jour dans le bâtiment, tout en augmentant de façon significative ses performances thermiques et solaires.

Si l'on fait la somme des efforts réalisés par la récupération de la structure existante et la haute performance thermique recherchée, le projet de rénovation conduit donc à une exemplarité, tant d'un point de vue de l'impact carbone des matériaux, par l'évitement de la consommation d'environ 200 kg eq CO_2/m^2 en structure, que par l'objectif de consommation énergétique qui conduira à une économie d'énergie de plus de 40% par rapport à la $C_{ép}$ (consommation d'énergie primaire) de référence, calculée selon la RT Existant « globale ».

- **Le traitement acoustique du projet**

En phase d'exploitation de l'immeuble, une modélisation acoustique a été réalisée par le bureau d'études AVEL Acoustique en tenant compte des équipements techniques localisés en toiture. Aux termes de la modélisation, le Maitre d'Ouvrage confirme que les valeurs atteintes, seront conformes aux dispositions réglementaires et législatives (Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique et code de l'environnement) qui seront bien respectées :

- Respect de l'émergence de 3 dB(A) pendant la période nocturne et 5 dBA pendant la période diurne ;
- Respect des émergences spectrales (bande d'octaves).

3.2.3. Réponse de la Ville de Paris

A titre d'information des contributeurs qui ont déposé des observations qui dépassent le périmètre du projet, notamment sur l'espace public, il convient de préciser que la Ville de Paris conduit différents projets de végétalisation :

- place de Catalogne, une forêt urbaine est actuellement en cours de réalisation, avec une livraison prévue en 2024 ;
- rue du Commandant René-Mouchotte, un projet de plantation de la rue, en prolongement de la place de Catalogne, est à l'étude, avec l'objectif de commencer les travaux en 2024.
- sur la place Raoul Dautry et la place Bienvenue, des projets de végétalisation sont également étudiés pour une réalisation à partir de 2026.

Ces projets ont été présentés au public dans le cadre de la concertation sur le projet urbain Maine Montparnasse, dont le bilan a été voté au conseil de Paris des 4, 5, 6 et 7 juillet 2023. Le bilan de concertation est disponible sur Paris.fr (https://cdn.paris.fr/paris/2023/09/06/20230524-bilan_concert_paris_mmp_12_05_2023-6P3h.pdf).

3.3. THEME 3 : CHANTIER

3.3.1. Synthèse des observations et propositions sur ce thème

Concernant le thème 3, la participation par voie électronique a recueilli cinq observations :

Observation 2 : « *Les deux fresques géantes de 32 m de long sur 6 mètres de hauteur du plasticien Victor Vasarely (1906-1997) que la SNCF avait commandées en 1971 au père du « Op Art » (art optique) pour habiller le hall de la toute nouvelle gare Montparnasse ont été restaurées en 2020. Elles se font face et se répondent, mais dans deux registres de couleurs différentes venant rompre avec le béton environnant. Elles sont l'expression du vœu de l'artiste de fondre l'art et l'architecture en un ensemble harmonieux, de permettre à tous d'accéder à l'art dans le quotidien. Vasarely a toujours revendiqué la dimension sociale de ses créations.*
Dans ce dossier que je trouve extrêmement bien fait, je m'inquiète du peu de mentions de ces deux œuvres majeures, qu'il convient de mettre en valeur dans la rénovation envisagée, ce qui ne transparait pas dans les documents graphiques et d'intention.
J'espère que mon observation sera retenue par le commissaire enquêteur dans son rapport..»

Observation 3 : « *Avis de la M15 sur le PC- PRD MONTPARNASSE*»

Observation 4 : *« Je souhaite être informé de la date de démarrage des travaux, et de la date de fin programmée. Merci»*

Observation 6 : *« [...] prévoir dédommagement pour les riverains qui vont subir les travaux et les multiples nuisances »*

Observation 16 *: « Pendant toute la durée des travaux, les syndics et responsables de bâtiments d'habitation riverains doivent avoir en leur possession, le numéro de téléphone H 24 du responsable chantier pour alerter l'alerter de tout manquement aux obligations ou danger.*
En cas de travaux de nuit exceptionnels, le responsable chantier doit s'assurer que l'ensemble des habitants riverains auront été prévenus au moins 48h à l'avance par voie d'affiches dans les halls, et d'affichettes dans les boites aux lettres. »

En synthèse, il apparaît que les observations et propositions émises sur ce thème :

- Craignent l'absence de prise en compte des fresques de Vasarely dans la Gare Montparnasse durant la phase de travaux.
- Souhaitent connaître les dates de démarrage et de fin des travaux ainsi que le contact en cas de nuisances.
- Demandent un dédommagement pour les nuisances induites aux riverains par les travaux.

3.3.2. Réponse du Maître d'ouvrage, les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3

En synthèse :

Les interrogations portant sur la prise en compte des fresques de Vasarely dans la Gare Montparnasse durant la phase de travaux ne concernent pas le périmètre du projet. Il y a en effet une confusion entre les fresques de Vasarely qui ont fait l'objet d'une mise en valeur dans le cadre du réaménagement de la gare et la « verrière dite Vasarely », faisant également partie de la Gare.

S'agissant des dates de démarrage et de fin des travaux, celles-ci ne sont actuellement pas connues précisément, la temporalité dépendant notamment de la délivrance du permis de construire. La durée des travaux est indiquée dans l'étude d'impact (*cf. PC11 Etude d'impact, p. 415*). Le démarrage du chantier dépendra notamment de la date de délivrance du permis de construire. Les durées indicatives de travaux sont d'environ 16 mois pour les travaux préalables de curage et de désamiantage, et d'environ trois ans pour les travaux de restructuration proprement dits.

S'agissant des nuisances que pourraient subir les riverains du projet durant les travaux, des précautions particulières sont prévues pour minimiser les nuisances sonores du chantier de désamiantage et du chantier de restructuration de l'immeuble. A cet égard la mise en place d'une charte de chantiers à faibles nuisances par la Maîtrise d'Ouvrage permettra de préciser ses engagements pour gérer et réduire les nuisances ainsi que les pollutions du chantier. Plus particulièrement, les nuisances sonores seront soumises à des limites acoustiques à ne pas dépasser et d'un suivi en temps réel *(Cf. PC11 Etude d'impact, p.432 à 436).* Un référent assurant le contact avec les riverains sera effectivement désigné.

Enfin, concernant la transmission par la Mairie du 15ème arrondissement de son avis du 22 février 2022 sur la demande du permis de construire au projet, la Maîtrise d'Ouvrage souhaite préciser qu'un avis plus récent du 24 juillet 2023 a remplacé ce premier avis puisqu'il porte sur la dernière version du projet de restructuration. Une réunion de présentation aux riverains du projet a d'ailleurs eu lieu le 15 septembre 2022 en présence de la Marie des 14ème et 15ème arrondissements.

S'agissant des autres interrogations soulevées dans ce premier avis pourtant obsolète du 22 février 2022, la Maîtrise d'Ouvrage souhaite confirmer que l'espace logistique urbain a depuis été supprimé, qu'un comité de pilotage a bien été mis en place, que les modalités du chantier de désamiantage sont précisées dans l'Étude d'impact du projet (*Cf. PC11 Etude d'impact, p. 441 à 452.)* et que la façade vitrée sera entretenue *a minima* annuellement à l'aide d'une nacelle de nettoyage.

3.3.3. Réponse de la Ville de Paris

Afin d'assurer un suivi efficace des travaux par les services de la Ville, de garantir une bonne coordination des nombreux chantiers à venir dans le quartier, et de limiter leurs impacts sur la circulation et les nuisances pour les riverains, la Ville de Paris a lancé une mission de coordination générale des chantiers dans le secteur de la gare Montparnasse.

Le projet PRD Montparnasse fait partie des projets suivis à ce titre, et le maître d'ouvrage transmet régulièrement au prestataire de la Ville ses documents opérationnels (plans de d'implantation de chantier prévisionnels par exemple) qui sont étudiés et éventuellement amendés avant toute autorisation d'emprise ou d'ouverture de chantier.

La mission, sous pilotage de la Direction de la Voirie et des Déplacements a été lancée en janvier 2023 pour 24 mois reconductibles.
Elle recouvre un périmètre opérationnel et un périmètre élargi sur le secteur Maine Montparnasse, à cheval sur 3 arrondissements, avec une cinquantaine d'opérations identifiées jusque 2031.

Cette mission offre un espace de communication qui regroupe les services de la Ville, la préfecture de Police, la RATP, la SNCF, les concessionnaires de réseaux, et les différents maîtres d'ouvrages qui conduisent ou prévoient de conduire des chantiers sur le secteur. Elle prévoit notamment :

- Le recensement des acteurs et des projets dans le secteur d'intervention,
- La production d'outils permettant une vision spatio-temporelle des travaux prévus,
- La mise en place des outils et instances de coordination,
- La coordination des travaux, notamment concernant les emprises chantiers et les circulations de camions, pour assurer le bon écoulement de la circulation,

Pour l'ensemble des projets de travaux recensés sur le secteur, peu importe leur taille, les porteurs de projets doivent effectuer :

- une présentation des travaux à l'ensemble des acteurs mobilisés en réunion mensuelle de coordination générale (tous les 1ers jeudis du mois), puis,
- une présentation du Plan d'Installation de Chantier en comités de circulation (organisés à la demande, 7 semaines avant le début des travaux), qui fait l'objet de remarques éventuelles en séance pour garantir la compatibilité avec les autres interventions, avant passage en Réunion d'Ouverture de Chantier et autorisation des travaux

Le prestataire de la Ville met à la disposition des participants (notamment les mairies d'arrondissement, les services techniques, et la préfecture de police) plusieurs livrables mis à jour mensuellement :

- Annuaire des projets et interlocuteurs
- Planning prévisionnel des travaux
- Cartographie des projets avec année de démarrage, année de fin
- Phasage des travaux par trimestre (plan indiquant les travaux en cours et restrictions éventuelles de circulation chaque trimestre)
- Tableau de suivi de l'ensemble des opérations

Cette mission permettra, pour toute la durée du chantier, de prévenir les conflits sur l'espace public et de veiller à la réduction des nuisances.

Par ailleurs, la Ville est attentive à la mise en place d'une charte de chantiers à faible nuisance, ainsi qu'au suivi des nuisances sonores et au respect des limites acoustiques fixées.

3.4. THEME 4 : ACCESSIBILITE AU PUBLIC

3.4.1. Synthèse des observations et propositions sur ce thème

Concernant le thème 4, la participation par voie électronique a recueilli trois observations :

Observation 5 : *« Je souhaiterais que le le toit agricole soit accessible au public , création de jardins partagés ? Et surtout rénover et ouvrir en permanence les 2 grands ascenseurs d'accès à la dalle du jardin de l'atlantique (bvd de vaugirard et av commandant mouchotte.)»*

Observation 6 : « *prévoir rénovation des tennis et du jardin atlantique (dont la fontaine fermée depuis plus de 20 ans par barrières métalliques dangereuses)*
prévoir acces direct au jardin par ascenseurs qui fonctionnent [...] »

Observation 11 : « [..] *comment faire pour fluidifier les traversées et différents usages qu'il y a dans cet environnement personnel (trame verte / travail / accès loisirs (jardin atlantique)* »

En synthèse, il apparaît que les observations et propositions émises sur ce thème :

- Souhaitent l'accessibilité du toit agricole ;
- Souhaitent l'accessibilité au jardin atlantique et à ses différents usages.

3.4.2. Réponse du Maître d'ouvrage, les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3

En synthèse :

Le toit agricole, qui constitue un étage technique, n'a pas vocation à être accessible au public au regard des contraintes de sécurité incendie liées au fait que l'immeuble PRD est un Immeuble de Grande Hauteur (IGH). Seul l'exploitant agricole aura accès à cet espace.

De même, les interrogations portant sur l'accès et la rénovation des terrains de tennis à proximité du Jardin Atlantique et de ses ascenseurs d'accès se situent hors du périmètre de l'opération de restructuration de l'immeuble PRD et ne concernent donc pas la Maîtrise d'Ouvrage du projet.

3.4.3. Réponse de la Ville de Paris

L'amélioration des accès au jardin Atlantique fait partie des objectifs du projet urbain Maine Montparnasse, votés par délibération au Conseil de Paris du 20, 21 et 22 mars 2018.

Conformément à ces engagements, cette ambition reste d'actualité pour la Ville de Paris, notamment dans le cadre du réaménagement de la rue du Commandant René-Mouchotte.

3.5. THEME 5 : SECURITE INCENDIE

3.5.1. Synthèse des observations et propositions sur ce thème

Concernant le thème 5, la participation par voie électronique a recueilli deux observations :

Observation n°15 : *« Les observations et questionnements de PariSeine sur le projet PRD Montparnasse sont les suivantes :*
- Le projet prévoit la création de 6 passerelles, dédiées exclusivement au cheminement des Sapeurs-Pompiers, qui surplomberont la dalle pour relier le projet PRD Montparnasse aux différents porches du bâtiment Nord Parc (ensemble constitué de l'ancien Musée, de la crèche, du tennis, et du centre d'animation). Le traitement architectural et le nombre de ces ouvrages viennent complexifier la lecture des cheminements déjà difficiles à appréhender et dégradent fortement les qualités urbaine, paysagère et d'usage de cette partie de la dalle. Quelles garanties sont offertes par le projet PRD Montparnasse pour que cette dalle ne devienne pas un espace repoussoir, un « arrière » exclusivement technique qui nuirait à la commercialité des programmes immobiliers alentours ? pourquoi le projet ne peut-il pas être conçu de sorte à ce que la défense incendie soit gérée à l'échelle de l'immeuble, depuis un espace public ou depuis un autre espace extérieur (sachant que la solution aujourd'hui proposée est déjà dérogatoire) ?
- Nous nous interrogeons également sur le poids de ces nouveaux ouvrages qui vient peser sur les structures existantes, et la capacité des poteaux et des fondations de la gare Montparnasse (supportant déjà le poids de la dalle et des bâtiments existants) à accepter cette charge supplémentaire. Des calculs de descentes de charge et des études géotechniques ont-ils été menés afin de démontrer que ces nouveaux ouvrages sont compatibles avec les contraintes de capacité portante existante, ainsi que les dispositions structurelles déjà prévues pour le projet Oasis ?
- Le projet PRD Montparnasse prévoit la mise en place d'une aire de concentration devant le bâtiment Nord Parc pour permettre le stationnement des engins de secours. L'avis de la préfecture de police, validant cette disposition dérogatoire, souligne bien que cette aire de concentration devra être laissée vacante afin de permettre l'intervention des secours. Cela signifie que cette contrainte empêche d'envisager tout autre usage de cet espace public alors même qu'il est nécessaire à l'exploitation du batiment Oasis : besoins de livraisons ou projet d'occupation temporaire susceptible de contribuer à l'animation du quartier. Le projet Oasis se voit donc doublement impacté par les contraintes de sécurité incendie liées au projet PRD, sur ces deux façades. Par ailleurs, nous nous questionnons sur la charge que ces engins viendront ajouter sur les voies pompiers existantes (allée du Capitaine Dronne et allée du Chef d'Escadron Guillebon), alors même que l'accès à la dalle est limité à 13 tonnes. Une

étude a-t-elle été menée afin de confirmer que ces voies ont la capacité portante suffisante pour supporter la circulation et le stationnement de ces engins ? »

Observation n°16 : « *[...] Les accès pompiers et services de secours, les zones d'évacuation, à l'arrière de ce bâtiment et de l'allée précités, doivent être redéfinis, compte-tenu de l'augmentation significative d'usagers générés par les projets Oasis et autres, et des pannes récurrentes ou fermetures définitives des ascenseurs précités, dont on ne sait à qui ils appartiennent et qui contacter en cas de panne ».*

En synthèse, il apparaît que les observations et propositions émises sur ce thème :

- Souhaitent que la défense incendie de l'ensemble immobilier ne nuise pas à l'attractivité du projet Oasis.
- Questionnent la capacité portante des structures existantes.
- Craignent l'impact de la défense incendie devant le bâtiment Nord Parc sur le projet Oasis et demandent si des études ont été réalisées sur les capacités de charge.

3.5.2. Réponse du Maître d'ouvrage, les sociétés PRD MONTARNASSE 1, PRD MONTARNASSE 2 et PRD MONTARNASSE 3

En synthèse :

L'immeuble existant, objet du projet de restructuration, présente de nombreuses singularités qui rendent complexe sa réhabilitation :

- tout d'abord, il a été construit avant l'entrée en vigueur du premier règlement de sécurité incendie des immeubles de grande hauteur (« IGH »),
- il est en outre la résultante d'un double découpage en lots de volume d'une part et en copropriété d'autre part,
- enfin et surtout, topographiquement, non seulement il se développe sur la toiture de la gare (niveau E) en surplomb du domaine public (niveau A), soit quatre niveaux au-dessus des artères principales de l'avenue du Maine et du boulevard de Vaugirard, mais aussi il est implanté en retrait des façades de celle-ci.

De fait, dans l'état existant, sa communication avec le domaine public n'est pas aisée et ses connexions étroites et peu visibles, transitent à travers des tiers (principalement la gare Montparnasse) ou sont constituées de parties communes, conduisant à des cheminements compliqués pour rejoindre les escaliers et ascenseurs de l'IGH.

Aussi, sur le plan de la sécurité incendie et conformément à la demande des services de la Préfecture de Police, le projet améliore significativement la situation existante pour l'immeuble et pour le quartier en :

- replaçant le poste central de sécurité (« PCS »)au niveau 0, niveau d'accès des secours (NB : il est au niveau Z, premier sous-sol, dans l'état existant) ;

- faisant coïncider le niveau d'évacuation de l'IGH, le niveau d'accès des secours et le PCS,
- aménageant une véritable aire de concentration des secours directement accessible par la voie échelle existante qui ceinture le jardin de l'Atlantique ;
- permettant le déploiement des services de secours sur toutes les parties de l'IGH en multipliant les connexions avec le domaine public, et en améliorant la visibilité de celles-ci,
- permettant un repérage aisé tant (i) des cheminements vers les ascenseurs prioritaires permettant de rejoindre les étages que (ii) des raccords de réalimentation en façade des colonnes humides protégeant l'IGH.

Les passerelles et l'aire de concentration des secours du projet, résultat des concertations menées avec les services de sécurité et notamment objet d'un avis favorable émis le 18 juillet 2023 en séance par les membres de la Délégation Permanente de la Commission de Sécurité (i.e. Préfecture de Police, Architecte de Sécurité, LCPP, BSPP et IGSI), participent concrètement et objectivement à l'amélioration de la sécurité incendie et constituent la meilleure réponse aux contraintes physiques et à la configuration du site, en ce compris le bâtiment voisin OASIS (*Cf. PC11 Etude d'impact, p.248*). Dans le même sens, les charges liées à ces aménagements ont été vérifiées et sont compatibles avec la structure existante de la gare sur laquelle ils reposent.

***

A la lecture des observations recueillies, il ressort que les préoccupations principales des contributeurs à la PPVE s'inscrivent dans le projet envisagé et sont de cinq natures :

1. Insertion urbaine et qualités architecturales du projet
2. Qualités environnementales du projet
3. Chantier
4. Accessibilité au public
5. Sécurité incendie

De manière générale, il ressort de l'analyse des observations, peu nombreuses, déposées par le public pour chacun de ces cinq thèmes qu'il a pu être apporté des réponses à l'ensemble des questions formulées, dès lors qu'elles ne portent pas sur un périmètre qui dépasse les frontières du projet soumis à la participation du public et pour lesquelles le Maître d'Ouvrage n'a pas vocation à intervenir. Il a également pu être tenu compte de certaines remarques formulées par le public.

Ainsi, le Maître d'Ouvrage a pu rappeler qu'au regard de la densité existante de l'immeuble du CNP MONTPARNASSE, qui ne sera pas démoli mais seulement réhabilité, sa marge de manœuvre résidait essentiellement dans l'amélioration de l'existant. Le projet permet justement de diminuer l'effet « bloc de béton » grâce à la qualité esthétique de sa nouvelle enveloppe. Il a été pensé de sorte à donner de nouvelles fonctionnalités au bâtiment – à titre d'exemple, sa toiture agricole répond aux enjeux environnementaux actuels.

Les inquiétudes liées au caractère déjà densément urbanisé et peu végétalisé du quartier trouvent une réponse dans la conception même du projet qui apporte de la végétalisation à l'immeuble là où il n'en existait pas, à tous les niveaux de toiture et dans le périmètre du projet. Concernant d'ailleurs la végétalisation des toitures et l'usage du toit agricole, le Maître d'Ouvrage tiendra compte des observations formulées par le public par la désignation d'un écologue qui l'accompagnera sur la cohérence du choix des végétaux dans la conception et la réalisation des espaces plantés.

S'agissant de la performance environnementale du bâtiment proprement dit, le projet s'inscrit dans la trajectoire visant à intégrer les objectifs de neutralité carbone voulue par le PLU de Paris, en privilégiant la réhabilitation à la démolition/reconstruction, en privilégiant le réemploi de matériaux, en retenant une conception des façades améliorant les performances thermiques et en réduisant les consommations énergétiques du bâtiment.

Le projet tient d'ores et déjà compte des observations du public sur le volet acoustique du bâtiment. En effet, le Maitre d'Ouvrage installera des traitements atténuateurs sur les équipements techniques du projet, pour l'essentiel en toiture haute.

Toutes les garanties sont apportées aux riverains quant à la prise en compte des impacts du chantier. A ce titre, et pour la prise en compte des observations du public portant sur le déroulement du chantier, il est en particulier prévu la désignation d'un responsable logistique qui contrôle la mise en œuvre des méthodes et dispositif nécessaires, pendant toute la durée du chantier, avec des inspections hebdomadaires. Il est également prévu d'assurer la liaison permanente avec les riverains qui pourront déposer leurs remarques via une boite aux lettres et une adresse mail.

Fait à Paris le - 1 FEV. 2024

Pour la Mairie de Paris et par délégation,
Le Directeur de l'Urbanisme

Stéphane Lecler