



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

Paris, le 12 FEV. 2019

NOTICE EXPLICATIVE

Présentation générale :

Situé à la jonction des 6^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements, le secteur Maine-Montparnasse est délimité par la place du 18 juin 1940, la rue du Départ à l'Est, la rue de l'arrivée à l'Ouest et l'avenue du Maine sur toute la longueur du tunnel routier et par les accès au jardin Atlantique au Sud. La configuration actuelle de ce site résulte de l'opération de rénovation urbaine « Maine-Montparnasse » réalisée dans les années 1960 afin de désengorger le quartier central des affaires et de créer un pôle d'attractivité sur la rive gauche. Ce territoire est l'un des mieux desservis de la capitale grâce à une offre très dense de transports de tous types.

Ce secteur manifeste une perte d'attractivité en raison de l'obsolescence de certains programmes et de l'inadaptation aux exigences environnementales et aux pratiques actuelles. L'urbanisme sur dalle et la conception architecturale qui caractérisent les années 1960 – 1970 ne sont plus en phase avec les usages et les enjeux en matière de mobilité, de climat et de santé. Le quartier Maine-Montparnasse nécessite d'être repensé et adapté aux usages contemporains.

Par délibération des 20, 21 et 22 mars 2018, le Conseil de Paris a lancé un projet d'aménagement urbain sur le site dont l'un des objectifs est d'accompagner la métamorphose de la Tour Montparnasse portée par les copropriétaires de cet ensemble, en intégrant le pied de tour dans la ville et en adaptant les espaces extérieurs aux nouveaux flux et usages .

Contexte de l'opération d'aménagement :

Conçue par les architectes Jean SAUBOT, Eugène BEAUDOUIN, Urbain CASSAN et Louis de HOÏ de MARIEN et inaugurée en 1973, la Tour Montparnasse n'a pas fait l'objet de restructuration depuis sa réalisation et présente aujourd'hui au-delà des signes d'obsolescence, un certain nombre de dysfonctionnements.

Pour répondre aux problématiques, le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse a organisé un concours international d'architecture remporté par le cabinet Nouvelle AOM. Son projet architectural se caractérise en particulier par une tour intégrée dans son environnement urbain, plus ouverte sur la ville.

Ainsi, le projet prévoit une métamorphose bioclimatique de la façade de la Tour par ailleurs repensée, intégrant une végétalisation renforcée, un meilleur traitement énergétique, et capable d'offrir de nouveaux usages. L'objectif est de concevoir une tour vivante 24h/24 et un lieu de multi-destinations pour les Parisiens. La taille de la Tour sera également augmentée de 18 mètres afin d'accueillir au sommet un local technique où seront installés les panneaux photovoltaïques, le réservoir de récupération des eaux de pluie et les installations de traitement d'air. La tour Montparnasse sera conforme au Plan Climat adopté en mars 2018.

Les usages de la tour seront enrichis avec de nouvelles fonctions : une programmation innovante en matière de bureaux et une offre de services (commerces, restaurants, cafétaria végétalisée, hôtel) alors que l'attractivité du sommet de la tour sera renforcée par une serre de production agricole mettant en valeur le restaurant et la vue panoramique déjà existants.

La nouvelle Tour Montparnasse ambitionne également de se détacher du centre commercial actuel. Les espaces extérieurs seront requalifiés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics environnants. La place du végétal sera renforcée par la création de patios-jardins arborés en contre-bas du pied de la tour, permettant de tirer parti d'espaces souterrains en déshérence telles les zones de stockages ou de stationnement, d'un jardin suspendu au 14^{ème} étage et par un développement de la végétalisation en étages. Le socle de la tour sera repensé avec requalification de la dalle et pourra proposer de nombreux services. Ce projet prévoit également le réaménagement des abords de la gare Montparnasse.

Objet de la présente enquête publique :

Il est prévu d'étendre l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse. La réalisation de ce projet nécessite un déclassement du domaine public routier de cinq volumes situés à Paris 15^{ème}, à l'intérieur desquels seront réalisés un petit bâtiment unitaire sur le parvis pour accéder, entre autres, à l'espace événementiel et au métro depuis lequel sera créé un accès au projet de vélostation porté par la Ville de Paris (volumes 1 et 2), un des deux patio-jardins (volume 3), un escalier de secours et la place basse permettant l'accès aux programmes du premier niveau de sous-sol .

Par délibération des 2, 3 et 4 juillet 2018, le Conseil de Paris a approuvé le principe de ce déclassement.

Ces volumes sont définis de la manière suivante :

- un volume référencé « volume 1 », situé à l'angle de l'avenue du Maine et de la rue du Départ; d'une superficie de base de 9 m² environ ;
- un volume référencé « volume 2 », situé au droit du 39 avenue du Maine; d'une superficie de base variant de 19,50 m² à 64,80 m² selon les niveaux ;
- un volume référencé « volume 3 », situé au droit des 35 et 37 avenue du Maine, d'une superficie de base de 19 m² environ ;
- un volume référencé « volume 4 », situé au droit du 35 avenue du Maine, d'une superficie de base variant de 2,60 m² à 8,70 m² selon les niveaux ;
- un volume référencé « volume 5 », situé au droit du 33 avenue du Maine, d'une superficie de base de 13 m² environ ;

Le positionnement indicatif de ces volumes est représenté sous trames jaune hachurée sur le plan parcellaire soumis à l'enquête*.

Les emprises à déclasser seront ajustées en fonction des évolutions susceptibles d'intervenir lors des études techniques ultérieures.

Ces volumes, une fois déclassés, feront l'objet d'une cession au syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse ou à l'entité juridique qui s'y sera substitué.

Par ailleurs, la parcelle intégrant l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse a pour limite, du côté de l'avenue du Maine, l'alignement approuvé par décret impérial du 13 février 1856 et par arrêté préfectoral du 23 août 1972 et, du côté de la rue du Départ, l'alignement approuvé par arrêté préfectoral du 23 août 1972. Ces alignements ne sont pas compatibles avec le nouveau projet d'aménagement. Aussi, il convient de les abroger en partie.

La présente enquête publique a pour objet d'informer le public sur le projet de déclassement du domaine public routier de la Ville de Paris de ces cinq volumes et sur l'abrogation d'alignements avenue du Maine côté impair, entre les rues du Départ et de l'Arrivée.

Cette enquête publique se déroule conformément aux dispositions des articles L.141-3 et L.112-1 du code de la voirie routière et de l'article L.134-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Les travaux nécessaires à la réalisation des volumes seront réalisés et financés par le maître d'ouvrage du projet de la Nouvelle Tour Montparnasse.

Tel est le but de la présente enquête publique.

(*) : Plan établi en janvier 2019 par le DTDF

