



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de modernisation et de
transformation de l'ensemble immobilier Tour
Maine-Montparnasse (EITMM)
Paris 15^e (75)**

**N° 011713/A P
du 23/03/2026**



Photographie aérienne de l'EITMM orientée sud-ouest
(source : Permis de construire, PC06)



Visuel en vue aérienne du projet de transformation de l'EITMM
orientée sud-ouest (source : Permis de construire, PC06)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de modernisation et de transformation de l'ensemble immobilier Tour Maine Montparnasse (EITMM), situé dans le 15^e arrondissement de Paris, porté par plusieurs maîtres d'ouvrage : le syndicat de copropriétaires de la tour Maine Montparnasse, celui du centre commercial Maine Montparnasse et bâtiment sur dalle Tossan, celui de la tour CIT, ainsi que l'Union resserée des syndicats de l'EITMM. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact, datée de novembre 2025. Il est émis dans le cadre des procédures de demande d'un permis de démolir et de quatre permis de construire.

Le projet est constitué de deux opérations, l'une de transformation de la tour Montparnasse, et l'autre du reste de l'EITMM. Il a fait l'objet de deux précédents avis de l'Autorité environnementale, en janvier et novembre 2019¹. Depuis, le projet a évolué sans remettre en cause les objectifs principaux poursuivis. Ainsi, l'actuel projet modifié vise à moderniser et transformer l'EITMM en un îlot urbain plus dense mais perméable et ouvert sur le quartier, avec une diversification des usages (création de logements étudiants et d'un équipement public), une diminution de la surface commerciale et une augmentation de la surface de bureaux. La surface de plancher totale développée passerait ainsi d'environ 185 000 m² à 207 670 m². Cette transformation prévoit notamment :

- la démolition partielle de la dalle Tossan (centre commercial), le socle commercial (réhabilité) étant conservé au niveau de l'emprise des futurs bâtiments, permettant la création de nouveaux espaces public à savoir des cheminements piétons organisés autour d'une place centrale ;
- le réaménagement du parvis de la tour Montparnasse, dont les édicules qu'il comporte et la création d'un patio végétalisé ;
- la réhabilitation et l'extension limitée des tours Montparnasse (notamment l'ajout d'un niveau occupé par une serre agricole), avec un maintien de la destination majoritaire de bureaux ;
- la réhabilitation et extension en R+7 du bâtiment D, occupé par des bureaux ;
- la construction, à partir du socle commercial existant, d'un bâtiment de bureaux en R+7 (bâtiment « GL »), d'un bâtiment de logements étudiants en R+8 (bâtiment « résidence »), et d'un équipement public en R+5.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- le changement climatique et les mesures d'adaptation ;
- l'intégration urbaine du projet ;
- l'exposition au bruit des futurs habitants ;
- les nuisances et les déchets générés en phases chantier ;

L'Autorité environnementale souligne le travail mené en phase de conception du projet en matière de conservation et de réhabilitation de l'existant, afin de limiter les démolitions, et d'ouverture de l'îlot sur le quartier. Elle relève également les mesures positives prises en termes d'insertion paysagère, de végétalisation ou d'utilisation de matériaux plus performants par rapport à la situation existante. Toutefois, elle émet plusieurs recommandations relatives notamment à l'articulation du projet avec les projets prenant place dans ce quartier en mutation (notamment le projet de requalification des espaces publics porté par la Ville de Paris), ou à la meilleure prise en compte de certains enjeux environnementaux et sanitaires..

Ainsi, dans son avis, l'Autorité environnementale recommande en particulier d'approfondir l'analyse des effets cumulés du projet de transformation de l'EITMM avec les projets du secteur Maine-Montparnasse, notam-

1 [Avis délibéré en date du 23 janvier 2019 sur le projet de réhabilitation et d'extension de la tour Montparnasse ; Avis en date du 26 novembre 2019 sur le projet de transformation de l'Ensemble immobilier tour Maine Montparnasse \(EITMM\)](#)

ment en matière d'impact paysager, de déplacements et de nuisances associées aux chantiers, ainsi que de définir des mesures ERC² adaptées. Par ailleurs, elle recommande d'améliorer le contenu du bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet, de quantifier de façon plus précise les consommations énergétiques liées au projet ainsi que le volume de déchets produits par les travaux de démolition et de réaliser un bilan précis des niveaux sonores dans les futurs logements étudiants.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé aux maîtres d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

2 La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement (E), de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées (E) et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits (C).

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. L'insertion paysagère du projet.....	14
3.2. Le changement climatique.....	17
3.3. L'intégration urbaine du projet.....	20
3.4. L'exposition au bruit des futurs habitants.....	21
3.5. Les impacts de la phase chantier.....	23
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	26
ANNEXE.....	27
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	28

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement³ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale⁴ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la Ville de Paris pour rendre un avis sur le projet de modernisation et de transformation de l'ensemble immobilier Tour Maine-Montparnasse (EITMM), situé dans le 15^e arrondissement de Paris et porté par le syndicat de copropriétaires de la tour Maine Montparnasse, par celui du centre commercial Maine Montparnasse et bâtiment sur dalle Tossan, par celui de la tour CIT, ainsi que par l'Union resserrée des syndicats de l'EITMM. L'avis porte également sur son étude d'impact datée de novembre 2025.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEE-SDDTE-2018-054 du 27 mars 2018.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 15 janvier 2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. Le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a apporté sa contribution le 13 février 2026.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 11 février 2026 à Florence BRILLAUD-CLAVERANNE la compétence à statuer sur le projet de modernisation et de transformation de l'ensemble immobilier Tour Maine-Montparnasse.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

3 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

4 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

BEGES	Bilan des émissions de gaz à effet de serre
CPCU	Compagnie parisienne de chauffage urbain
dB(A)	Décibel pondéré A: unité de mesure du niveau de pression acoustique
EITMM	Ensemble immobilier Tour Maine Montparnasse
EnRR	Énergies renouvelables et de récupération
ERC	« Éviter, réduire, compenser »
GES	Gaz à effet de serre
ICU	Îlot de chaleur urbain
IGH	Immeuble de grande hauteur
kgCO₂éq	Kilogramme équivalent CO ₂
kWh	Kilowattheure
kWh_{ef}	Kilowattheure d'énergie finale
Lden	Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18 - 22 h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A))
Ln	Level night : niveau sonore moyen perçu pendant la période de nuit (22 h – 6 h)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
RDC	Rez-de-chaussée
SDP	Surface de plancher
SOGED	Schéma d'organisation et de gestion des déchets
tCO₂éq	Tonne équivalent CO ₂

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

L'ensemble immobilier Tour Maine-Montparnasse (EITMM) se situe dans le 15^e arrondissement de Paris, à la frontière avec les 6^e et 14^e arrondissements, en face de la gare Montparnasse. Occupant une parcelle de 21 531 m², il est délimité par la place du 18 juin 1940 et le boulevard du Montparnasse au nord, la rue de l'Arrivée à l'ouest, la rue du Départ à l'est, et la place Raoul Dautry le séparant de la gare au sud. Cet ensemble immobilier construit entre 1969 et 1973, qui repose sur six niveaux de sous-sols et développe une surface de plancher globale d'environ 185 000 m², est composé de six entités principales :

- la tour Montparnasse, un immeuble de grande hauteur (IGH) de 59 étages (R+58) et d'une hauteur de 210 m, qui développe une surface de plancher de 127 334 m² et est essentiellement occupé par des bureaux ;
- le centre commercial, socle en R+1 de l'EITMM, qui développe environ 35 500 m² de commerces répartis sur trois niveaux (du 1^{er} sous-sol au R+1), presque entièrement vacants actuellement. Il est recouvert par la dalle Tossan, qui constitue une esplanade d'environ 10 000 m² ouverte au public et quasi totalement minéralisée ;
- la tour CIT (nom donné en raison du « Centre international du textile » qui pré-existait), un IGH de 12 étages (R+11) et d'une hauteur d'environ 47 m, qui développe une surface de plancher de 12 827 m². Elle est occupée par des bureaux et des commerces dans le socle du centre commercial sur lequel elle repose (du 1^{er} sous-sol au R+1) ;
- le bâtiment D, en R+4, qui comporte 3 niveaux de bureaux au-dessus du socle du centre commercial, pour une surface de plancher de 6 500 m² ;
- l'espace sportif Armand Massard (piscine et espaces sportifs) situé en sous-sol du socle ;
- un parking souterrain d'environ 1 850 places (1025 privées et 649 publiques) réparties entre le 2^e et le 6^e sous-sol du socle.

L'espace sportif et le parking ne sont pas concernés par l'actuel projet de transformation de l'EITMM, en dehors de la modification des accès.



Figure 1: Photographie aérienne de l'EITMM
(source : Étude d'impact - Volet 1, p.14)

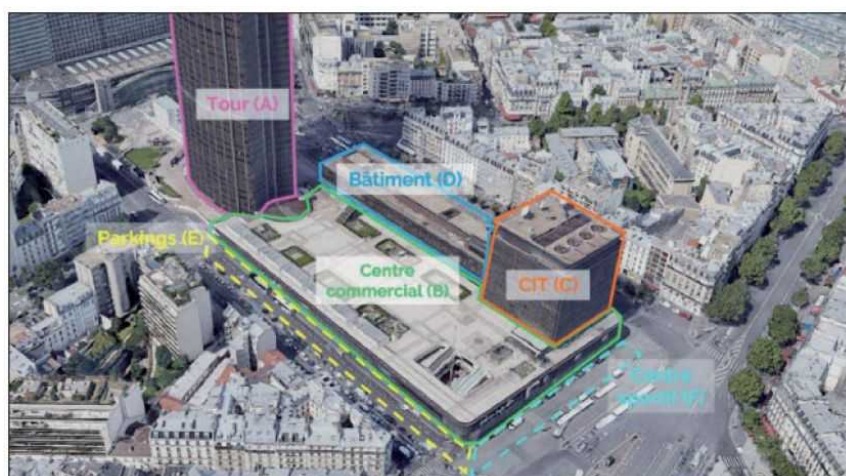


Figure 2: Entités fonctionnelles de l'EITMM (source : Étude d'impact - Volet 2, p.13)

Cet ensemble immobilier, caractéristique de l'urbanisme de dalle, présente d'après le dossier « *un état d'obsolescence technique, énergétique et réglementaire avancé* » (Étude d'impact – Volet 2, p.19). Ce dernier évoque un manque d'attrait du fait de sa configuration, qui entraîne notamment des dysfonctionnements urbains (en termes de déplacements et de confort climatique des piétons), ainsi que le constat d'une « *inadéquation, tant sur le plan urbain qu'architectural, aux enjeux environnementaux contemporains et aux attentes des habitants* » (p.19).

Le projet de modernisation et de transformation de l'EITMM a ainsi pour objectifs : d'améliorer la qualité urbaine de l'ensemble, en rompant avec l'urbanisme de dalle et en le restructurant via l'ouverture du bâti, de répondre aux dysfonctionnements constatés, de le désamianter et d'améliorer ses performances énergétiques, d'apporter de la mixité fonctionnelle, de végétaliser les espaces publics créés et de mieux l'intégrer dans son environnement urbain proche. Il s'inscrit dans un secteur en pleine mutation, avec plusieurs projets notamment la requalification des espaces publics du quartier autour de l'EITMM porté par la Ville de Paris, la rénovation de l'IGH « Immeuble PRD » situé au-dessus de la gare, ou la réhabilitation de l'ancien musée de la Libération « Oasis », également au-dessus de la gare.

Le projet de modernisation et de transformation de l'EITMM a déjà fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale, le premier le 23 janvier 2019⁵, à l'occasion de la procédure de demande du permis de construire visant la tour Montparnasse, et le second le 26 novembre 2019⁶, à l'occasion de la procédure de permis de construire intéressant la tour CIT. Le projet a par la suite évolué, avec notamment : une diminution de la hauteur de la tour Montparnasse et une réorganisation différente des espaces, des extensions plus importantes de la tour CIT, une modification de la programmation des futurs bâtiments avec une plus grande diversité d'usages, pour aboutir à la version faisant l'objet du présent avis.

Composé de deux opérations initiées individuellement⁷, le projet prévoit de transformer l'ensemble immobilier « monolithique » en un îlot de bâtiments traversés de cheminements piétons et de le densifier en augmentant la surface de plancher globale, atteignant 207 670 m² soit une augmentation d'environ 25 000 m². Les évolutions les plus significatives portent sur les bâtiments de l'îlot central avec une diminution de la surface commerciale, un doublement de celle de bureaux, et la création de surfaces de logements et d'équipement public.

L'actuelle dalle Tossan fera l'objet d'une démolition partielle et sera conservée uniquement au niveau de futurs bâtiments. Au niveau de ses différentes composantes, le projet prévoit les interventions suivantes :

- Tour Montparnasse : la surface de plancher sera augmentée à 134 850 m² (+ 7 516 m²) et sa hauteur d'environ 8 m (+ 217 m)(volet 2, p.21), avec l'extension des dalles des 13 premiers niveaux et la création d'un étage supplémentaire, où sera aménagée une serre agricole. La destination restera majoritairement des surfaces de bureaux, accompagnées d'un restaurant (existant) et d'un hôtel (créé). Les débords permis par l'élargissement des premiers niveaux seront végétalisés et une terrasse plantée réalisée en R+14. Les façades seront entièrement remplacées, les espaces intérieurs réhabilités et le hall de la tour réorganisé. Le parvis de la tour sera également réaménagé, avec la création d'un patio végétalisé de 198 m² en rez-de-chaussée (RDC)-bas et la création de trois nouveaux pavillons extérieurs en réaménagement ou reconstruction des édicules existants ;
- Socle : les niveaux RDC et R+1, toujours à usage de commerces (21 500m²) et de locaux associés, seront conservés uniquement dans les périmètres des futurs bâtiments ; les niveaux souterrains sont inchangés ;
- Tour CIT : les espaces existants seront rénovés et le bâtiment remodelé, avec des extensions horizontales réalisées entre les niveaux R+2 et R+6 ainsi qu'au niveau R+12, et un niveau de bureaux créé au R+12 (actuellement occupé par des installations techniques), portant la surface de plancher à 14 200m². (+ 1 400 m² environ)(volet 2, p.22). L'usage restera en grande partie inchangé, principalement des bureaux

5 [Avis délibéré en date du 23 janvier 2019 sur le projet de réhabilitation et d'extension de la tour Montparnasse](#)

6 [Avis en date du 26 novembre 2019 sur le projet de transformation de l'Ensemble immobilier tour Maine Montparnasse \(EITMM\)](#)

7 L'une pour la tour Montparnasse, appelée « Nouvelle AOM », et l'autre pour le reste de l'EITMM, appelée « RPBW » (Renzo Piano Building Workshop)

ainsi que des commerces au niveau du socle (SS1 au R+1), complété par des restaurants. Les façades seront entièrement changées et des terrasses végétalisées aménagées aux R+2, R+7 et R+12 ;

- Bâtiments D et GL (Figure 3) : les surfaces existantes seront réhabilitées et les bâtiments créés par surélévation de l'existant, respectivement de trois et de six niveaux, pour atteindre un gabarit en R+7. En dehors des niveaux du socle (SS1 à R+1) occupé par des commerces, elles seront à usage de bureaux (25 500m²), et des toitures sportives accessibles au public seront aménagées ;
- Bâtiment « Résidence » : ce bâtiment situé rue du Départ sera construit en extension du socle commercial sur sept niveaux, pour atteindre R+8, qui seront à destination de logements étudiants (5 600m², soit 182 logements). Une terrasse privative comportant des terrains sportifs sera également aménagée en toiture ;
- Équipement public : un équipement public, dont la destination exacte n'est pas encore définie, de quatre niveaux sera construit au-dessus du socle (soit en R+5). Une terrasse plantée sera aménagée en R+2 et des passerelles aériennes le relieront aux bâtiments D et GL.

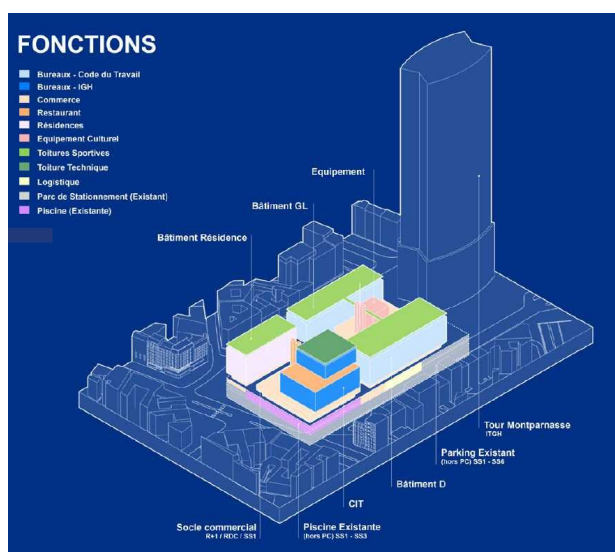


Figure 3: Schéma de l'EITMM après la réalisation du projet (source : Permis de construire - Notice architecturale)



Figure 5: Maquette 3D de démolition des niveaux extérieurs de la dalle et de transformation de l'EITMM hors tour Montparnasse (source : Étude d'impact - Volet 2, p.36)

Le projet prévoit le réaménagement du parvis de la tour Montparnasse, et notamment la réorganisation des accès et circulations piétonnes sur ce dernier. Au niveau de l'ancien centre commercial, le percement de la dalle Tossan permettra la création de nouveaux espaces ouverts au public, avec l'aménagement de quatre mails piétons au même niveau que les abords existants, rendant l'îlot traversant, et organisés autour d'une place centrale de 40 × 38 m (« piazza »). Ces nouveaux espaces seront végétalisés, avec la plantation d'arbres et de fosses continues présentant une strate végétale basse. La suppression de la dalle Tossan prévue par le projet permettra ainsi aux piétons, grâce aux nouveaux cheminements créés, de relier la place du 18 juin 1940 à la gare Montparnasse (via le parvis de la tour Montparnasse et la place Raoul Dautry), ainsi que la rue de l'Arrivée à la rue du Départ.



Figure 4: Visuel en vue aérienne du projet de transformation de l'EITMM (source : Permis de construire - PC06)

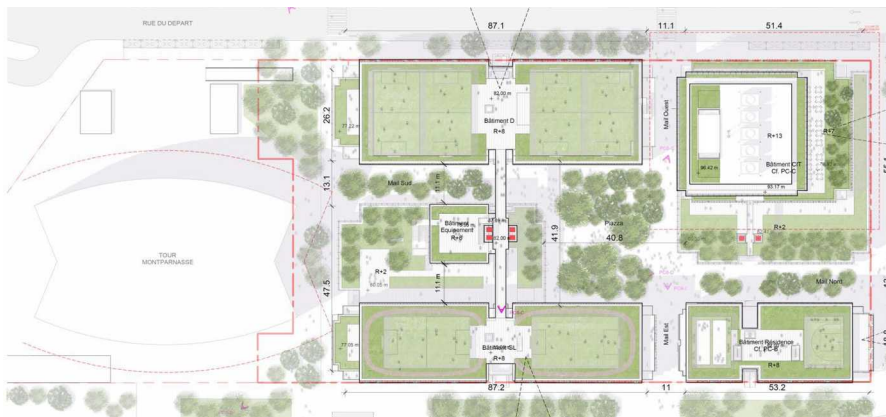


Figure 6: Plan masse du projet hors tour Montparnasse (source : Étude d'impact - Volet 2, p.21)

Les travaux des deux opérations constituant le projet global de modernisation et de transformation de l'EITMM, dont le phasage exact reste à définir, s'étendront de 2026 à 2030.



Figure 7: Visuel de la future "piazza" orientée vers la tour Montparnasse (source : Permis de construire - PC06)

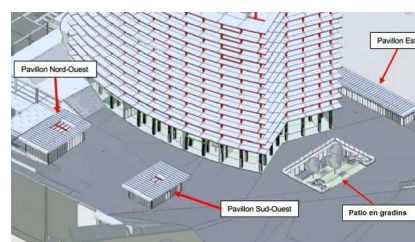


Figure 8: Schéma du réaménagement du parvis de la tour Montparnasse (source : Étude d'impact - Volet 2, p.24)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

En 2018, une concertation préalable sur le « projet urbain Maine Montparnasse », portant sur l'ensemble du secteur et intégrant les espaces publics autour de l'EITMM, a été menée par une agence de concertation. Dans ce cadre, elle a réalisé une journée d'immersion dans le secteur afin de rencontrer différents publics le fréquentant, des réunions publiques, un atelier participatif, des marches exploratoires, ainsi qu'un questionnaire.

Le dossier présente, sous forme de visuel, les mots les plus utilisés par les répondants du questionnaire concernant le quartier actuel et le quartier projeté (Étude d'impact - Volet 2, p.38). Il présente également les principales conclusions en termes de perceptions par les usagers du secteur et les objectifs qu'ils estiment prioritaires pour le projet de transformation. Ces objectifs ont par la suite été traduits en une feuille de route pour le projet de l'EITMM et « les choix qui ont été ensuite effectués dans le choix du projet ont été largement influencés par ces consultations » (Étude d'impact - Volet 2, p.38). Le dossier fait également état, dans le cadre du concours sur la restructuration du quartier de l'EITMM (hors tour Montparnasse et tour CIT) organisé en 2018, de l'organisation d'une exposition au Pavillon de l'Arsenal.

Ces éléments auraient pu être complétés par un bilan global de la concertation et de la façon dont il a fait évoluer le projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- le changement climatique et les mesures d'adaptation ;
- l'intégration urbaine du projet ;
- l'exposition au bruit pour les futurs habitants ;
- les nuisances et les déchets générés en phases chantier ;

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte l'étude d'impact, à laquelle sont annexées les études techniques sur lesquelles elle s'appuie, ainsi que les pièces du permis de démolir et des quatre permis de construire. Il comporte par ailleurs un résumé non technique, présenté dans l'un des cinq volets de l'étude d'impact (volet 5), qui reprend son contenu dans une version plus synthétique et plus accessible à un public non expert. Le contenu de l'étude d'impact, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du projet, répond aux attendus des articles L.122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement.

L'Autorité environnementale constate que l'analyse de l'état initial de l'environnement (volet 1) recouvre l'ensemble des thématiques environnementales et sanitaires, et identifie les principaux enjeux du site, en s'appuyant notamment sur les études techniques produites. Toutefois, elle observe que le fait que le projet soit composé de deux opérations portées distinctement par deux maîtres d'ouvrage se répercute sur la description du projet (volet 2), essentiellement présentée de façon scindée pour chacune des composantes et de façon peu claire (parfois en tant que modification du projet initial et pas de transformation de l'existant), le périmètre retenu variant souvent en fonction du propos. En toute logique, cela se répercute sur l'évaluation des incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé humaine, et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) définies en conséquence, pour lesquelles le périmètre d'analyse retenu varie en fonction des thématiques. Le travail d'analyse et de définition de mesures est parfois mené séparément pour chacune des opérations, ne permettant pas d'avoir une vision globale à l'échelle du projet de transformation de l'EITMM.

L'étude d'impact identifie les projets pris en compte pour l'analyse des effets cumulés (Volet 1, p.187-190) : le projet de requalification des espaces publics autour de l'EITMM, porté par la Ville de Paris, ainsi que les projets « Immeuble PRD » (rénovation) et « Oasis » (réhabilitation de l'ancien musée de la Libération), tous deux situés au-dessus de la gare Montparnasse (cf figure 9). Ils sont présentés succinctement, de même que les projets de modernisation de la gare Montparnasse et de l'îlot « Gaîté Scène Montparnasse », respectivement livrés en 2021 et 2022.

L'analyse des incidences cumulées, en phase travaux et d'exploitation, fait l'objet d'un développement spécifique du volet 3 de l'étude d'impact (« F - Analyse des effets cumulés », p.148-156). Elle est présentée sous la forme d'un tableau synthétique, par grande thématique. Sur le fond, l'analyse demeure essentiellement qualitative et déclarative, et les conclusions ne sont pas étayées par des éléments quantitatifs ou par une appréciation agrégée des pressions. L'analyse ne traite pas les effets cumulés paysagers ni les effets combinés sur les déplacements ; les incidences cumulées en phase travaux et les nuisances ne sont pas associées à des mesures ERC⁸.

8 L'Autorité environnementale avait souligné ce point dans son avis n° MRAE APJIF-2022-014 du 24 février 2022 sur le projet « Immeuble PRD » : « La MRAe recommande de [...] préciser le cas échéant comment le parti pris architectural s'articule avec les projets environnants (espaces publics et tour Maine-Montparnasse) et produire des vues du projet ».



Figure 9: Localisation des projets situés dans le secteur retenus au titre de l'étude des effets cumulés (source : Étude d'impact - Volet 1, p.187)

(1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés du projet de transformation de l'EITMM avec les projets du secteur Maine-Montparnasse, notamment en matière d'impact paysager, de déplacements et de nuisances associées aux chantiers, ainsi que définir des mesures ERC adaptées le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente, dans les développements « thématiques » afférents de la partie relative à la présentation de l'état initial de l'environnement (volet 1) et notamment celui relatif aux documents d'urbanisme (p.44-51), les différents documents de planification dont relève le projet. Elle comporte également, dans son volet 2, dans les développements thématiques ou celui sur les documents d'urbanisme (p.32-33), l'analyse de l'articulation du projet avec les objectifs et orientations fixés par ces documents de planification, tels que :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris ;
- le plan local d'urbanisme dit « bioclimatique » (PLUb) de Paris ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Paris et le plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- divers plans stratégiques sectoriels parisiens (plan biodiversité, plan arbre, plan paris pluie, plan de sobriété en eau, etc.).

Enfin, le projet est soumis aux dispositions de l'ancien PLU de Paris.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le volet de l'étude d'impact relatif à la description du projet (volet 2) comporte une partie spécifique aux solutions de substitution examinées et à la justification du projet retenu (p.37-57). Elle présente l'historique de conception du projet et les variantes examinées pour la tour Montparnasse, la tour CIT ainsi que le quartier de l'EITMM hors tours (dans le cadre d'un concours lancé en 2018 et portant initialement sur un périmètre beaucoup plus large). Les candidatures déposées pour chacun des concours, variantes du projet pour chacune des

PRD dans ce contexte urbain futur » et « La MRAe recommande de présenter une analyse détaillée des effets cumulés du projet avec les autres projets à proximité immédiate, notamment la tour Montparnasse, le programme Oasis, la tour CIT et le projet urbain. »

composantes, sont présentées et les raisons du choix des lauréats retenus explicitées. L'analyse de ces projets ne comprend cependant pas d'évaluation des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

L'Autorité environnementale considère néanmoins que l'étude d'impact ne répond pas aux attentes de l'évaluation environnementale au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement en matière de présentation des solutions de substitution raisonnables et de justification des choix retenus. Au-delà du choix qui a été fait de conserver les éléments structurels plutôt que démolir, reconstruire, il est attendu que la programmation et les caractéristiques du projet retenu soient justifiées au regard des sensibilités environnementales du site et selon une analyse comparative multi-critères de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des variantes du projet par une analyse multi-critères intégrant les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine et de justifier les choix ayant abouti au projet retenu en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine..

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'insertion paysagère du projet

L'étude d'impact mentionne la réalisation d'une étude patrimoniale et paysagère (non jointe au dossier) en 2018, dont elle reprend les résultats. Il aurait été pertinent, pour l'Autorité environnementale, de joindre cette étude au dossier. L'étude d'impact (« *Diagnostic paysager du quartier* », Volet 1, p.133-173) présente ainsi une analyse de l'environnement paysager dans lequel est implanté l'EITMM selon trois échelles : le quartier (échelle 1), la ville de Paris (échelle 2) et le grand paysage à l'échelle du territoire du Grand Paris (échelle 3).

À l'échelle du quartier, l'étude d'impact relève que l'EITMM « *n'entretient (...) presque aucun lien avec son environnement* » (Étude d'impact – Volet 1, p.145) : l'architecture sur dalle crée une rupture avec l'espace public environnant, la tour Montparnasse présente une architecture sans lien avec celle des bâtiments alentours et une hauteur nettement supérieure à ces derniers, et l'ensemble des bâtiments composant l'ensemble immobilier sont relativement sombres avec des façades en verre fumé, dénotant avec l'environnement proche.

À l'échelle de la ville, seule la tour Montparnasse est perceptible et constitue un repère urbain, du fait de sa taille et sa teinte, bien qu'il soit en second plan en raison de la densité urbaine et de repères mieux identifiés.

Enfin, à l'échelle du grand paysage, le dossier fait état d'un nombre restreint de vues, du fait de la topographie et de la forte densité urbaine du Grand Paris, qui se situent essentiellement sur des crêtes ou des plateaux du sud et de l'ouest. Deux types de perceptions de la tour Montparnasse existent à cette échelle : des vues lointaines, minoritaires, depuis des lieux surplombant la ville, au nord et à l'est de Paris, ainsi que des vues rapprochées depuis des belvédères aménagées situés au sud et à l'ouest de Paris. Avec d'autres bâtiments de très grande hauteur tels que la tour Eiffel, les tours de la Défense, ou la tour Pleyel, la tour Montparnasse fait ainsi partie de la ligne d'horizon de Paris et du Grand Paris.

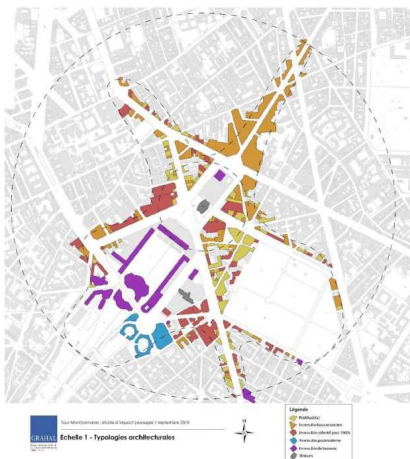


Figure 10: Carte de répartition des typologies architecturales à l'échelle du quartier Maine Montparnasse (source : Étude d'impact - Volet 1, p.139)

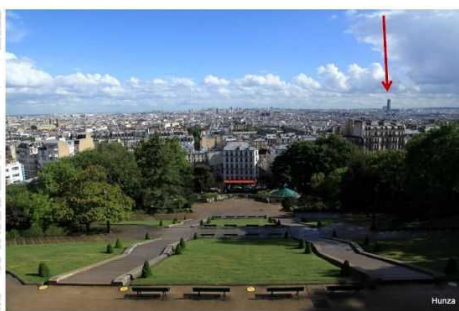


Figure 11: Photographie de la tour Montparnasse depuis la butte Montmartre (source : Étude d'impact - Volet 1, p.151)



Figure 12: Photographie de la tour Montparnasse depuis le domaine de Meudon (source : Étude d'impact - Volet 1, p.167)

Le projet va significativement transformer l'EITMM sur le plan architectural, avec une augmentation des hauteurs (modérée pour la tour Montparnasse et absente pour la tour CIT) et l'utilisation de façades de verre de teinte claire, afin d'apporter de la transparence.

Bien que les hauteurs des nouveaux bâtiments construits au sein de l'îlot s'articulent avec le tissu urbain existant, le style architectural marquera un contraste avec les bâtiments environnants (en dehors de la gare) et le volume bâti côté place du 18 juin 1940 sera significativement augmenté par rapport à l'existant.

Ainsi, le dossier met en avant une meilleure intégration paysagère de l'EITMM dans son environnement proche. À l'échelle de la ville ou du grand paysage, la perception de la tour Montparnasse évoluera peu, en dehors de sa teinte plus claire apportant de la transparence.



Figure 14: Photographie de l'EITMM et de la place du 18 juin 1940 depuis la rue de Rennes (source : permis de construire)



Figure 13: Visuel du projet et de la place du 18 juin 1940 depuis la rue de Rennes (source : permis de construire)



Figure 15: Photographie de l'EITMM depuis l'angle des rues du Départ et Edgar Quinet (source : Google street views)



Figure 16: Visuel du projet depuis l'angle des rues du Départ et Edgar Quinet (source : permis de construire)

L'étude d'impact conclut ainsi à un impact positif du projet sur le paysage, avec une meilleure insertion paysagère de l'îlot immobilier.

Le projet de transformation de l'EITMM semble bien engendrer un impact paysager positif. Cependant, l'étude d'impact aurait dû intégrer des visuels du projet selon différents points de vue et à différentes échelles, pour permettre d'apprécier l'impact du projet en termes de perceptions⁹ et de mesurer les effets qu'auront les évolutions architecturales et de morphologie urbaine prévues pour les bâtiments situés en très grande proximité du projet et pour lesquels l'augmentation majeure de hauteur et de volume des bâtiments (à la place du centre commercial) est susceptible d'induire des impacts paysagers importants.

9 Il est nécessaire, pour en trouver, de chercher parmi les très nombreuses pièces des dossiers de permis de construire.



Figure 17: Photographie de la tour Montparnasse depuis la rue Edgar Quinet (source : permis de construire)



Figure 18: Visuel de la future tour Montparnasse depuis la rue Edgar Quinet (source : permis de construire)

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences en matière d'insertion paysagère.

Par ailleurs, l'emprise de l'EITMM intercepte le périmètre de protection des abords de vingt-six monuments historiques. Du fait de la grande hauteur de la tour Montparnasse, les travaux nécessaires au projet présenteront une covisibilité directe avec une part importante de ces bâtiments (14), nécessitant ainsi un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre des procédures d'autorisation de travaux. L'étude d'impact prévoit, comme mesure d'accompagnement en matière de préservation du patrimoine, que le projet respectera les prescriptions émises par l'ABF dans son avis (Volet 3, p.61).

3.2. Le changement climatique

■ Les consommations énergétiques

Au regard de l'état d'obsolescence technique et énergétique (façades fortement déperditives, systèmes de régulation obsolètes, absence de récupération de la chaleur, etc.) dont fait état le dossier, l'amélioration des performances énergétiques et la diminution des consommations énergétiques associée sont présentées comme des objectifs importants du projet.

Le bilan des consommations énergétiques actuelles de l'EITMM n'est pas présenté.

Le dossier précise que deux études du potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération (EnRR), l'une pour la tour Montparnasse (2018) et l'autre pour le reste de l'EITMM (2025), ont été respectivement réalisées en application de l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule celle visant l'opération l'EITMM hors tour Montparnasse est jointe au dossier. Cette étude évalue à la fois les besoins énergétiques, en chaleur, froid et électricité et les solutions énergétiques pour y répondre. L'étude prévoit notamment de s'appuyer sur le réseau de chaleur exploité par la compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU) et majoritairement alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération, auquel le site est raccordé, ainsi qu'à des installations mutualisées (groupes frigorifiques en sous-sol) et à des tours aéroréfrigérantes pour les besoins en froid. Une boucle d'échange énergétique permettant la récupération de chaleur fatale sera également mise en œuvre.

Pour la tour Montparnasse, les besoins énergétiques ne sont pas présentés, le dossier évoque uniquement une « réduction drastique des consommations énergétiques [...] par rapport à l'existant passant de 690 kWh à 80 kWh d'énergie primaire » (Volet 3, p.41). Les besoins en chauffage seront également assurés par la CPCU, la production d'eau chaude se fera par récupération de chaleur sur la production frigorifique (et par la CPCU en complément), et la production de froid sera réalisée par des groupes frigorifiques.

L'étude d'impact mentionne également un meilleur suivi des consommations d'énergie ainsi que des travaux de remise à niveau des sous-stations du réseau de chaleur urbain, la rénovation ou le remplacement des groupes frigorifiques. Il est également prévu de lancer une étude sur la récupération de la chaleur des eaux usées du bâtiment « résidence », de même qu'une étude sur la mise en place d'une boucle de récupération énergétique avec la piscine, en partenariat avec son gestionnaire. Elle conclut à un effet positif du projet sur les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins énergétiques liés à la hausse des surfaces de plancher étant compensée par la rénovation énergétique des bâtiments.

L'Autorité environnementale relève qu'en l'absence d'état des lieux précis des consommations énergétiques actuelles de l'EITMM ainsi que d'une estimation détaillée des consommations futures après la réalisation du projet, il est impossible d'apprécier quantitativement les incidences du projet.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'analyser quantitativement l'impact du projet global sur les consommations énergétiques et le recours aux EnRR de l'ensemble immobilier, sur la base d'une caractérisation de l'état initial et de la phase exploitation.

■ **Les émissions de gaz à effet de serre**

Du fait des démolitions, constructions et réhabilitations prévues, ainsi que de l'augmentation des usages sur le site, les émissions de gaz à effet de serre (GES) constituent un enjeu significatif du projet de modernisation et de transformation de l'EITMM.

Les maîtres d'ouvrage ont choisi de procéder à des réhabilitations-extensions plutôt qu'à de la démolition-reconstruction. Le dossier indique ainsi que « *près de 75 % du projet est issu de la préservation et de la transformation du bâti existant* » (Volet 2, p.56). Concernant la partie de l'EITMM hors tour Montparnasse, l'étude de densité mentionne également que 65 % des surfaces du projet sont déjà existantes (Annexe 3 – Étude de densité, p.18). De plus, le dossier fait état d'une conception, notamment le dimensionnement des hauteurs sous plafond et des capacités portantes, visant à permettre une potentielle réversibilité des surfaces de bureaux vers d'autres usages (logements, équipements ou commerces) dans le futur (Étude d'impact – Volet 2, p.56). L'Autorité environnementale aurait toutefois souhaité que ce point soit explicité plus en détails, notamment la part des surfaces de l'EITMM qui sont concernées et les conditions de cette réversibilité.

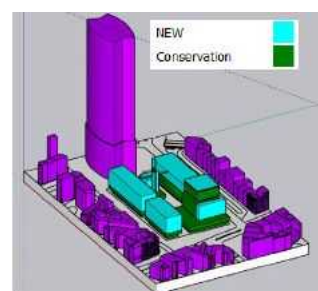


Figure 19: Maquette 3D montrant les volumes bâtis conservés et construits dans l'opération RPBW (source : Annexe 4 - Bilan carbone, p.23)

Par ailleurs, seul le bilan carbone de l'opération RPBW (donc hors Tour Montparnasse) figure dans le dossier (volet 6). Le bilan des émissions de GES a été réalisé pour l'état existant et pour le projet, à l'aide du logiciel UrbanPrint. D'après ces travaux, la réalisation de l'opération entraînerait l'émission, sur la durée de vie du projet de 50 ans, d'environ 123 000 tCO₂eq¹⁰, soit une augmentation de 14 % par rapport aux 107 750 tCO₂eq reposant sur des projections fondées sur existant. Néanmoins, l'étude souligne qu'en prenant en compte l'augmentation du nombre d'utilisateurs fréquentant le site (du fait de la densification des usages), les émissions à 50 ans seraient inférieures par rapport aux projections réalisées sur la base de la fréquentation actuelle.

L'Autorité environnementale attire l'attention sur des incohérences de chiffres entre les tableaux fournis par l'étude d'impact (p. 46) et ceux figurant dans l'annexe 4 (p.33).

Le bilan carbone concernant la tour Montparnasse n'a pas été joint au dossier, et seules quelques-unes de ses informations ont été reprises dans l'étude d'impact : les émissions de l'opération de réhabilitation, s'élèveraient à 892 kgCO₂eq/m²SDP¹¹ (Volet 3, p.45). En se basant sur la surface de plancher indiquée dans le dossier (134 850m²), cela correspondrait à environ 120 286 tCO₂eq¹².

L'étude d'impact présente (Volet 3, p.45) des mesures de réduction des émissions, à l'échelle du projet global : limitation des démolitions, volumes bâtis compacts (permettant une limitation des quantités de matériaux employés), utilisation du bois pour des éléments de la structure et de l'enveloppe bâtis, usage de métal recyclé pour les menuiseries vitrées, isolation des parois en isolants biosourcés, optimisation des matériaux minéraux. Le dossier ne précise pas si les bilans carbone réalisés les intègrent dans les calculs ou non.

L'Autorité environnementale considère que le dossier ne permet pas d'appréhender pleinement l'impact que le projet aura sur les émissions de gaz à effet de serre, en comparaison avec un scénario sans sa réalisation.

10 Kilogramme équivalent CO₂. L'« équivalent CO₂ » est une unité créée par le GIEC pour comparer les impacts des différents gaz à effet de serre en matière de réchauffement climatique et pouvoir cumuler leurs émissions.

11 SDP : surface de plancher

12 Tonne équivalent CO₂.

Elle rappelle aussi que les mesures d'évitement, de réduction, voir de compensation doivent être quantifiées et que l'étude d'impact doit justifier dans quelle mesure le projet s'inscrit dans la trajectoire de stratégie nationale bas carbone qui vise la neutralité carbone à horizon 2050.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter le bilan des émissions de gaz à effet de serre de la réalisation et l'exploitation de l'ensemble du projet sur son cycle de vie, et de le comparer avec le bilan en l'absence de projet ;
- définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation et leurs impacts quantitatifs.

■ Îlot de chaleur urbain

Du fait de sa minéralité et de son organisation sur dalle, le site est exposé de façon significative à l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'inconfort aéraulique (lié au vent). L'ensemble urbain étant constitué de surfaces majoritairement sombres, leur faible albédo renforce l'effet d'ICU, et sa compacité ne favorise pas la ventilation naturelle. Par ailleurs, du fait de la hauteur des tours et la forme de l'ensemble immobilier, les piétons peuvent être exposés à des phénomènes d'accélération du vent. Une étude de l'effet d'ICU a été réalisée en 2025 (Annexe 5). Elle analyse le confort thermique actuel et projeté en modélisant, sur la base des conditions durant la canicule d'août 2018, les températures de l'air et ressenties à différentes heures de la journée et à différentes hauteurs (1,5 m soit celle d'un piéton et 10,5 m, soit celle de la dalle). Elle intègre également des modélisations aérauliques au niveau de l'EITMM après la réalisation du projet, selon différentes configurations (directions et vitesses de vent).

Le projet entraîne un effet positif sur l'effet d'ICU, avec le percement de la dalle permettant une meilleure circulation de l'air et la réduction de sa minéralité, en végétalisant notamment les espaces ouverts au public et les bâtiments. Le choix de planter des arbres de haute tige est bénéfique pour le confort des piétons. Les modélisations thermiques montrent une amélioration de la situation, avec une diminution des températures du sol et de l'air, notamment au cœur du futur îlot. Cette amélioration est également observable en ce qui concerne les températures ressenties, bien qu'elle soit moindre. Les modélisations aérauliques de l'état projeté, quant à elles, concluent à un « comportement aéraulique global [...] satisfaisant » (Annexe 5, p.22).

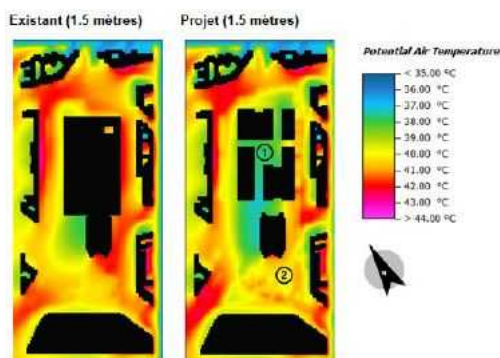


Figure 21: Modélisation de la température de l'air à 14h à 1,5m de hauteur (source : Étude d'impact - Volet 3, p.19)

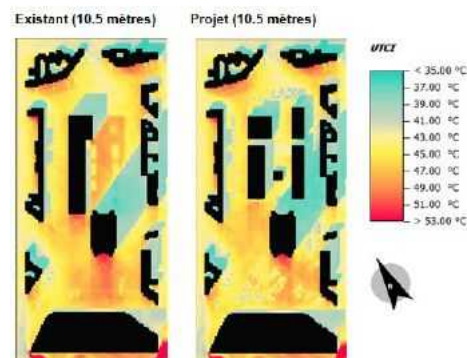


Figure 20: Modélisation de la température ressentie à 16h à 10,5m de hauteur (source : Étude d'impact - Volet 3, p.23)

L'étude identifie tout de même des zones « critiques » et « à améliorer » pour le confort thermique, correspondant à des espaces exposés directement aux rayonnements solaires, aux toitures fréquentées et à certains espaces minéralisés. Elle identifie également des zones « critiques » pour le confort aéraulique, concentrées au pied de la tour Montparnasse, avec un risque d'accélération ponctuelles du vent liées à des effets de contournement. Ces éléments ne sont que partiellement repris par l'étude d'impact.

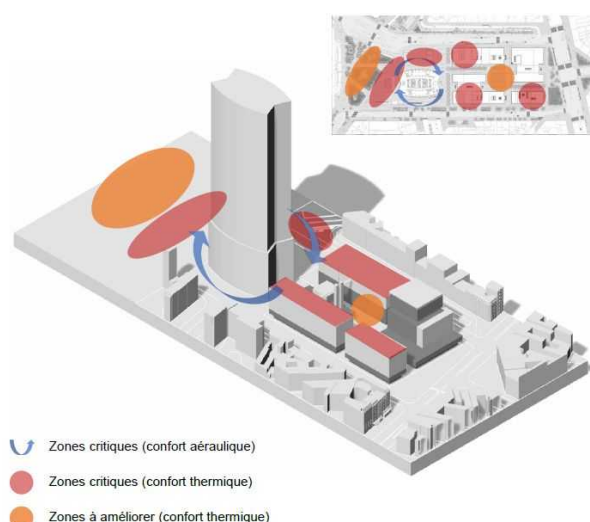


Figure 22: Identification des zones critiques pour le confort thermique et aéralique (source : Annexe 5, p.23)

Des mesures de réduction de l'inconfort climatique sont définies par le projet, malgré son impact positif global : végétalisation des espaces publics, future conception du parcours piéton intégrant un cheminement ombragé, renforcement de la végétalisation des rues du Départ et de l'Arrivée (hors périmètre), végétalisation des pieds de la tour Montparnasse, localisation des zones statiques des espaces publics réalisée déterminées selon leur exposition. L'étude d'impact évoque également la réalisation d'une réflexion sur les revêtements de sol et d'intégration de la trame bleue dans les espaces publics, ainsi que d'une étude paramétrique des façades pour optimiser le confort d'été à l'intérieur des bâtiments (vitrages).

L'Autorité environnementale observe que, certains éléments de l'étude d'impact ne figurent pas dans le projet tel que présenté¹³. Par ailleurs, l'ensemble des recommandations émises par l'étude d'ICU au regard des zones « critiques » ou « à améliorer » (p.24-25) n'ont pas été

reprises¹⁴.

(6) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des recommandations de l'étude d'îlot de chaleur urbain (ICU) produite.

3.3. L'intégration urbaine du projet

L'étude d'impact souligne que la configuration actuelle de l'EITMM crée « un manque de lisibilité quant aux cheminements piétons » (Volet 2, p.19). D'après cette dernière, les circulations piétonnes ne sont pas optimales, du fait du manque de lisibilité et de croisements ou d'obstacles perturbant la fluidité des déplacements. Le parvis de la tour Montparnasse, emprunté par les usagers en correspondance avec les transports en commun, concentre les flux piétons dont l'augmentation est attendue depuis la rénovation de la gare Montparnasse.

Le percement de la dalle permettra de créer des cheminements piétons, organisés autour d'une place centrale et reliés aux espaces publics situés aux abords, le parvis Raoul Dautry, la place du 18 juin 1940, ainsi que les rues de l'Arrivée et du Départ. Selon l'étude d'impact, ces transformations auront un impact positif sur la lisibilité du site et les conditions de circulations pour les piétons¹⁵.

13 La description du projet et les documents constitutifs de dossiers de permis de construire ne font par exemple pas état de végétalisation des quatre pieds de la tour Montparnasse ou d'un renforcement des continuités arborées des rues de l'Arrivée et du Départ.

14 Par exemple : l'installation de dispositifs d'ombrage au niveau des toitures fréquentées (terrains de sport) ou le renforcement de la végétalisation, par des strates basse et arbustive, en cœur d'îlot.

15 « Ces aménagements favorisent la continuité piétonne, la lisibilité des parcours et la sécurité des usagers » (Volet 3, p.49) et « Les cheminements piétons créés à travers la parcelle faciliteront les correspondances entre les différents modes de transport et amélioreront la lisibilité des accès » (Volet 3, p.91).

L'Autorité environnementale estime que l'ouverture du cœur d'îlot constitue en effet un point important du projet pour l'amélioration des cheminements piétons. L'étude reste cependant insuffisante en matière d'évolution des flux, des temps de parcours ou de leurs conditions, comme elle l'avait déjà relevé son précédent avis¹⁶. Elle préconise donc de préciser comment la future configuration permettra de mettre fin aux dysfonctionnements constatés, notamment en matière d'accessibilité et de conditions de déplacement, en particulier au niveau du parvis de la Tour Montparnasse.

(7) L'Autorité environnementale recommande de développer l'argumentation de l'étude d'impact concernant l'amélioration de l'accessibilité et de la circulation piétonne permis par le projet, notamment au niveau du parvis de la tour Montparnasse.

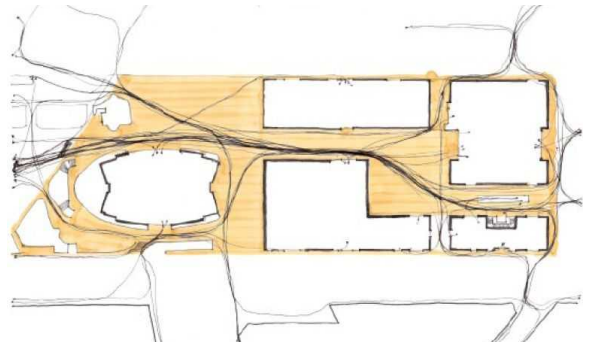


Figure 23: Schéma d'intention des flux piétons projetés
(source : Étude d'impact - Volet 2, p.24)

Le projet vise également à reconnecter l'EITMM avec les espaces publics l'entourant. La Ville de Paris a lancé en 2018 un projet de requalification des espaces publics du secteur Maine-Montparnasse¹⁷. En l'état, l'étude d'impact analyse ce projet dans le cadre des effets cumulés (volet 3, p. 150). En revanche, l'articulation du projet de transformation de l'EITMM avec celui de requalification des espaces publics, en termes de continuités, de traitements et d'ouverture de l'ensemble immobilier sur le quartier, n'est pas être explicitée et justifiée. Cette articulation avait par ailleurs déjà fait l'objet d'une recommandation¹⁸ dans un précédent avis.

(8) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'articulation du projet de transformation de l'EITMM avec celui de requalification des espaces publics, notamment en termes de continuité des espaces publics, de leur traitement, et de l'ouverture effective de l'ensemble immobilier sur le quartier.

3.4. L'exposition au bruit des futurs habitants

Le futur bâtiment « résidence » qui s'implante le long de la rue du Départ, est exposé à des nuisances sonores engendrées par le trafic routier qui sont mises en évidence par les cartes stratégiques de bruit produites par BruitParif (cf figures 24 et 25). Elles font état, au droit du futur bâtiment « résidence » qui accueillera des logements, de niveaux sonores L_{den} ¹⁹ (sur 24 h) compris entre 70 et 75 dB(A)²⁰ et de niveaux L_n ²¹ (la nuit) compris entre 60 et 65 dB(A). Ces niveaux dépassent significativement les valeurs de référence à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé humaine est documentée pour l'Organisation mondiale de la santé (OMS)²² (53 dB L_{den} sur 24 h et 45 dB L_n en période nocturne pour le bruit routier). Une étude acoustique a été réalisée en 2025 (annexe 6) afin de caractériser les niveaux sonores résiduels au droit et à proximité de l'EITMM, et d'apprécier l'impact du projet au regard de la réglementation sur les émergences sonores. Elle ne traite cepen-

16 [Avis en date du 26 novembre 2019 sur le projet de transformation de l'Ensemble immobilier tour Maine Montparnasse \(EITMM\).](#)

17 Le projet a fait l'objet de la décision du préfet d'Île-de-France n°DRIAT-SCDD-2024-096 de soumission à évaluation environnementale en date du 10 juin 2024.

18 « La MRAe recommande de développer dans l'étude d'impact l'articulation des démarches d'évaluation environnementale entre le projet d'aménagement urbain de la Ville de Paris et le projet de réhabilitation / construction des deux tours. » ([Avis délibéré en date du 23 janvier 2019 sur le projet de réhabilitation et d'extension de la tour Montparnasse](#)).

19 Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18 - 22 h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A)).

20 Décibel pondéré a : unité de mesure du niveau de pression acoustique.

21 Level night : niveau sonore moyen perçu pendant la période de nuit (22 h - 6 h).

22 Dans ses « [Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne](#) » (OMS, 2018).

dant pas des niveaux sonores auxquels seront exposés les futurs habitants des logements étudiants du site, ni ne précise les mesures visant à limiter leur exposition au bruit.

Dans un souci de préservation de la santé humaine des futurs habitants des 182 logements étudiants du bâtiment « résidence », il convient de compléter l'étude d'impact sur ce point et de définir des mesures ERC nécessaires.

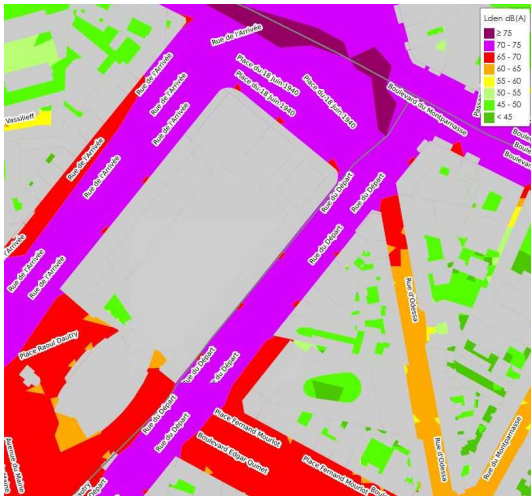


Figure 24: Carte de bruit stratégique montrant les niveaux sonores moyens sur 24h selon l'indicateur Lden(source : Bruitparif)

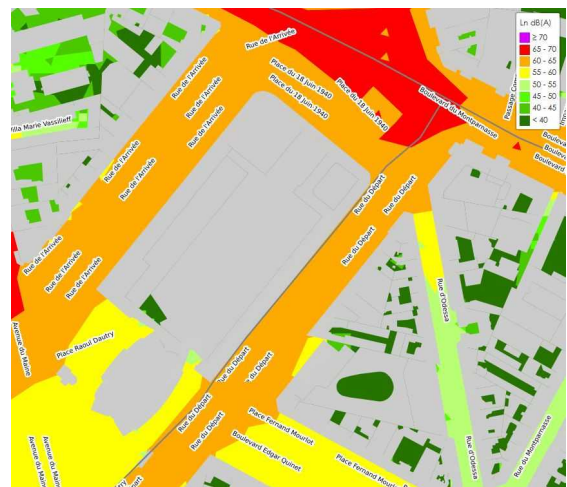


Figure 25: Carte de bruit stratégique montrant les niveaux sonores moyens la nuit (22h-6h) selon l'indicateur Ln(source : Bruitparif)

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser précisément les niveaux sonores actuels et futurs auxquels seront exposés les 182 logements étudiants du bâtiment « résidence » ;
- définir, sur cette base, des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit de ses futurs habitants, par référence aux valeurs définies par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes.

Par ailleurs, le futur équipement public situé en cœur d'îlot est susceptible de générer des nuisances sonores, de même que les terrains de sport en toiture des bâtiments, pour lesquels une modélisation acoustique réalisée (Volet 3,p.55) a montré des dépassements des émergences admissibles en période nocturne pour certaines façades de riverains. Différentes mesures de réduction ont été définies en conséquence : mise en place de dispositifs acoustiques au droit des sources de bruit du site (entrées et rejets d'air, équipements en toitures, etc.), dimensionnement des performances acoustiques du bâtiment de l'équipement public afin que les niveaux sonores (notamment en cas de manifestations sonorisées) respectent la réglementation en termes d'émergences, installation d'écrans acoustiques de 3 m de hauteur autour des terrains de sport en toiture, traitement du sol des terrasses en double dalle. La modélisation acoustique du bruit généré par l'usage des toitures sportives, après l'installation des écrans acoustiques prévus, montrent un respect des émergences sonores pour les façades riveraines (cf figure 26).

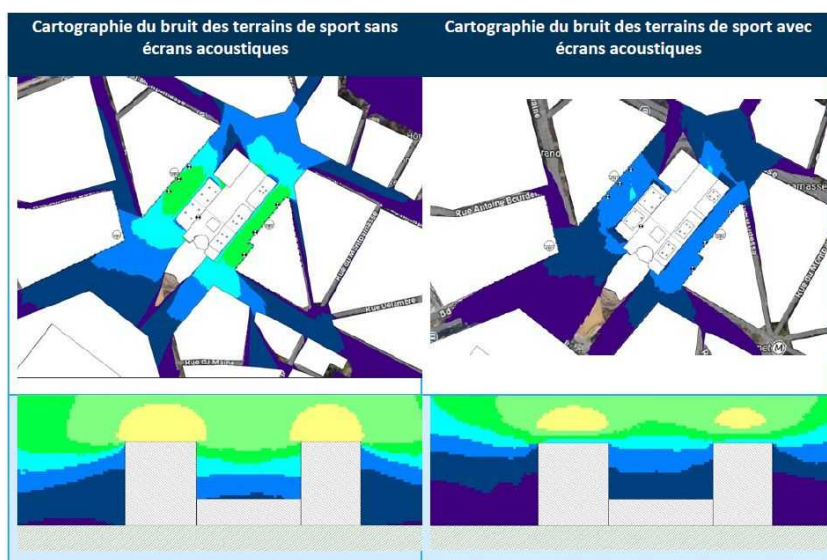


Figure 26: Cartographie des niveaux sonores générés par l'usage des toitures sportives avant et après l'installation d'écrans acoustiques (source : Étude d'impact - Volet 3, p.56)

3.5. Les impacts de la phase chantier

■ Les nuisances liées aux travaux

Les travaux des deux opérations composant le projet de transformation, dont le phasage et le planning ne sont pas définis, doivent durer environ quatre ans en milieu urbain très dense, dans un quartier qui constitue un nœud multimodal et une zone de flux importants. Le projet nécessitera comme interventions : le désamiantage des bâtiments, la démolition d'une partie du bâti et l'évacuation des matériaux, la préparation des emprises libérées, la réalisation des nouvelles constructions, l'aménagement des espaces publics, et la réhabilitation des bâtiments conservés. Du fait de son ampleur et sa nature, notamment les démolitions conséquentes prévues, le chantier est susceptible d'engendrer d'importantes nuisances pour les riverains et usagers du quartier en termes de : déplacements, bruit, poussières, pollution de l'air, vibrations, risques sanitaires liés à l'amiante, etc.

Dans la partie relative aux incidences du projet en phase chantier et aux mesures associées (Volet 3, p.62-83), l'étude d'impact présente de nombreuses mesures définies pour éviter ou réduire les incidences du chantier, ainsi que des mesures d'accompagnement. L'Autorité environnementale rappelle pourtant que l'ensemble de ces mesures doit garantir la protection du cadre de vie des populations, notamment sensibles, durant l'ensemble de la phase travaux du projet. Elles devront être précisées en s'appuyant sur le phasage du projet.

Le chantier fera l'objet d'un suivi environnemental, à la charge d'un référent environnement qui sera désigné et devra s'assurer du respect des mesures définies. L'étude d'impact précise que l'ensemble des mesures ERC intéressant la phase chantier qu'elle présente seront intégrées dans les différentes pièces contractuelles des entreprises titulaires des marchés de travaux : cahier des clauses administratives particulières, cahier des clauses techniques particulières, plan d'assurance qualité, plan particulier de sécurité et de protection de la santé, plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (p.63). Il est également prévu qu'une charte chantier à faibles nuisances, en lien avec les certifications environnementales sollicitées par le projet et qui s'imposera aux entreprises intervenantes, soit élaborée.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment (partie 2.1.) le chantier du projet de transformation de l'EITMM prendra place au sein d'un secteur en pleine transformation, à proximité immédiate d'autres projets conséquents, tels que celui de requalification des espaces publics en contact direct avec l'emprise de l'EITMM (comportant les rues de l'Arrivée et du Départ, la place du 18 juin 1940 et le parvis Raoul Dautry), dont les travaux

auront lieu concomitamment. En l'état, le dossier est lacunaire sur ce sujet, ne présentant pas l'articulation et l'organisation des travaux des différents projets (par exemple, aucun plan d'organisation des chantiers n'est fournie). Aucune coordination entre les différents maîtres d'ouvrage ou inter-chantiers n'est évoquée, et l'étude d'impact ne propose pas de mesures d'évitement ou de réduction spécifique au cumul potentiel de nuisances en phase chantier. Au regard de l'enchevêtrement des chantiers, tant au sein de l'EITMM avec différents maîtres d'ouvrage²³, que du quartier avec les différents projets, il apparaît nécessaire à l'Autorité environnementale qu'un coordonnateur de travaux soit désigné afin de garantir la bonne articulation des chantiers, l'optimisation des pratiques et de limiter les nuisances.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- de définir précisément le phasage et l'organisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet ;
- d'approfondir, sur cette base, l'analyse des incidences en phase travaux et de définir des mesures d'évitement ou de réduction associées ;
- de définir les modalités de coordination des interventions prévues dans le cadre du projet avec les chantiers des projets situés à proximité immédiate afin de limiter les nuisances en phase chantier.

■ **Les déchets générés**

Pour la réhabilitation de la tour Montparnasse, le projet nécessite de déposer l'ensemble de ses façades et de démolir : les niveaux R+57 et R+58 en totalité, les murs structurels et planchers de différents niveaux, des escaliers et des dalles, une partie de la dalle extérieure ainsi que des édicules et une partie du patio, des dalles au dernier niveau de sous-sol et une partie des galeries du septième niveau de sous-sol (Volet 2, p.36).

L'étude d'impact n'estime pas la quantité de déchets de démolition qui sera produite par ces interventions au niveau de la tour. Concernant le reste de l'EITMM, d'après le dossier, la démolition partielle de la dalle Tossan générera un volume d'environ 11 000 m³ de déchets et les démolitions des volumes intérieures de la tour CIT ainsi que du bâtiment D, qui seront réhabilités, environ 3 300 tonnes de déchets (Volet 2, p.36).

Au regard de l'importance des travaux de démolition malgré la conservation d'une grande partie des surfaces, l'Autorité environnementale estime nécessaire la réalisation d'un diagnostic précis des déchets de démolition produits (quantité et nature) pour définir une stratégie de réemploi et de recyclage efficiente. D'après l'étude d'impact, un diagnostic complet permettant d'identifier les gisements de réemploi et de réutilisation sera réalisé (Volet 3, p.72), sans plus de précision.

Plusieurs mesures de réduction et d'accompagnement sont présentées (p.72-74), mais constituent pour les plupart, en l'absence de caractérisation précises des types et des quantités de déchets produits, des généralités ou des pistes d'actions. Par exemple, à ce stade, les possibilités de réemploi de divers éléments de l'EITMM (hors tour Montparnasse) sont uniquement « étudiés » (p.72). L'Autorité environnementale note les objectifs annoncés, sans plus de précisions, de recherche de la valorisation (recyclage ou récupération) de 50 % de la masse de déchets et de 80 % en intégrant la valorisation énergétique. Elle constate également, concernant les déchets de chantier, que l'élaboration d'un schéma d'organisation et de gestion des déchets (SOGED), fixant les modalités de gestion par les différentes entreprises intervenantes, est prévue.

23 L'étude d'impact évoque uniquement, comme mesure d'accompagnement, la « mise en place de réunions de coordination entre les différents propriétaires du foncier pendant la phase chantier pour assurer le bon déroulement des travaux » (Volet 3, p.70).

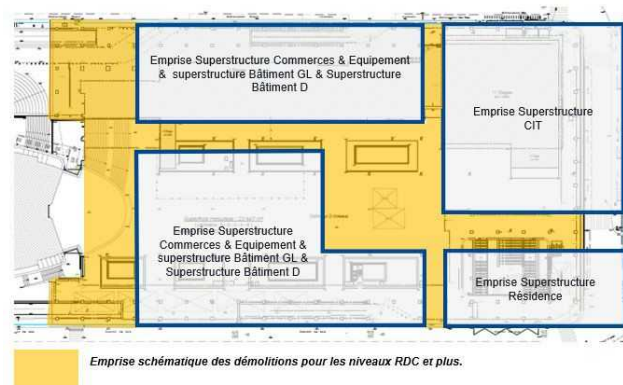


Figure 27: Emprise des démolitions extérieures au niveau de la dalle Tossan (source : Étude d'impact - Volet 2, p.36)

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser un bilan précis des déchets démolition qui seront générés par la réalisation du projet, comprenant une identification des gisements de réemploi et de réutilisation ;
- définir, sur cette base, une stratégie chiffrée de réemploi et de réutilisation des déchets de démolition, adossée à des mesures d'évitement et de réduction précises permettant d'atteindre ces objectifs.

L'étude d'impact fait également état de la présence d'amiante présentée comme un enjeu significatif du projet, et de travaux de désamiantage en cours. Le parachèvement de ce désamiantage de l'ensemble immobilier fait d'ailleurs partie des objectifs portés par le projet. L'Autorité environnementale relève toutefois que l'étude d'impact ne présente pas d'éléments relatifs aux diagnostics techniques amiante menés, aux interventions de désamiantage restant à réaliser et aux volumes de déchets amiantés qui seront produits.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer à l'étude d'impact un développement dédié à la gestion du risque amiante présentant : les résultats des diagnostics réalisés, les travaux programmés ainsi que les techniques employées, les volumes de déchets amiantés ainsi que les modalités de leur gestion, et les engagements des maîtres d'ouvrage quant aux mesures de protection.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

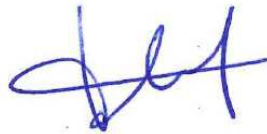
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 23 mars 2026

Le membre délégué :



Florence BRILLAUD-CLAVERANNE

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés du projet de transformation de l'EITMM avec les projets du secteur Maine-Montparnasse, notamment en matière d'impact paysager, de déplacements et de nuisances associées aux chantiers, ainsi que définir des mesures ERC adaptées le cas échéant.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des variantes du projet par une analyse multi-critères intégrant les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine et de justifier les choix ayant abouti au projet retenu en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences en matière d'insertion paysagère.....17
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'analyser quantitativement l'impact du projet global sur les consommations énergétiques et le recours aux EnRR de l'ensemble immobilier, sur la base d'une caractérisation de l'état initial et de la phase exploitation. 18
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter le bilan des émissions de gaz à effet de serre de la réalisation et l'exploitation de l'ensemble du projet sur son cycle de vie, et de le comparer avec le bilan en l'absence de projet ; - définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation et leurs impacts quantitatifs.....19
- (6) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des recommandations de l'étude d'îlot de chaleur urbain (ICU) produite.....20
- (7) L'Autorité environnementale recommande de développer l'argumentation de l'étude d'impact concernant l'amélioration de l'accessibilité et de la circulation piétonne permis par le projet, notamment au niveau du parvis de la tour Montparnasse.....21
- (8) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'articulation du projet de transformation de l'EITMM avec celui de requalification des espaces publics, notamment en termes de continuité des espaces publics, de leur traitement, et de l'ouverture effective de l'ensemble immobilier sur le quartier.....21
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser précisément les niveaux sonores actuels et futurs auxquels seront exposés les 182 logements étudiants du bâtiment « résidence » ; - définir, sur cette base, des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit de ses futurs habitants, par référence aux valeurs définies par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes.....22

- (10) L'Autorité environnementale recommande : - de définir précisément le phasage et l'organisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet ; - d'approfondir, sur cette base, l'analyse des incidences en phase travaux et de définir des mesures d'évitement ou de réduction associées ; - de définir les modalités de coordination des interventions prévues dans le cadre du projet avec les chantiers des projets situés à proximité immédiate afin de limiter les nuisances en phase chantier.....24
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un bilan précis des déchets démolition qui seront générés par la réalisation du projet, comprenant une identification des gisements de réemploi et de réutilisation ; - définir, sur cette base, une stratégie chiffrée de réemploi et de réutilisation des déchets de démolition, adossée à des mesures d'évitement et de réduction précises permettant d'atteindre ces objectifs.....25
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer à l'étude d'impact un développement dédié à la gestion du risque amiante présentant : les résultats des diagnostics réalisés, les travaux programmés ainsi que les techniques employées, les volumes de déchets amiantés ainsi que les modalités de leur gestion, et les engagements des maîtres d'ouvrage quant aux mesures de protection..... 25