



Projet urbain Maine-Montparnasse

Réunion publique

21 septembre 2018 – 18h30

Programme de la soirée

- 1. Point d'avancement sur le projet urbain**
- 2. Les premiers résultats de la concertation**
- 3. Le diagnostic de la RATP**
- 4. L'étude commerciale du quartier**
- 5. Temps de questions-réponses**



Introduction par les élus

Jean-Louis MISSIKA

Adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité

Philippe GOUJON

Maire du 15^{ème} arrondissement

Marianne AUFFRET

Adjointe à la Maire du 14^{ème} arrondissement, en charge de l'urbanisme et des grands projets

Jean-Pierre LECOQ

Maire du 6^{ème} arrondissement

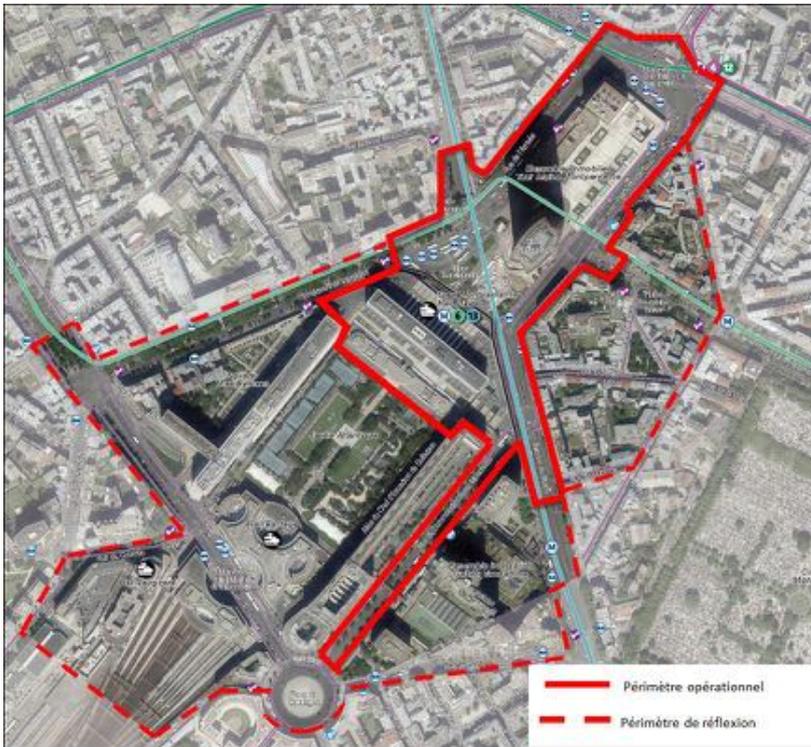


1. Point d'avancement sur le projet



Benoît FARCETTE, Ville de Paris

Rappel des objectifs



- Inventer une **nouvelle forme urbaine pour un nouveau cadre de vie** et passer d'un urbanisme de dalle à un **urbanisme de rue**
- Créer de **nouvelles continuités piétonnes** entre la rue de Rennes et la gare, et entre l'est et l'ouest
- **Réorganiser la mobilité** pour un meilleur fonctionnement du quartier avec la gare et une **sécurisation des déplacements piétons et cyclistes**
- **Développer la végétalisation** et de nouveaux usages sur l'espace public
- **Un quartier mixte** d'activités économiques, de logements dont des logements sociaux et d'équipements d'intérêt général
- **Dynamiser l'activité commerciale** en développant du commerce de rue et une offre cohérente pour le quartier
- **Développer l'attractivité touristique et culturelle**
- **Renforcer l'attractivité artisanale** du quartier
- Organiser la **logistique urbaine**

Avancement du projet urbain

CONCERTATION

Réunion publique de lancement
25/05

Marches exploratoires – Réunions
de conseils de quartier – juin

Atelier participatif – 5/07

Questionnaire en ligne

Réunion publique du 21/09

Compte-rendus et contributions
Diagnostic d'usages

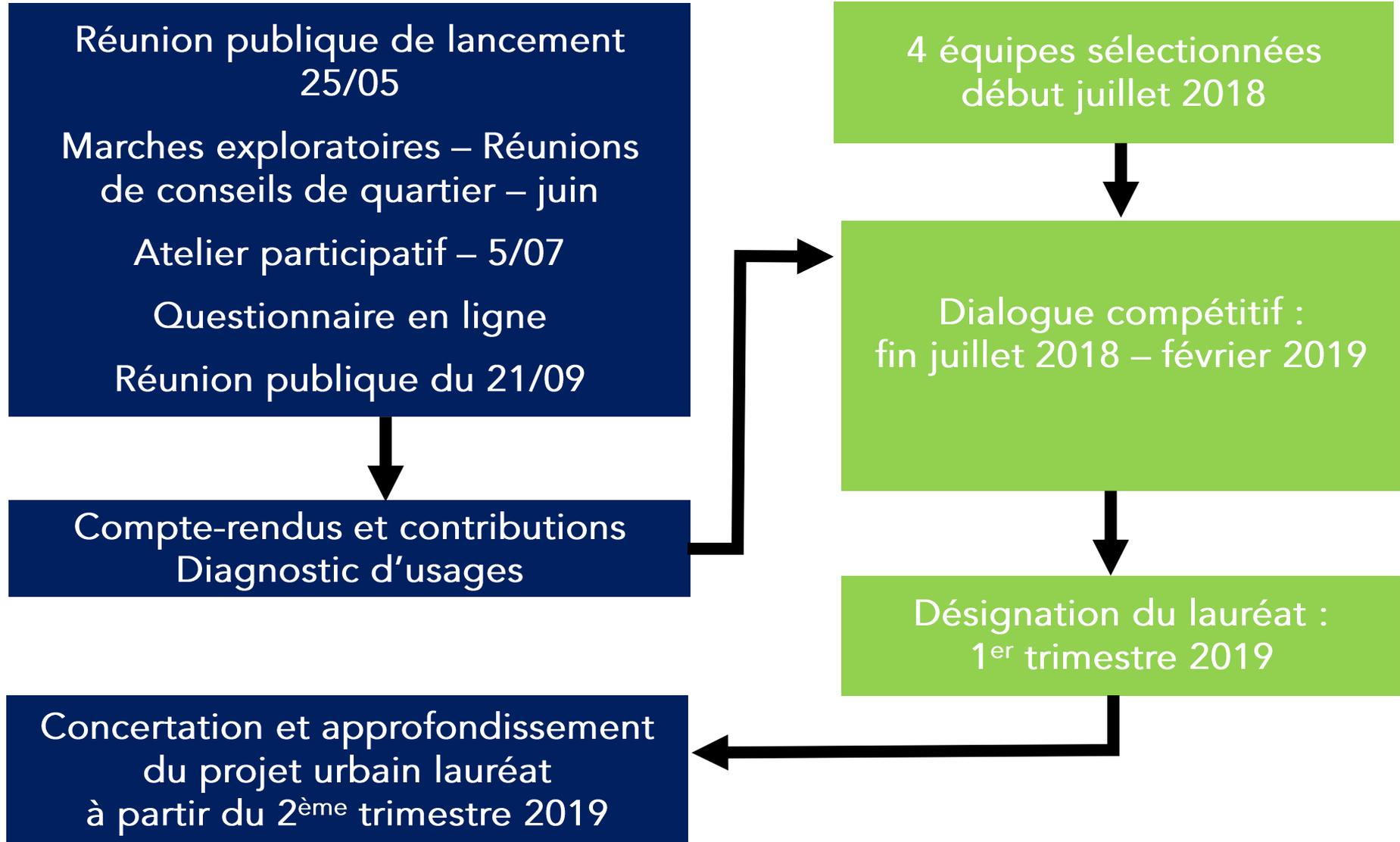
Concertation et approfondissement
du projet urbain lauréat
à partir du 2^{ème} trimestre 2019

PROJET URBAIN

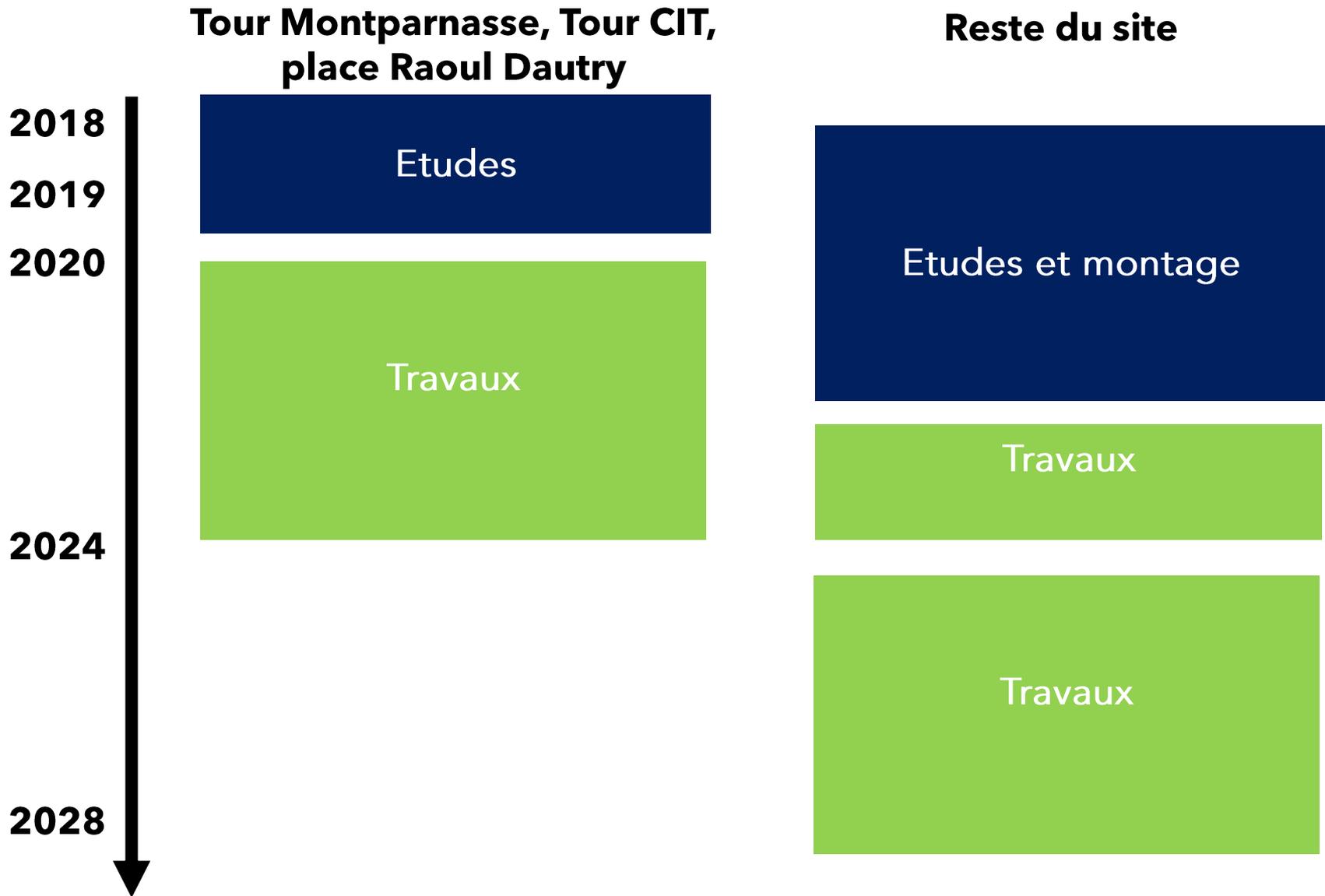
4 équipes sélectionnées
début juillet 2018

Dialogue compétitif :
fin juillet 2018 – février 2019

Désignation du lauréat :
1^{er} trimestre 2019

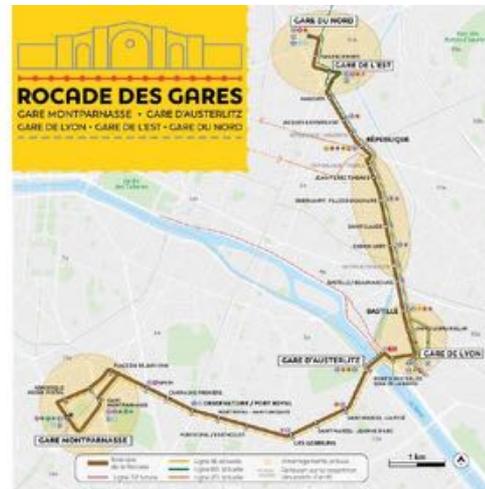


Calendrier de l'opération

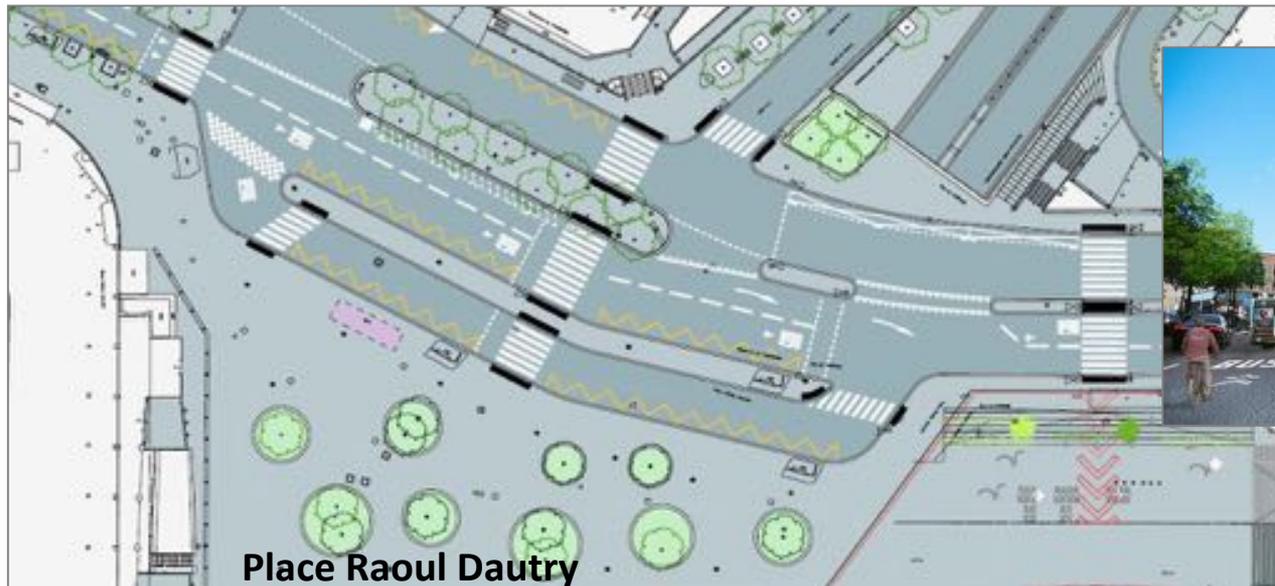
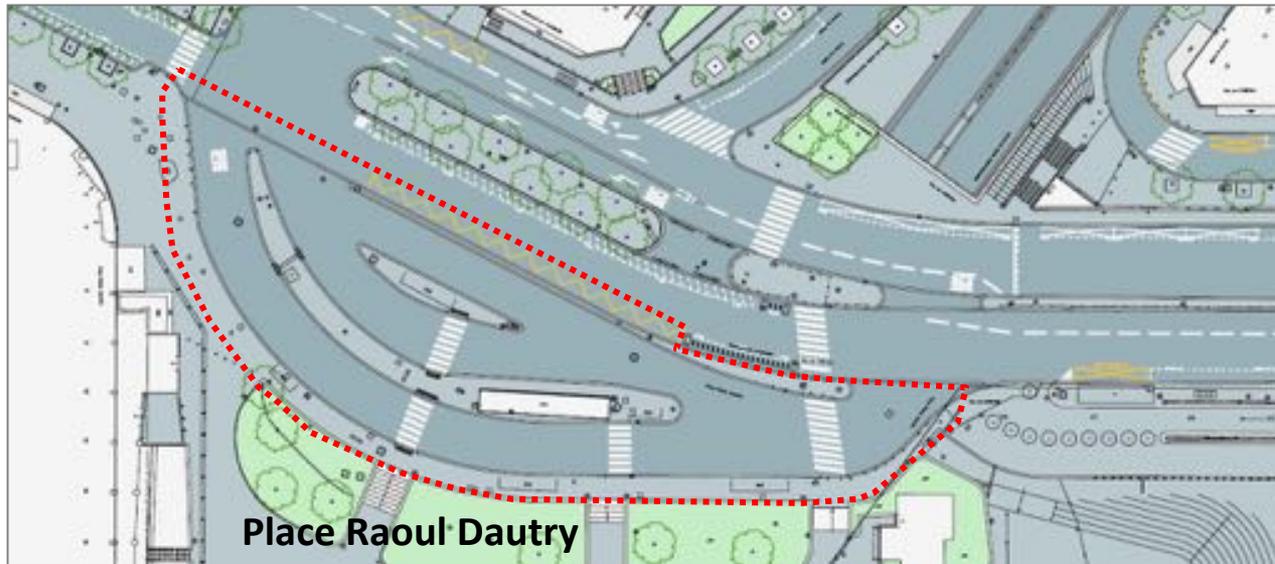


Avancement des projets du secteur

- **Gare Montparnasse** : travaux en cours, achèvement en 2020
- **Ateliers de la Gaité** : travaux en cours, achèvement en 2020
- **Tour Montparnasse** : permis de construire en instruction
- **Tour CIT** : lauréat du concours d'architecture désigné
- **Vélostation** : études en cours
- **Promenade boulevard de Vaugirard** : études
- **Ligne de bus à haut niveau de service** : études
- **Réinventer Paris 2 - reconversion du musée de la Libération** : désignation du lauréat en décembre



Une station-bus plus compacte et accessible



2. Les premiers résultats de la concertation



Aurélie Bouton, Ville Ouverte

Les objectifs de la première phase de concertation



Toucher les différents publics

habitants du secteur, acteurs socio-économiques, usagers et travailleurs



Informer

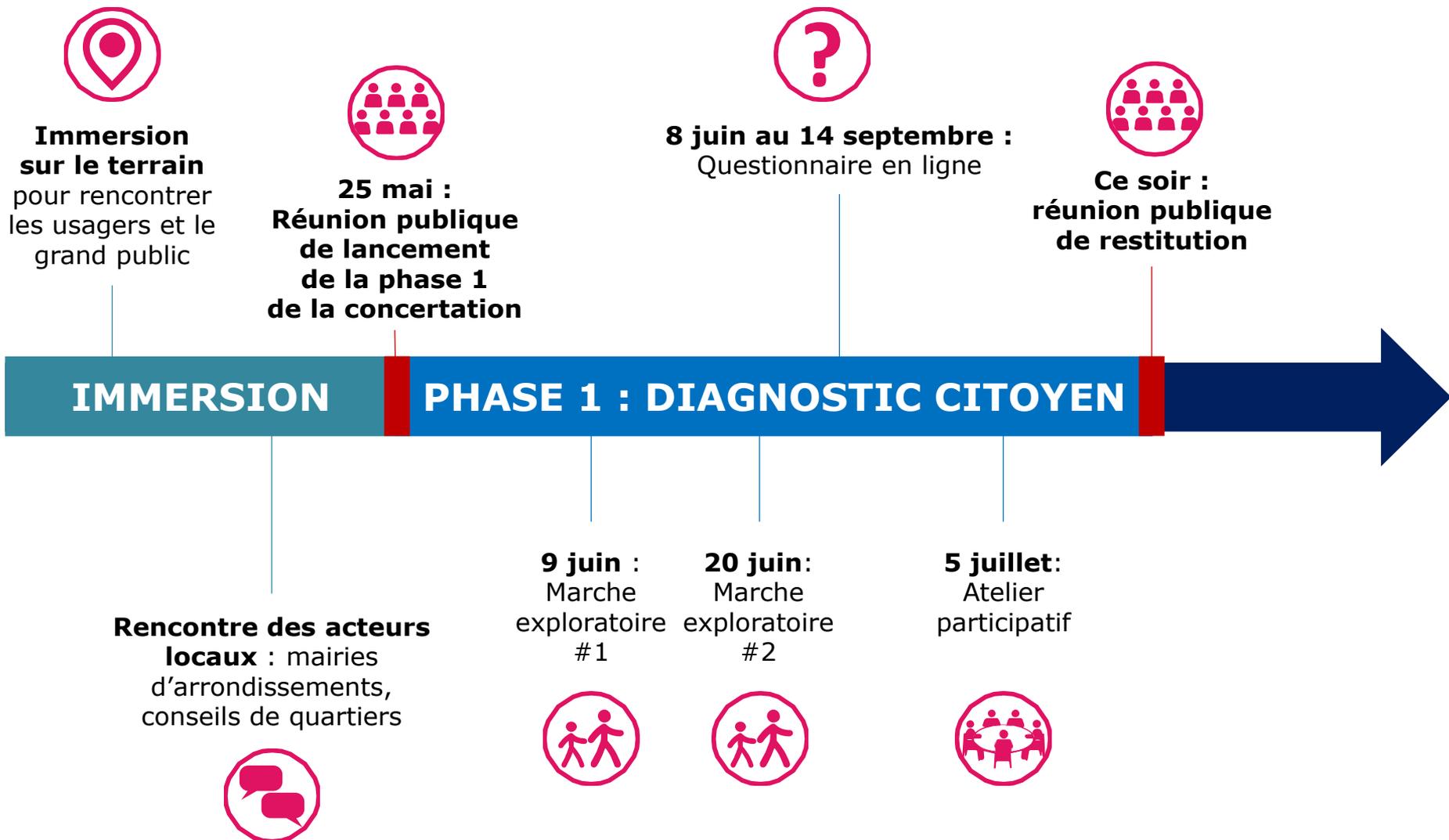
sur le projet urbain, les objectifs portés par la Ville et les projets privés en cours



Élaborer un diagnostic citoyen et des préconisations

à transmettre aux équipes participant au dialogue compétitif

Les modalités de la première phase concertation



Participation des habitants et usagers

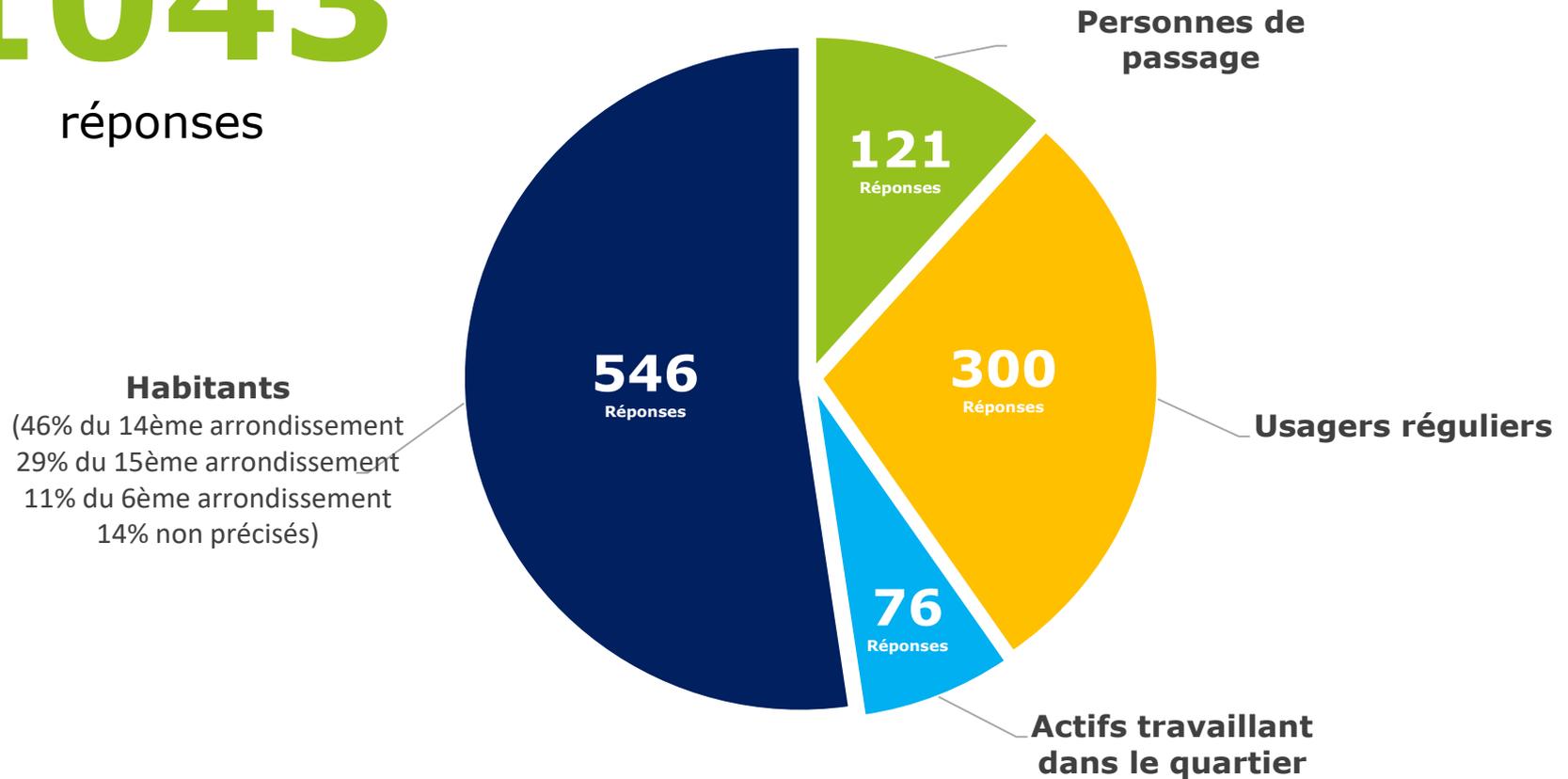
Une diversité de profils croisés lors de l'immersion et des temps d'échanges



Participation des habitants et usagers

De nombreuses réponses au questionnaire en ligne

1043
réponses



Des perceptions contrastées du secteur

Perceptions des habitants*

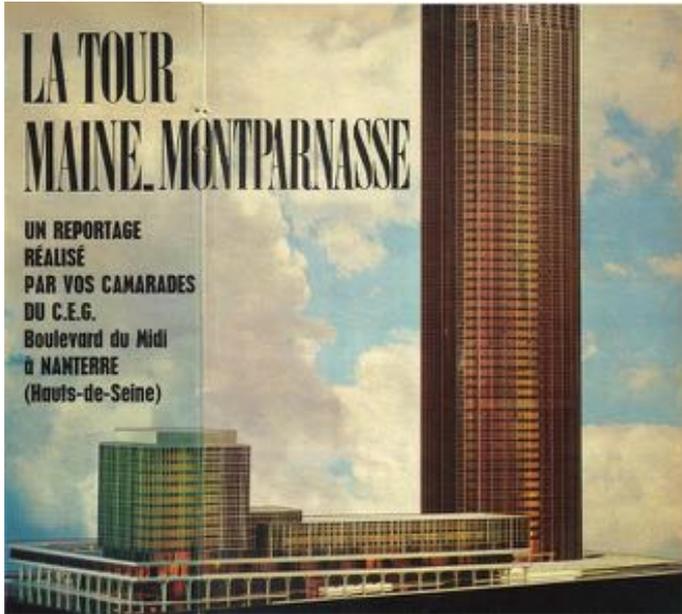


Perceptions des usagers*



* Réponses au questionnaire en ligne :
comment décririez-vous le secteur en
3 mots ?

Que représente le secteur Maine-Montparnasse aujourd'hui ?



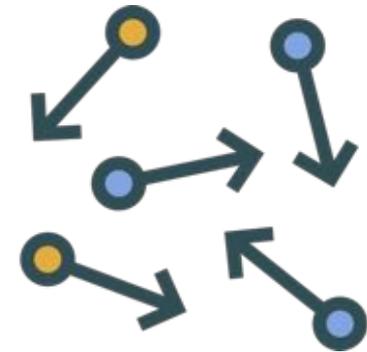
1.

Le symbole d'une conception urbaine et architecturale dépassée



2.

Un endroit fonctionnant mal où l'on a des difficultés à se déplacer



3.

Un secteur impersonnel où les gens sont de passage et ne restent pas

Mobilités : une offre conséquente, mais désorganisée

67%

des répondants ne sont **pas d'accord** ou pas du tout d'accord avec l'affirmation « **Il est facile de se déplacer à vélo** »

Des conflits d'usages entre les modes de déplacements

- Des flux intenses et désorganisés, un encombrement de l'espace public par le stationnement
- Un manque d'aménagements cyclables et de stationnements adaptés
- Une majorité de participants favorable à une réduction marquée de la place de la voiture, des inquiétudes sur le report de trafic dans les rues adjacentes



Mieux signaler les entrées de la gare pour chaque mode de transport
Si la dépose sauvage doit continuer de se faire avenue du Maine, autant organiser un vrai dépose minute sur rue

Des transports en commun parfois saturés mais appréciés, une signalétique à revoir



Il faudrait piétonniser la rue de la Gaîté, de la même façon que la rue Daguerre. Ou alors agrandir les trottoirs en supprimant les places de stationnement.



Piétonniser et aggraver les problèmes de circulation dans les autres rues (exemple rue de Vaugirard) c'est non.

Végétaliser les espaces publics et améliorer le confort des piétons

Des espaces publics de faible qualité

- Des cheminements interrompus par les coupures urbaines
- Des espaces publics difficiles à pratiquer et dégradés

Un manque d'espaces verts et de végétation

- La végétalisation, objectif majeur du projet urbain
- Le Jardin Atlantique très apprécié, mais difficile à trouver

78%

des personnes de passage disent fréquenter peu le secteur **car il n'est pas agréable de s'y balader.**

C'est la 1^{ère} raison évoquée.



93 %

des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord avec l'objectif **développer les espaces verts.** qui est le plus plébiscité.



Développer des parcours pour lier les programmes : parcours commercial, artistique, touristique, continuités vertes

L'art comme levier de la requalification des espaces publics : marquages au sol, sculptures, mobilier urbain...

Favoriser la mixité fonctionnelle et une offre commerciale qualitative

Une attention à la diversité des fonctions urbaines

- La mixité des fonctions urbaines, facteur d'animation et d'attractivité
- La construction de logements débattue

Une offre commerciale abondante mais banale

- Des craintes liées à la croissance de l'offre commerciale
- Le devenir du centre commercial débattu
- Soutenir le commerce de proximité et indépendant

Le shopping est la
1^{ère} raison motivant la venue des
usagers occasionnels



54 %

des répondants défavorables à la diversification de l'offre de commerces de grandes enseignes

38%
favorables.

Dynamiser la vie culturelle, sociale et sportive

Une identité pour le projet urbain, permettant de réconcilier le secteur avec son histoire

- L'aspect impersonnel du secteur nuit à son attractivité
- Faire revivre le Montparnasse des artistes



Une vie artistique et culturelle à dynamiser

- Des équipements existants à valoriser
- Une programmation culturelle à renforcer
- Une vie nocturne à maintenir, en régulant les nuisances



Montparnasse est un quartier phare de Paris qui a attiré des artistes du monde entier ! Pour faire honneur à sa réputation, il faut rehausser le niveau... et en faire un quartier durable, écologique et convivial du 21^{ème} siècle.

81 %

des répondants sont **favorables** ou très favorables au **développement de la vie culturelle**

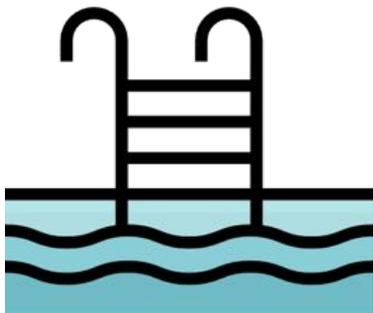
Dynamiser la vie culturelle, sociale et sportive

Diversifier l'offre de loisirs et renforcer la convivialité

- Dynamiser la vie associative et citoyenne en développant les espaces de convivialité, supports de lien social
- Renforcer l'offre à destination des adolescents

Préserver et développer l'offre sportive

- Rénover la piscine Armand Massard
- Développer les espaces sportifs ouverts aux pratiques libres



Le souhait du maintien de la piscine Armand Massard est souvent revenu dans les contributions libres. C'est l'équipement public le plus cité dans les contributions.

« Armand Massard est avec ses trois bassins, ses clubs, ses scolaires, ses usagers et ses grandes connexions de trains, bus et métro, la piscine la plus fréquentée de Paris. La faire disparaître serait préjudiciable pour tous. »



La mise en œuvre du projet urbain

Formes urbaines et architecture

- Une adhésion au principe d'urbanisme de rue
- Des craintes sur la hauteur des bâtiments et la densité
- Le souhait d'une ville lumineuse, verte et aérée
- Une architecture renouvelée pour les bâtiments du site

68 %

des répondants favorables au prolongement de la rue de Rennes



Il nous faut du vert, moins de voitures, des espaces de vie et de la proximité !

Extrait d'une contribution

82 %

des répondants souhaitent la transformation du secteur en véritable quartier

Conception et mise en œuvre du projet urbain

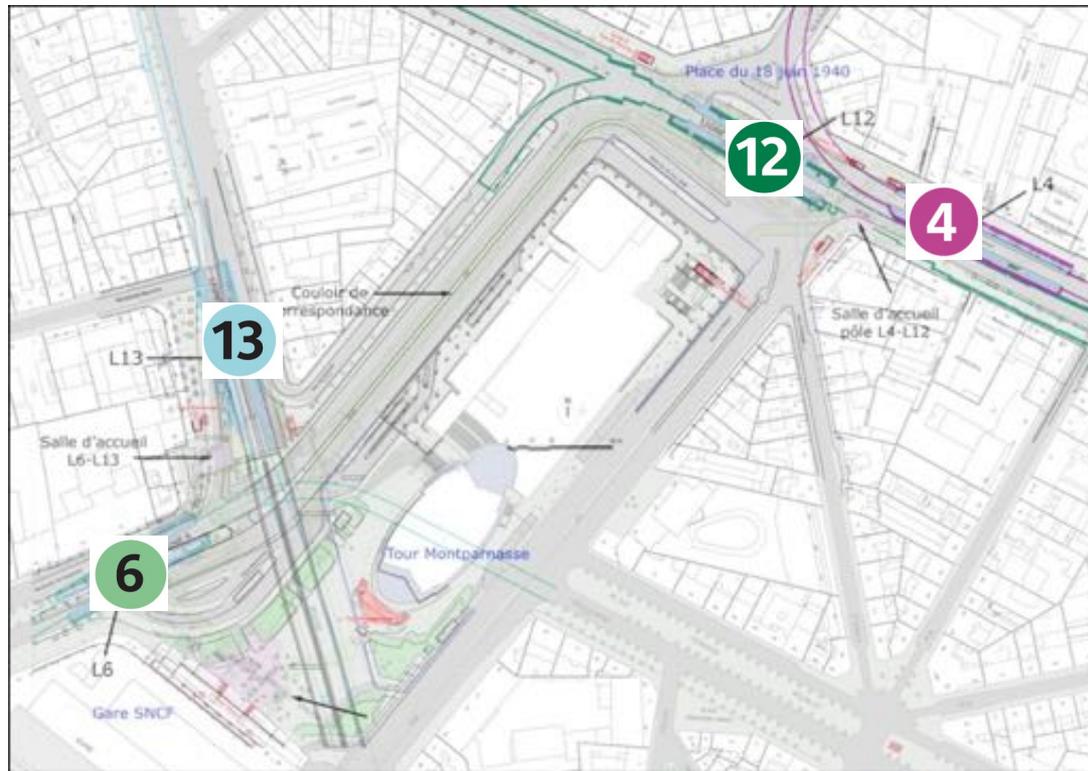
- Garantir l'intérêt général en prenant en compte les avis des habitants et usagers
- Concilier la dimension métropolitaine et l'échelle de la proximité
- Une vigilance quant à la durée et à l'organisation des travaux

3. Le diagnostic de la RATP



Didier Perret, RATP

Desserte en métro du pôle Montparnasse



4 lignes de métro se croisent sur le secteur Montparnasse et dessinent 2 sites :

- **Côté Place du 18 Juin 1940 :**
M4 (tracé N/S) et M12 (tracé N/S)
- **Côté gare SNCF :**
M6 (tracé E/O) et M13 (tracé N/S)

1 seul Établissement Recevant du Public pour les 15 ha d'espaces RATP

8 accès/sorties sur l'espace public

Un pôle très bien desservi par le métro qui permet un lien fort avec l'ensemble des quartiers de la capitale

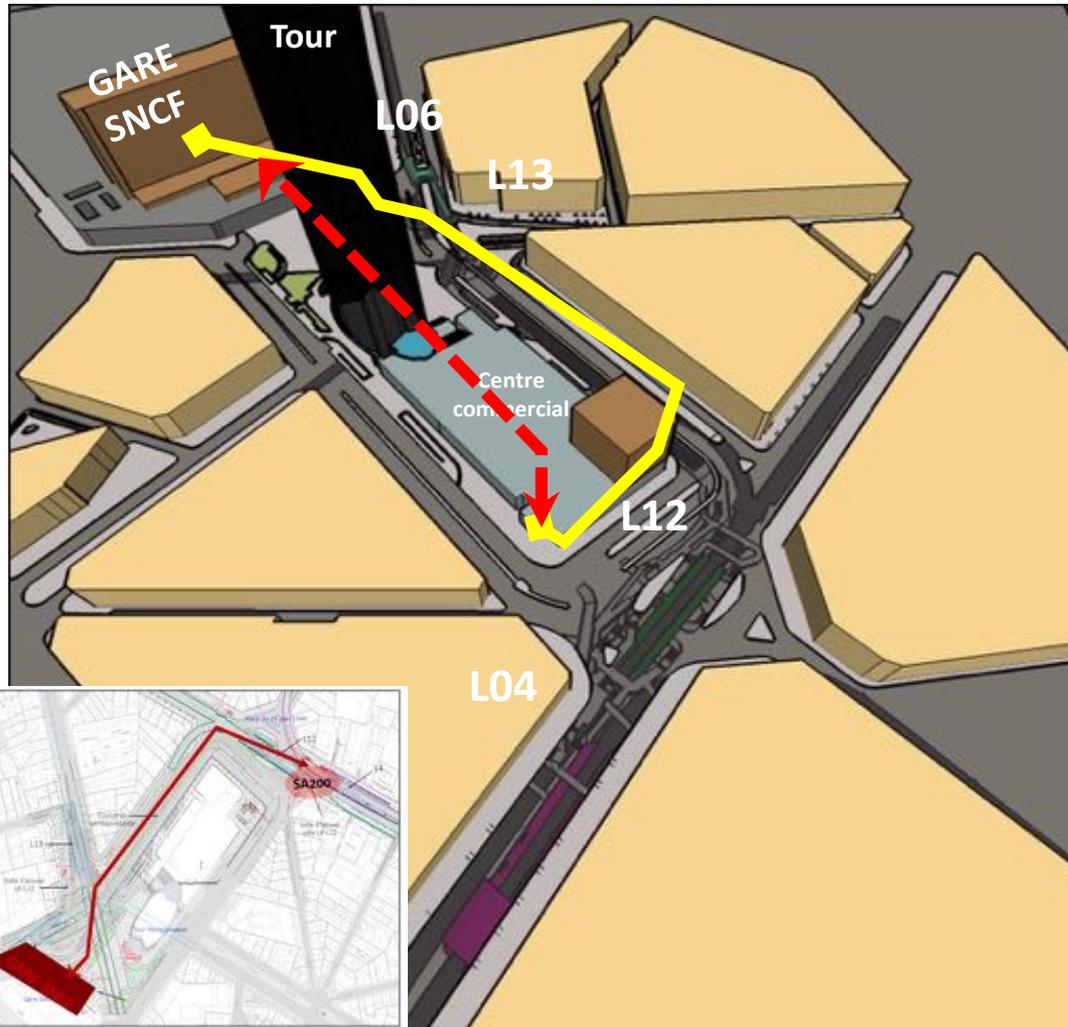
Le trafic du réseau métro

Ligne	Direction	TOTAL arrondi nbre de voyageurs en entrées / jour (ref. 2017)
4	PORTE DE CLIGNANCOURT	25 500
	MAIRIE de MONTROUGE	5 200
6	CH DE GAULLE-ETOILE	10 700
	NATION	23 000
12	AUBERVILLIERS-FRONT POPULAIRE	7 900
	MAIRIE d'ISSY	6 600
13	ST DENIS G. PERI ASNIÈRES	17 500
	CHATILLON MONTROUGE	5 000

- Plus de **39 millions de voyageurs** aux Heures de Pointe du Matin et **100 000 voyageurs par jour**
- **4^{ème} station du Métro en terme de fréquentation**

Le Pôle Montparnasse est un accès à différents usages du fait de sa position à proximité de sites tertiaires, de tourisme, mais aussi de la gare Montparnasse.

Zoom sur la liaison entre M4-M12 et M6-M13



De fortes contraintes structurelles sur la liaison souterraine :

- Localisation sous la rue de l'Arrivée
- Présence de dénivellations

Opportunité de créer une liaison urbaine depuis le pôle M4-M12 vers la place Raoul Dautry (gare SNCF)

—▶ Cheminement actuel via les espaces de circulation souterrains RATP

- -▶ Cheminement à proposer via une liaison urbaine.

Les projets en interface

Un réseau métro qui s'adapte et se modernise



- Réaménagement de la salle des billets en coordination avec le réaménagement de la gare SNCF (2019 à 2021)
- Automatisation M4 (2022)
- Modernisation M6 (2024)
- Renouvellement du matériel roulant M12 et M13 (horizon 2029)

Les projets en interface

- **Projet de la Tour Maine Montparnasse et reprise complète du parvis : impact identifié sur un couloir nécessitant une modification de la sortie place Raoul Dautry.**



Les usages des voyageurs du bus



10 lignes desservent
le secteur dont
4 en terminus
(9 lignes Noctilien)

**Le parcours médian
(3 km) au départ
de la gare Montparnasse
est supérieur
à la moyenne
sur le réseau parisien**

La cartographie ci-dessus montre l'aire d'influence des bus qui desservent la gare Montparnasse.

La qualité de service

Des atouts :

- Une desserte fine de l'ensemble du secteur, de jour comme de nuit
- Une bonne intermodalité à préserver voire à améliorer
- La transition énergétique
→ en 2025 Bus 100 % propres (électriques ou Gaz Naturel pour Véhicules)

Le Bus est un des modes privilégiés pour accéder à la gare Montparnasse

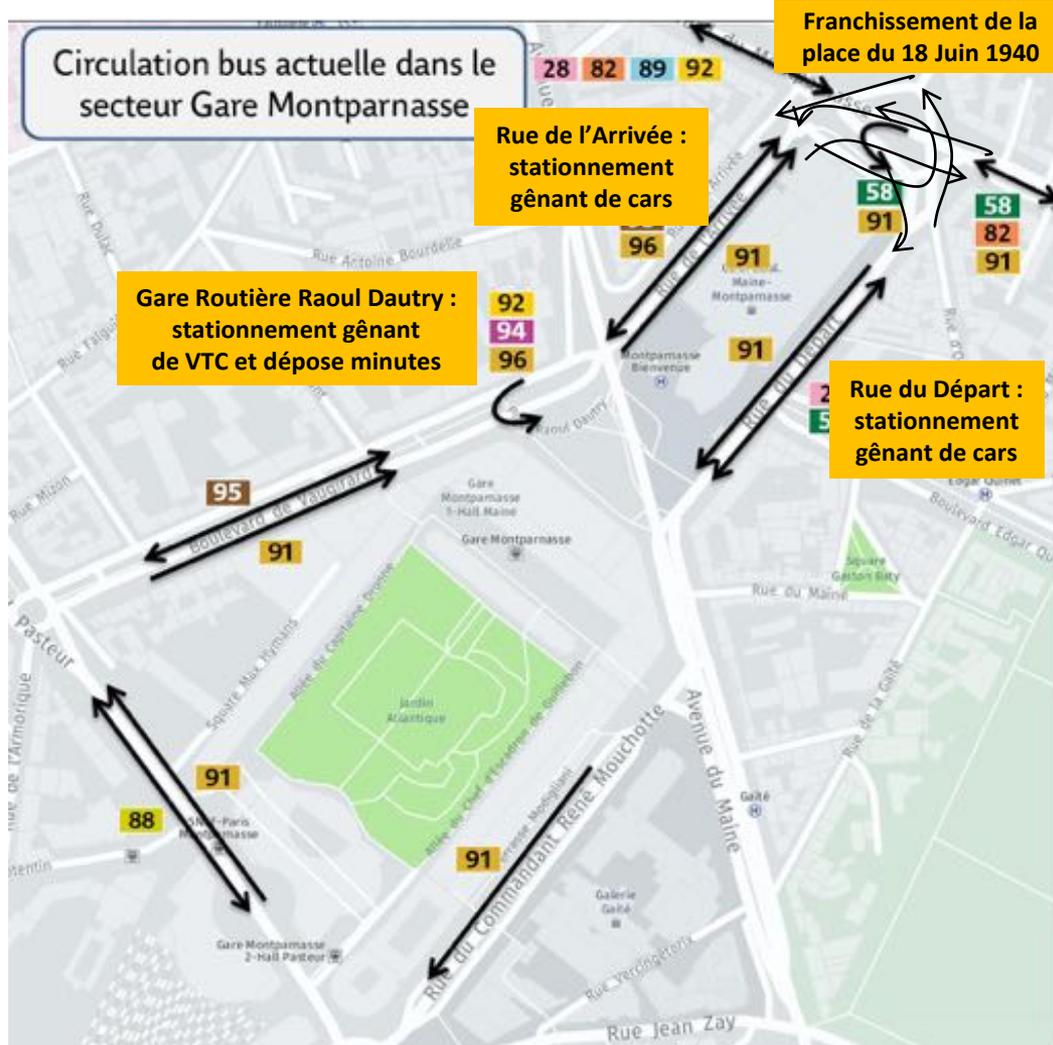
→ Importance de la qualité des cheminements (traversée de voiries, dénivellations...)

Des difficultés :

- Les correspondances Bus/Bus ne sont pas aisées sur la place du 18 Juin 1940 en raison du manque de traversées piétonnes
- Stationnements illicites qui gênent l'accostage des Bus
- La gare routière n'est pas accessible aux personnes en fauteuil (lacune quai/bus)
→ projet de mise en accessibilité porté par la Ville de Paris



La circulation des bus sur le secteur

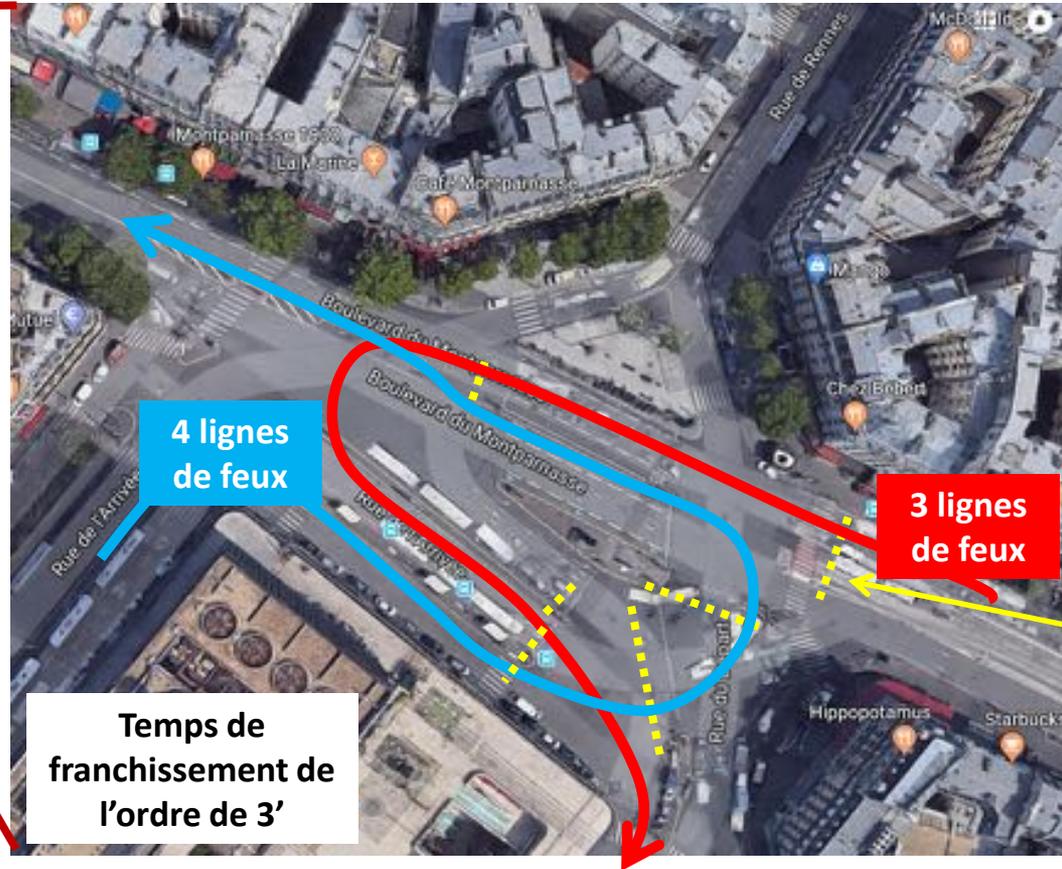


200 passages de bus par heure sur le secteur (heure de pointe).

4 zones de difficultés de circulation, dues au :

- franchissement de la place du 18 Juin 1940
- stationnement gênant de VTC et dépose minutes
- stationnement gênant des cars de tourisme.

Zoom sur la place du 18 Juin 1940



Prêt de **50 mouvements en demi-tour** aux heures de pointe

Ces mouvements particulièrement complexes mériteraient d'être simplifiés dans le cadre d'un réaménagement urbain

4. L'étude commerciale du quartier

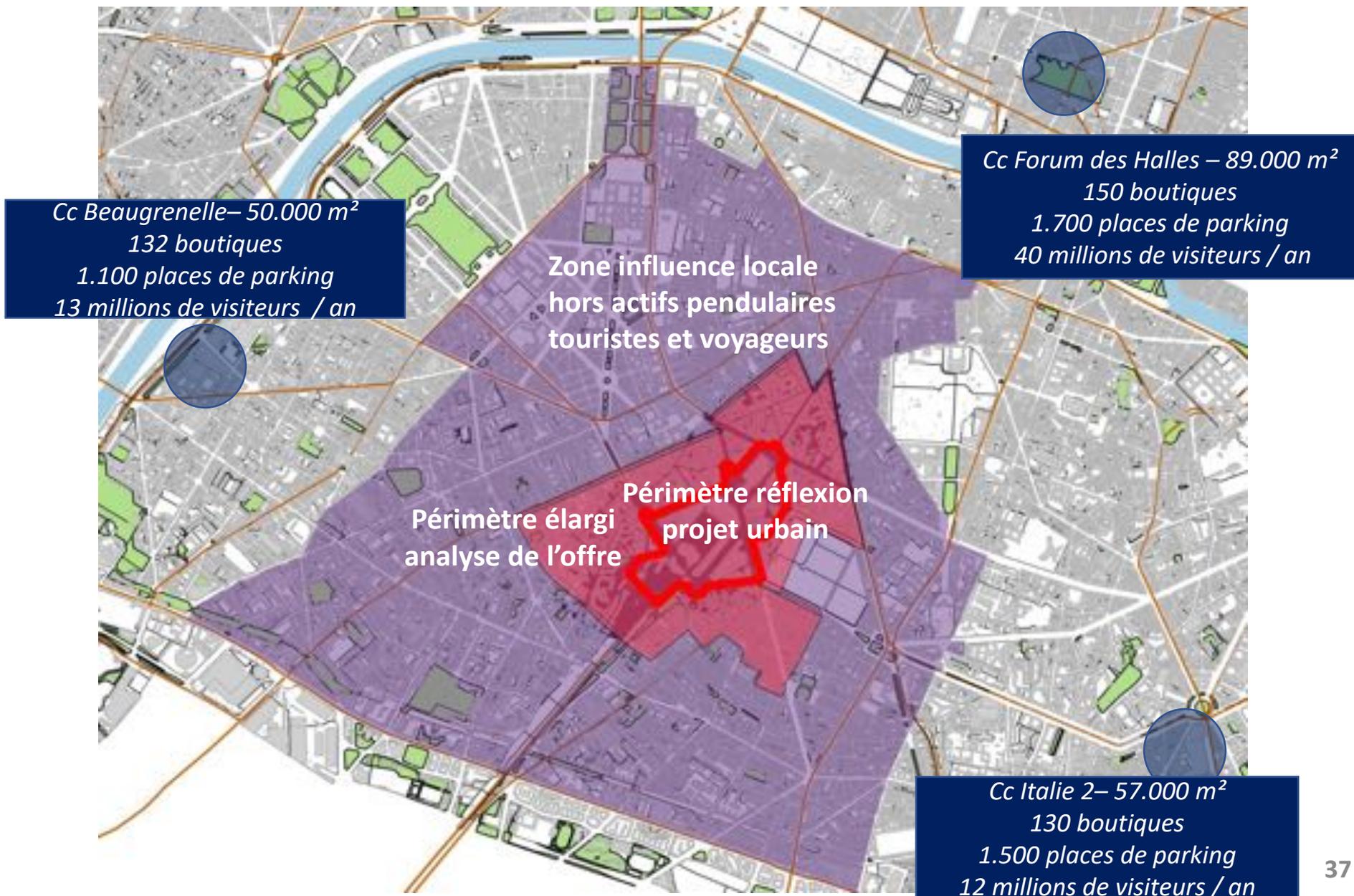


Stéphane Merlin, Pivadis

Objectifs de l'étude

- **Analyser l'évolution de l'offre commerciale du secteur Montparnasse.**
- **Clarifier les projets en cours.**
- **Evaluer le potentiel commercial au regard des fréquentations futures du site.**
- **Vérifier l'équilibre avec les commerces du quartier.**
- **Poser des bases pour réfléchir la programmation du projet urbain.**

Trois échelles de réflexion



Les caractéristiques commerciales du secteur de Montparnasse et leurs évolutions depuis 2012

Chiffres clefs

Périmètre restreint (projet urbain)

1.450 locaux commerciaux
1.250 commerces et services actifs
Taux de vacance: 7%

Périmètre élargi

(à +/- 1.000 mètre de la gare incluant une partie de l'avenue du Maine, rue de Vaugirard...)

2.150 locaux commerciaux
1.600 commerces et services actifs
Taux de vacance: 8%

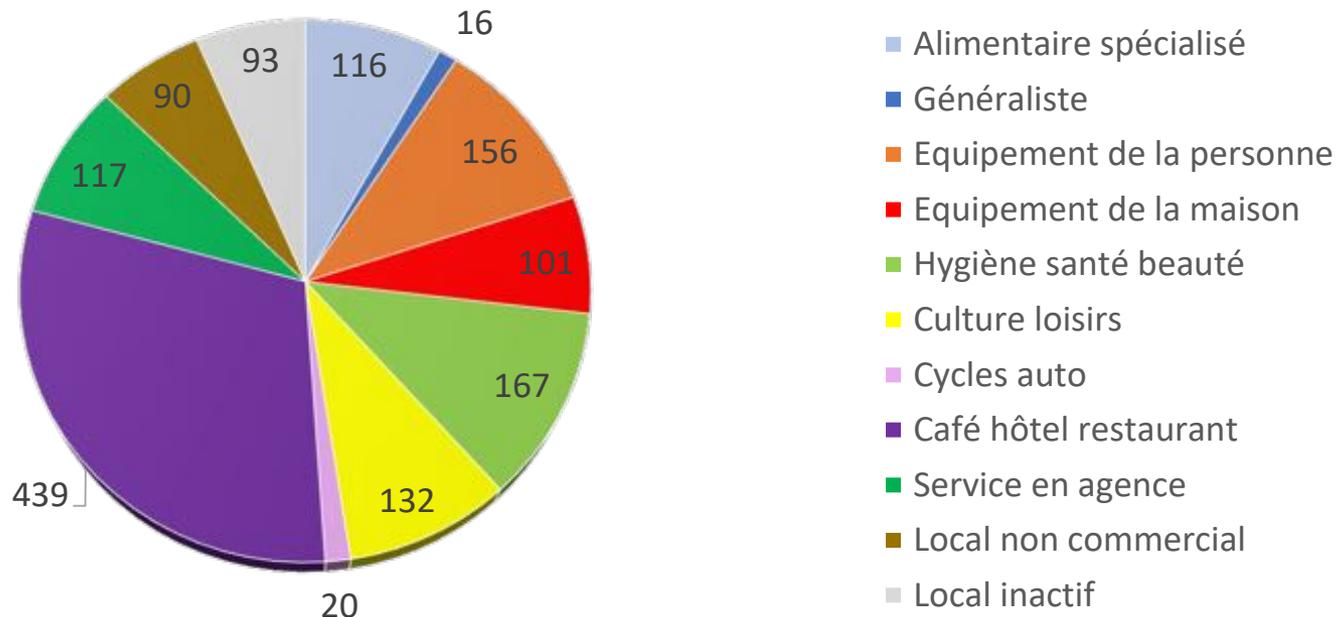
Type de commerce	Surface du commerce (pour les commerces alimentaires et non-alimentaires uniquement)
■ alimentaire	○ plus de 1.000 m ²
■ non alimentaire	○ de 300 à 1.000 m ²
■ café, restaurant	○ moins de 300 m ²
■ service, agence	★ cinéma, théâtre, salle de spectacle
■ local vacant ou en travaux	



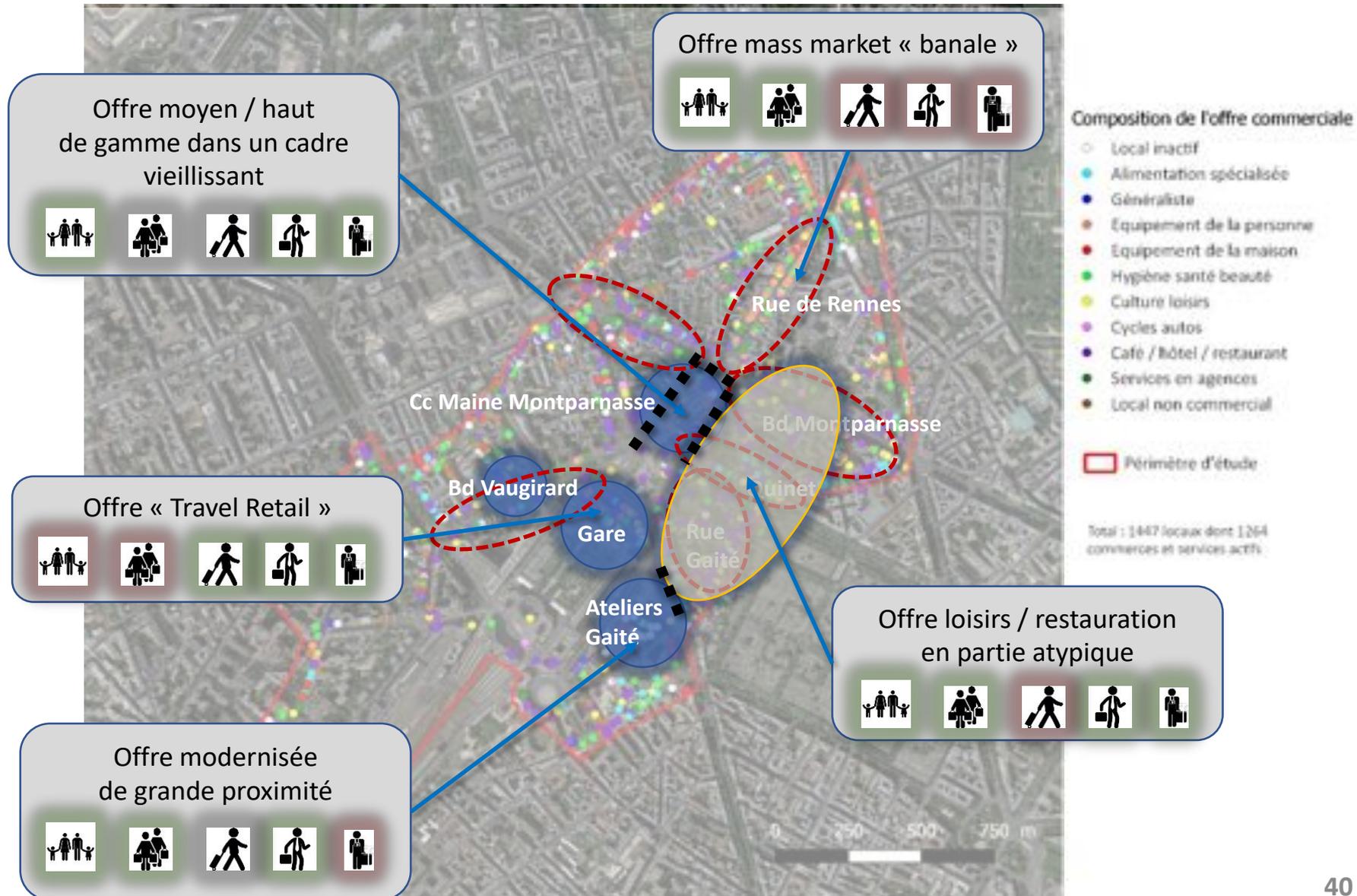
Les caractéristiques commerciales du secteur de Montparnasse et leurs évolutions depuis 2012

- Une forte présence de la restauration au sens large
- Une présence très diversifiée en type de commerces et services
- Un taux de vacance qui reste raisonnable (7% contre 9,3% en moyenne sur Paris)
- Une prégnance pas si forte des enseignes nationales, concentrées sur les principales artères.

Répartition de l'offre commerciale en nombre d'établissements (2018)



Des offres répondant à l'issue des projets aux attentes de différentes clientèles

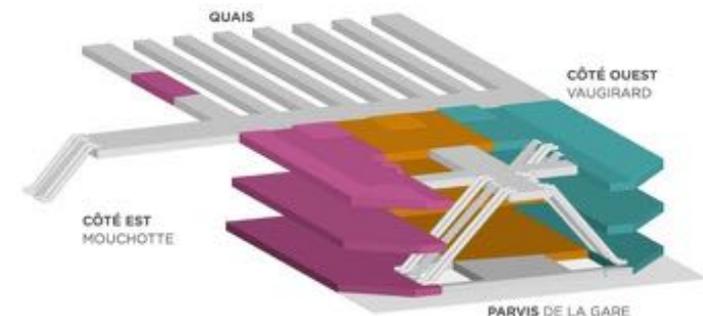


Un secteur de projets à fortes implications commerciales

Restructuration de la gare Montparnasse

Échéance : fin 2018 à fin 2020

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Surface totale louée	10.000 m ²	19.000 m ²
Nombre de Grandes et Moyennes Surfaces	2	6
Nombre de commerces et services		130
Nombre d'emplois		950
Nombre de voyageurs gare (million par an)	55	90
Nombre de visiteurs commerces	18	30



Positionnement :

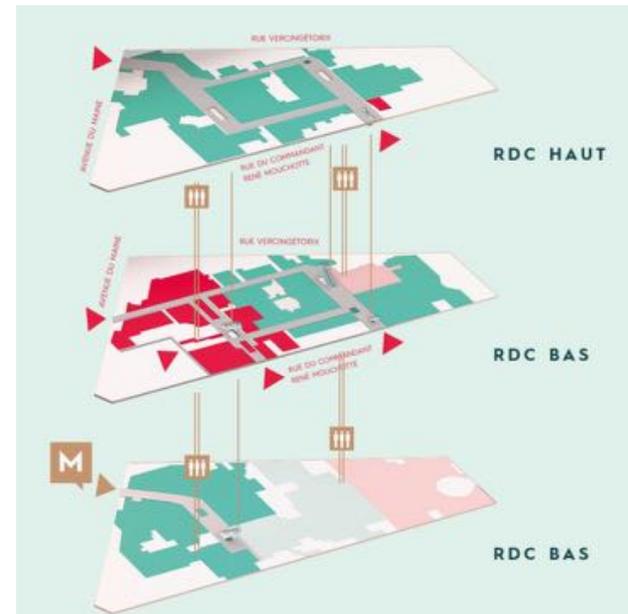
Cible principalement les voyageurs et actifs pendulaires (ex : à St Lazare, 80% du flux lié au travail retail). 36% des surfaces en restauration (40 à 50 lots) avec la recherche d'une multiplicité de positionnements / concepts de restauration sur de petits formats.

Un secteur de projets à fortes implications commerciales

Galerie Gaité devient « Les Ateliers Gaité »

Échéance : mi à fin 2020

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Surface totale louée	14.000 m ²	28.000 m ²
Nombre de Grandes et Moyennes Surfaces	3	8+ dont Leclerc sur 2.499 m ² de vente + food hall très ouvert sur 4.000m ² +900m ² de terrasses
Nombre de commerces et services		82
Nombre d'emplois		450
Nombre de visiteurs (million par an)	env. 3M	8 à 10M



Positionnement:

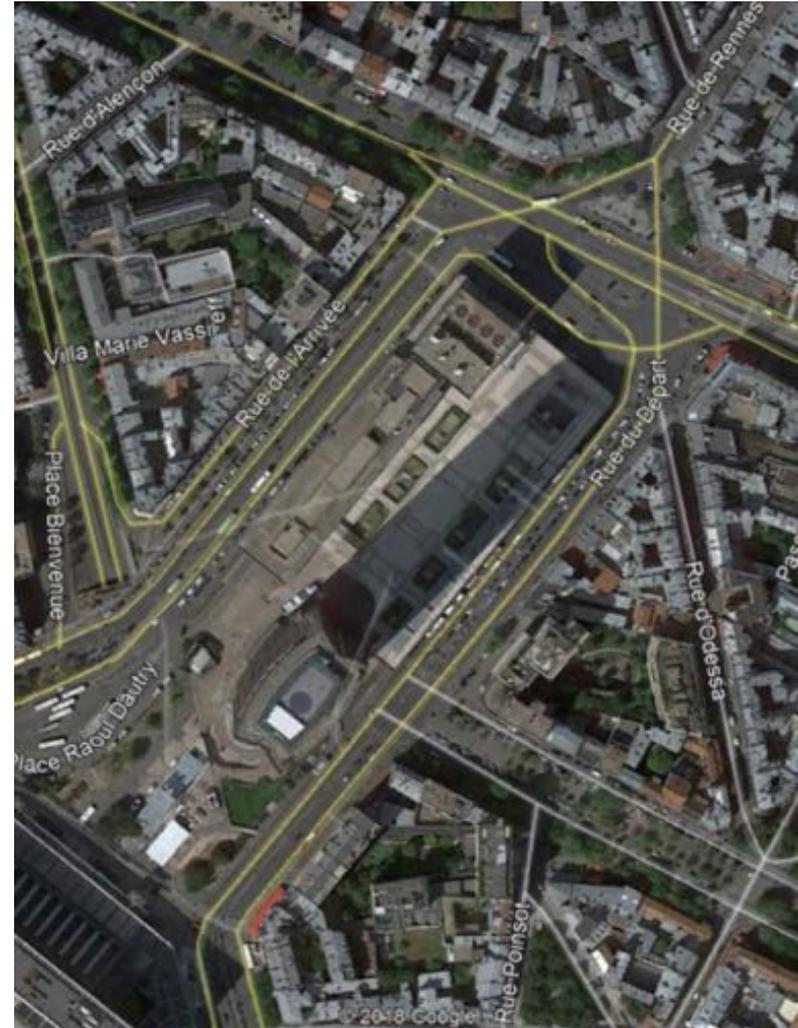
« Atelier » sous-entend la recherche de concepts nouveaux ou décalés. La commercialisation reste assez ouverte en dehors de quelques fondamentaux : supermarché, repositionnement Go Sport et Darty, grande surface de bricolage (enseigne non connue pour l'instant), food hall de 4.000+900 m² avec un seul opérateur, beauté / mode au rez de chaussée haut.

Un secteur de projets à fortes implications commerciales

Centre commercial Maine Montparnasse

Conçu à l'origine pour être
le symbole de la Nouvelle Rive Gauche:

- **26 000 m²** GLA en copropriété (60 copropriétaires).
- **4,5** millions de visiteurs de la galerie (hors entrées par les Galeries Lafayette).
- **2** grandes surfaces : Galeries Lafayette et C&A
- **47** commerces et services actifs, dont la moitié de propriétaires occupants environ.
- Environ **700** emplois (dont 420 pour les Galeries Lafayette et 75 pour C&A).



Une fréquentation en forte croissance compatible avec le renforcement de l'offre commerciale

Gare Montparnasse + 9.000m²
Ateliers Gaité + 14.000 m²
CC Maine Montparnasse 26 000 m² existants

+10% en nombre de points de vente / +14% environ en surfaces
+100% de fréquentation de la gare / + 10% d'emplois



Habitants

52.500 habitants pour 27.500 ménages



Actifs
pendulaires

plus de 44.000 emplois sur le secteur

dont 8.000 au sein de la Tour

+ au moins 3.000 à terme?



Voyageurs

plus de 150.000 voyageurs gare / jour

dont 56% domicile-travail et 10% domicile-étude
captifs au sein de la gare.

Avec une prévision de doublement du trafic à long terme.



Clients
extérieurs

autour de 300.000 habitants dans
la zone d'influence naturelle Sud Paris

Les Ateliers Gaité cible notamment 180.000 habitants au Sud (XIV^{ème}).



Touristes

1.200.000 visiteurs de l'Observatoire (2015)

Avec une capacité d'attractivité renouvelée par la Nouvelle Tour

**La nécessité d'un
site commercial
Maine-Montparnasse
plus ouvert et plus
perméable.**

**Une programmation
différenciante
pour renforcer
l'attractivité du
secteur.**

**Une vigilance à
maintenir sur la
programmation
pour protéger les
commerces de
proximité.**

5. Temps d'échange