

**Rapport de présentation de la mise en compatibilité du
PLU de Paris par déclaration de projet en application des
dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme en
vue de la réalisation du projet du nouveau Ministère de le
Défense sur le site Balard – Paris XV^{ème}**

14 décembre 2011

Contexte de la déclaration de projet :

La réalisation du projet Balard nécessite l'adaptation de règles du PLU qui s'appliquent à la parcelle où s'inscrit le projet, dans le 15^{ème} arrondissement.

Le terrain d'assiette du projet sur lequel s'appliquent les dispositions générales du règlement approuvé par délibération en date des 12 et 13 juin 2006 est situé en zone UG du PLU de Paris.

Certaines de ces dispositions ne sont pas explicitement compatibles avec la réalisation du projet et d'autres nécessitent une précision visant à sécuriser leur application.

L'incidence sur le PLU porte sur les éléments suivants:

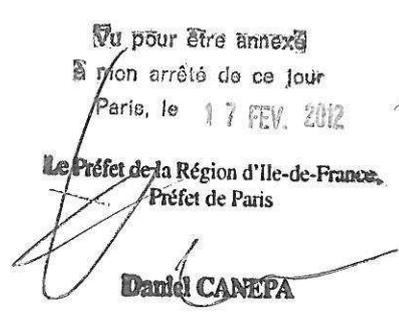
- Règlement de la zone UG,
- Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières.
- Liste des périmètres de localisation d'équipement de l'article L 123-2 c),
- Atlas général du PLU de Paris.

La déclaration de projet est réalisée par application des dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la déclaration de projet d'opérations d'aménagement et de programmes de constructions présentant un intérêt général.

S'agissant d'une opération menée par l'Etat, la procédure est conduite par le Préfet en application des articles L 123-16 du code de l'urbanisme, car la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de Paris (voir §5).

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour
Paris, le 17 FEV. 2012

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris


Daniel CANEPA

I. Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement

1.1 – Historique du site de Balard

Le site de Balard est une propriété de l'État composée de deux parcelles séparées par l'avenue de la Porte de Sèvres depuis 1962, date de la construction du premier tronçon du boulevard périphérique, complétée d'un échangeur à la porte de Sèvres. L'assiette foncière actuelle de l'emprise a été circonscrite en 1975 lors de la cession à la SNECMA, devenue SAFRAN, de l'extrémité ouest du site.

La partie sud du site a été initialement mise à la disposition des armées par une convention du 29 mars 1890 avec la ville de Paris qui a instauré un champ de manœuvre de 63 hectares, situé le long et en dehors des anciennes fortifications parisiennes, sur le village d'Issy. En effet, la ville de Paris, soucieuse de préserver certains monuments de l'exposition universelle de 1889 et de retrouver le libre emploi du Champ de Mars utilisé jusqu'alors comme terrain de manœuvres, s'était portée acquéreur de terrains à Issy-les-Moulineaux pour procéder à un échange avec l'armée. Une convention de 1969 a eu pour effet de transférer la propriété de cette partie sud à l'État et au Ministère de la Défense.

La partie nord du site, correspondant aux anciennes fortifications de Paris, a été acquise par l'État en 1841. Dans un premier temps utilisé pour des manœuvres militaires, c'est seulement à la fin des années 1920 que ces deux parcelles conservées par l'État furent attribuées de manière définitive :

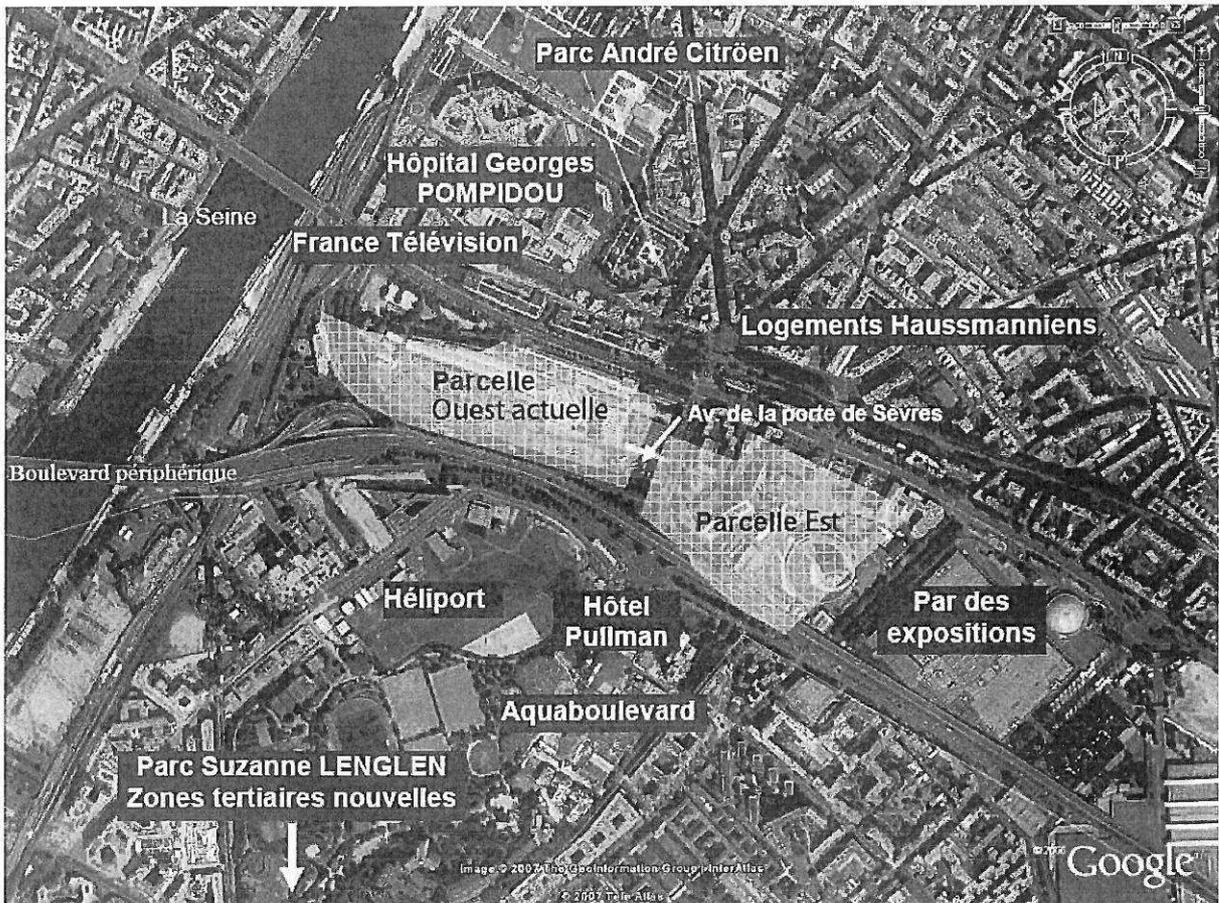
- celle située entre le boulevard Victor, l'avenue de la Porte de Sèvres et la rue de la Porte d'Issy au Ministère de l'Air pour y construire et créer une "Cité de l'Air". La Cité de l'Air a été conçue dès son origine comme un lieu de vie autonome, avec ses services techniques et de recherche, l'École nationale supérieure de l'aéronautique (locaux repris par l'ENSTA dans les années 70), un pôle de restauration, un centre d'hébergement, une coopérative d'achat, des services médicaux et une garderie d'enfants, créée dans les années cinquante pour les enfants des convoyeuses de l'air.
- celle implantée entre le boulevard Victor l'avenue de la Porte de Sèvres et l'actuelle rue René Ravaux au Ministère de la Marine pour y installer le Service technique des constructions navales (devenu plus tard Service technique des constructions et armes navales).

Le mur des fusillés situé avenue de la porte de Sèvres témoigne des faits de résistance pendant la seconde guerre mondiale : 140 résistants ou otages furent fusillés dans le stand de tir de Balard. Le monument sera déplacé pendant les travaux, puis réinstallé à son emplacement actuel et mis en valeur.

1.2 – Occupation du site et éléments de patrimoine existant sur le terrain

Aujourd'hui, le site du projet du regroupement du Ministère de la Défense à Balard se compose de deux parcelles séparées par l'avenue de la Porte de Sèvres, depuis la construction en 1962 du premier tronçon du boulevard Périphérique.

Ces deux parcelles sont actuellement dénommées Parcelle Ouest, mentionnée au paragraphe précédent et située à l'Ouest de l'avenue, et « Parcelle Est », située à l'Est de l'avenue.



Vue aérienne des parcelles existantes dans leur environnement urbain

La parcelle située à l'est de l'avenue de la Porte de Sèvres est actuellement occupée par la Cité de l'Air.

Sur la Parcelle Ouest, 90 000 m² de bâtiments techniques, qui étaient désaffectés et vétustes, ont été démolis en 2009 selon un programme précis, ayant fait l'objet d'un permis de démolir déposé, obtenu et mis en œuvre par le Ministère, à l'exception notable du Bâtiment Perret, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, qui sera rénové.

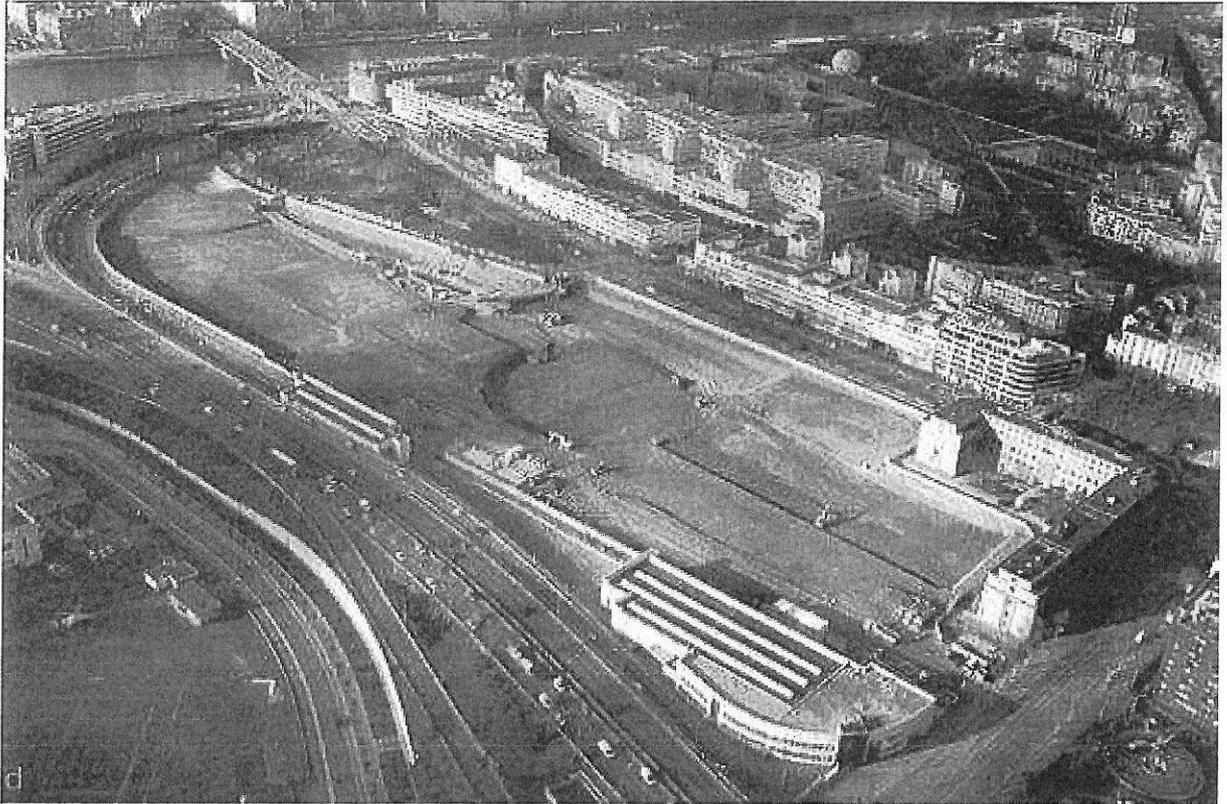


Photo aérienne de la Parcelle Ouest actuelle après démolition et localisation du Perret (2010)

La parcelle ouest est libre de toute construction à l'exception de l'ancien siège du service technique des constructions navales de la Marine nationale, construit par Auguste Perret et qui bénéficie d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (1965). Ce bâtiment qui sera rénové est une construction remarquable où l'on retrouve les invariants de la production de Perret : béton armé apparent, nette distinction entre structure et remplissage, lisibilité parfaite de la façade par un rythme rigoureux des travées, fenêtre en hauteur, utilisation de claustras...

L'environnement immédiat du site de Balard se distingue aussi par la présence de réalisations architecturales significatives, notamment le "Paquebot" de Pierre Patout (1929-1934) et l'hôtel industriel de Paul Chemetov et Borja Huidobro, tous deux situés sur le côté nord du boulevard Valin. Le siège de France Télévisions de Jean-Paul Viguier ainsi que l'hôpital Georges Pompidou d'Aymeric Zublena, marquent fortement le contexte architectural du quartier.

Dans la Cité de l'Air (parcelle Est), il convient de noter la présence des bâtiments de l'ancien Ministère de l'Air (1934) ainsi que celui de l'ENSTA conçu par Tissier (1928), décoré de frises en pâte de verre de Lalique. Le programme de requalification de cette parcelle permettra de mixer les fonctions urbaines et de renforcer les attentes paysagères par une réflexion approfondie sur l'espace public, rendue nécessaire également par le phasage des réalisations.

1.3 – Desserte en transports en commun

La desserte du site est variée :

- Métro :
 - La ligne 8 dessert directement le site au niveau de l'avenue de la Porte de Sèvres à sa station terminus Balard (un accès supplémentaire à cette station sera construit pour accompagner le projet) ;
 - La ligne 12 dessert également le site (station Porte de Versailles, à 370 m à l'est du site).

- Tramway :
 - La ligne T3 qui suit le Boulevard Victor et le boulevard Martial Valin dessert le site au nord (stations Balard et Desnouettes) ;
 - La ligne T2 La Défense – Porte de Versailles au sud du site dessert le site au sud (station Suzanne Lenglen située à l'extrémité de l'avenue de la Porte de Sèvres de l'autre côté du boulevard périphérique).

- RER : le RER C longe la Seine, à environ 730 m à l'ouest du site. La station la plus proche est la station Boulevard Victor à 700 m au nord-ouest.

- Bus :
 - La ligne 39 Issy-Val-de-Seine – Gare du Nord dessert le site avenue de la Porte de Sèvres mais aussi rue de la Porte d'Issy (après un crochet dans Issy-les-Moulineaux). Quatre arrêts peuvent être empruntés : Balard, Louis Armand, Porte d'Ivry et Desnouettes ;
 - La ligne 169 Pont de Sèvres – Hôpital Georges Pompidou dessert le site avenue de la Porte de Sèvres (arrêt Balard) ;
 - La ligne 42 Hôpital Georges Pompidou – Gare du Nord dessert le site à l'arrêt Place Balard (nord du site) ;
 - La ligne 88 Hôpital Georges Pompidou – Montsouris dessert le site à ce même arrêt.

II. L'opération d'intérêt général justifiant la déclaration de projet

Le regroupement à Balard, sur un site unique, autour du ministre et de son cabinet, de l'ensemble des états-majors (état-major des armées, état-major des armées de Terre, de l'Air et de la Marine nationale), des centres opérationnels des armées, des directions centrales de la Direction générale pour l'armement (DGA), des services centraux du secrétariat général pour l'administration, du contrôle général des armées, des inspections d'armées, etc, répond à une nécessité fonctionnelle et opérationnelle identifiée de très longue date.

Ce regroupement, envisagé dès 1962 et la réorganisation du Ministère des Armées, devient encore plus nécessaire du fait de l'interarmisation qui est aujourd'hui une exigence en matière d'organisation et de posture. Cette interarmisation est indispensable pour conduire les opérations militaires, gérer les crises, obtenir une plus grande efficacité et une optimisation des ressources mises en œuvre.

Le projet, avec son organisation fonctionnelle parfaitement adaptée aux nouvelles structures des états-majors, permettra de finaliser la réorganisation découlant du décret de 2009, conférant au chef d'état-major des Armées des responsabilités renforcées à la tête des trois armées.

Le regroupement est aussi le gage d'une économie substantielle de moyens, indispensable du fait de la réorganisation du Ministère de la défense et de la situation des finances publiques.

Au-delà de la rationalisation de la gouvernance au sein des armées, le projet va également permettre de favoriser les synergies fonctionnelles, par métier, entre les armées, la DGA et les services administratifs. L'implantation des entités civiles et militaires à Balard a été conçue selon une analyse fonctionnelle conduite de façon transversale entre toutes les entités ministérielles centrales.

Les armées, la DGA et les services administratifs seront co-localisés ; il ne s'agit pas de juxtaposer les entités du Ministère, les unes à côté des autres, mais d'installer ensemble les états-majors, directions et service en les regroupant, par métier et par fonction, pour favoriser, dès à présent et sur le long terme, la cohésion du Ministère de la Défense.

Plus généralement, cinq objectifs sont poursuivis par le projet Balard :

- améliorer la gouvernance du Ministère en rassemblant sur un site unique les états-majors et les directions actuellement dispersés sur une quinzaine de sites parisiens,
- rationaliser la gestion des emprises immobilières de la Défense en libérant une ressource foncière importante en plein Paris,
- rationaliser le soutien et le fonctionnement de l'administration centrale, en mutualisant les ressources,
- améliorer les conditions de travail des personnels civils et militaires,
- réussir un grand projet architectural qui marquera Paris et le Ministère de la défense.

Sur le plan fonctionnel, le projet prévoit l'installation à Balard d'un peu moins de 9.300 personnes, avec l'ensemble des bureaux, salles de réunions, amphithéâtres, salles informatiques, réseaux informatiques et de téléphonie, etc, nécessaires au fonctionnement du Ministère de la défense. Seront également installés à Balard les centres opérationnels des armées, dont les centres de commandement stratégique.

Le projet intègre également certaines facilités :

- les centres de restauration, les salles de sport, un centre de communication, etc,
- une piscine pour l'entraînement des personnels militaires, un dispensaire médical et trois crèches pour les personnels du Ministère ainsi que pour les habitants du XVème arrondissement,
- une extension de la station de métro Balard, financée par la RATP, et la réalisation d'une voie nouvelle.

Par ailleurs, l'installation de l'administration centrale à Balard permettra d'aliéner les emprises actuellement occupées par le ministère de la Défense à Paris, avec des conséquences financières positives pour le budget de la Défense ; en premier lieu, le fruit des cessions (environ 600 M€ pour les emprises complètement libérées du seul fait du projet Balard) pourra être consacré au financement des programmes d'équipement, en compensant ainsi, conformément à la loi de programmation militaire 2009-2014, les réductions de dotations budgétaires ; en second lieu, des économies conséquentes sont ainsi réalisées sur des dépenses inéluctables (environ 600 M€) qui auraient dû être consacrées à la rénovation des sites actuellement occupés, ainsi que des réseaux informatiques.

Dans le même temps, grâce à ce regroupement sur un site unique qui se substitue aux emprises actuelles, le Ministère va pouvoir optimiser son fonctionnement et ses soutiens. Les effets combinés du regroupement et de l'externalisation vont permettre de gagner près de 1.370 emplois de soutien. Ce projet permettra également d'améliorer l'ergonomie du cadre de travail pour les 9.300 personnes, civiles ou militaires qui y travailleront dans les décennies à venir.

Cette opération ambitieuse est un élément clé de la réforme du Ministère et un projet emblématique de la nouvelle politique immobilière de l'Etat. Elle permettra, en effet, un gain de surfaces estimé à 123.000 m² de SHON (surfaces hors d'œuvres nettes) par rapport à la situation actuelle.

Le projet porte au total sur une superficie de 420.000 m² : il s'agit de construire 145.000 m² de bâtiments neufs, essentiellement sur la parcelle Ouest, et de rénover 135.000 m² de bâtiments existants, principalement sur la parcelle Est, en sus des deux tours (50.000 m²) actuellement en travaux et qui seront livrées en 2012 ; enfin, sur la Corne Ouest, quatre immeubles de bureaux à construire représentent une surface locative de 90.000 m². Cette opération constitue un ensemble économiquement indissociable dans la mesure où le contrat de partenariat public privé choisi pour sa réalisation intègre ces immeubles de bureaux comme conditions indispensables à sa viabilité financière globale.

Outre les bureaux et salles de réunion, le site abritera les centres de commandement opérationnel, dont le CPCO¹, mais également les états-majors opérationnels des trois armées. Bien entendu, ces centres opérationnels sont construits selon des normes particulières pour en garantir la sûreté et la continuité de fonctionnement en toutes circonstances. Site stratégique, Balard bénéficiera de dispositifs de protection et de sécurité renforcés. Pour les mêmes raisons, les normes de construction ne sont pas celles d'un bâtiment ordinaire. Et le chantier de construction obéira à des contraintes de sécurité particulières.

L'impact économique du projet est évalué à plus de 400 emplois durant la période 2009-2011 et à plus de 2 500 emplois de 2012 à 2014, pour les entreprises de construction, les bureaux d'étude, les cabinets d'architectes et les entreprises produisant les éléments et les matériaux de construction.

¹) Centre de planification et de conduite des opérations

III. Contenu de la déclaration de projet et motivation

3.1 – Dispositions existantes

a) La situation en zone UG

Le terrain d'assiette du projet du Ministère de la défense à Balard est situé en zone UG sur lequel ne s'applique aucune disposition particulière. Les projets d'intérêt général à Paris font l'objet de règles particulières dans le PLU qui s'appliquent sur des secteurs repérés aux documents graphiques par un tireté marron.

b) Le plafonnement des hauteurs

Page 45 et suivantes, tome 1, zone UG : L'article 10-1 prévoit qu'aucune construction ne peut dépasser la hauteur plafond fixée sur le terrain par le plan général des hauteurs. Le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées à Balard prévoit trois cheminées de ventilation naturelle.

Les trois cheminées aérauliques – symbolisant les trois armées et indispensables au respect des performances énergétiques prévues -, doivent monter à une hauteur (43 mètres) qui dépasse de façon très ponctuelle, sur moins de 3% de l'emprise de la parcelle Ouest, le plafond de hauteur de 31 mètres prévu au PLU sur cette parcelle, ceci afin de profiter de façon optimale des gradients thermiques et d'éviter le recours à des dispositifs mécaniques de ventilation et de climatisation.

Le PLU prévoit des hauteurs différentes dans certains secteurs et des dépassements localisés de la cote de hauteurs.

c) Le périmètre de localisation pour atelier et dépôt pour transport en commun

Le terrain d'assiette du projet Balard est grevé sur la parcelle ouest d'une servitude L 123-2 c) du code de l'urbanisme.

Sur l'Atlas général du PLU il s'agit de la servitude P 15-7 : une pastille est localisée sur la parcelle ouest et correspond à la voie nouvelle qui sera réalisée à l'occasion du projet et au dépôt et atelier pour transport en commun.

Du fait de la localisation de ce périmètre, les terrains appartenant au Ministère de la Défense sont entourés d'un tireté rouge (ensemble de la parcelle délimitée par les voies Valin, Porte de Sèvres, Lucotte). La voie est représentée par une liaison rouge.

Le champ d'application géographique de la servitude pour dépôt et atelier de transport en commun, est large : le tracé graphique rouge entoure l'ensemble de la parcelle ouest de Balard, sur laquelle se situe la pastille identifiant la servitude.

La servitude ne comporte pas d'indication quant à la consistance du dépôt ou à ses dimensions. Elle ne fixe pas son implantation.

La servitude créée par le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris au titre de l'article L 123-2 c) frappe l'intégralité d'une parcelle située, au moment de sa constitution (2006), dans le domaine public de l'Etat et affectée au service public de la Défense, en dépit du principe d'inaliénabilité du domaine public qui fait obstacle à l'exercice du droit de délaissement. Il convient de noter qu'elle fut instaurée à la suite d'échanges entre l'Etat (Préfet) et la Ville : à l'époque (2005), l'Etat avait fait connaître son intention d'aliéner l'emprise de la Corne Ouest. Le principe de cette aliénation a été abandonné dès la décision prise de regrouper le ministère de la Défense à Balard (décembre 2007).

Dans les faits, cette servitude, comme toutes celles de même nature prévues au PLU de Paris, était instituée en faveur de la RATP pour qu'elle y réalise un dépôt dont la RATP a défini ultérieurement la capacité à raison de 50 bus. Par lettre du 9 novembre 2010 adressée au ministre de la défense, le président de la RATP a dénoncé la convention passée entre la Régie et le Ministère de la défense pour la conception et la construction dudit dépôt dans le cadre du projet et renoncé à la construction de ce garage. Dès lors, le garage prévu n'avait plus ni preneur, ni financement. Le ministère de la défense s'est trouvé dans l'obligation de retirer le garage à bus du dossier de consultation des entreprises (DCE final du 12 novembre 2010).

d) Les règles relatives au prospect entre façades et parties de façades

L'article UG8 du PLU de Paris intitulé « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain* » et l'article UG 10.4 intitulé « *Gabarit-Enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain* » s'appliquent aux façades et parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

La référence à la notion de partie de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain rend donc possible l'application des distances entre parties de façades d'une même construction.

Le PLU réglemente une catégorie de cour intérieure qui peut concerner des façades de constructions distinctes mais également des façades d'un même bâtiment. C'est le cas des cours couvertes (dispositions générales du PLU de Paris, tome 1). En revanche, l'hypothèse de la cour intérieure non couverte n'est pas explicitement traitée par le PLU de Paris.

Les dispositions des articles UG8 et 10-4 appliquées dans la cour intérieure d'un même bâtiment peuvent conduire à imposer des distances extrêmement contraignantes, voire impossibles à mettre en œuvre lorsqu'une architecture contemporaine qui offre des façades multiples sur les cours intérieures est retenue.

Elles sont en outre injustifiées, dès lors que des mesures adaptées sont prises pour assurer l'éclairage, l'hygiène et la salubrité des locaux au sein des constructions.

Aussi dans certains secteurs, la révision du PLU approuvée les 11 et 12 juillet 2011 a prévu des dérogations aux règles des articles UG8 et 10-4 pour permettre une plus grande diversité volumétrique et architecturale (secteur Clichy-Batignolles). Les règles peuvent s'adapter pour affranchir la composition architecturale des dispositions définissant le modèle ordinaire parisien pour les constructions ayant des fonctions très particulières (nouveau palais de justice).

3.2 – Justifications et propositions de modifications

a) Le secteur Balard

Un secteur soumis à des dispositions particulières est créé pour tenir compte de la nécessité de soumettre à des règles particulières la réalisation du ministère de la Défense à Balard, projet de service public d'intérêt général. La création de ce secteur englobe les terrains appartenant au Ministère de la Défense (parcelle dite Ouest délimitée par voies publiques suivantes : boulevard Valin, avenue de la Porte de Sèvres, rue Lucotte, rue Bossoutrot) qui constituent l'assiette du nouveau ministère et du programme de bureaux, ensemble indissociable d'un point de vue économique et urbain.

En effet, les immeubles de la Corne Ouest sont indispensables à la viabilité de l'opération. Les loyers que le titulaire du contrat de partenariat est autorisé à se procurer en exploitant le domaine de l'Etat en application du d) de l'article 11 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 viennent en déduction de la redevance versée par l'Etat et, sans cet apport, l'opération d'ensemble ne peut être réalisée.

Le ministère de la Défense et les immeubles de la Corne ouest s'implantent sur une même unité foncière et à ce titre font l'objet d'une même demande de permis de construire. Ils seront desservis, de part et d'autre, par la future voie nouvelle aménagée, conformément aux prescriptions du PLU.

Ce secteur reprend les limites de périmètre de localisation des équipements du document graphique (planche 1/2000^{ème}) délimités par les rues suivantes : Boulevard du général Martial Valin, rue Lucien Bossoutrot, rue du Général Lucotte, avenue de la porte de Sèvres.

Ce périmètre est repéré par un tireté marron dans les documents graphiques du PLU (feuilles B10 et 11, C10 et 11).

b) Le dépassement de la hauteur plafond

La construction prévue située sur la parcelle ouest du terrain, futur siège des états-majors, présente une architecture toute particulière et très innovante, notamment du point de vue de la haute qualité environnementale et des consommations énergétiques.

C'est un dispositif très novateur, une sorte d'écosystème, qui est mis en place, une architecture écologique qui répond aux attentes du XXIème siècle, notamment celle du respect de la planète.

La hauteur du bâtiment ne dépasse pas le plafond des hauteurs du PLU de Paris. Seules les cheminées de ventilation naturelle dépassent ponctuellement la hauteur plafond sur seulement 3% de l'ensemble de la parcelle.

La hauteur respecte les fuseaux de protection de la ville de Paris situés à 67 mètres.

Il s'agit donc dans le secteur Balard de faire bénéficier le siège de l'administration centrale du Ministère de la défense et du haut commandement des armées d'un dépassement localisé de la hauteur plafond de 15 mètres en précisant que ce dépassement ne peut en aucun cas créer de surface hors œuvre nette.

L'environnement bâti des constructions environnantes, dont la hauteur atteint pour certains immeubles plus de 50 mètres (la parcelle Est du Ministère comporte d'ailleurs deux IGH existants dont les hauteurs sont de 65 mètres et 77 mètres), ne sera donc aucunement perturbé par ce dépassement de hauteur localisée.

Enfin, les dispositions prévues pour les bâtiments neufs du ministère et du haut commandement des armées ne s'appliquent pas et n'ont pas vocation à s'appliquer aux immeubles de bureaux à construire sur la Corne Ouest, comme en atteste le dossier de demande de permis de construire.

c) La suppression de la servitude de réalisation d'un dépôt et atelier pour transport en commun

La servitude est située sur l'ensemble de la parcelle appartenant au Ministère. Elle est localisée graphiquement sur un secteur englobant la parcelle ouest (délimitée par les voies Bossoutrot, Valin, Porte de Sèvres, Lucotte). Le projet d'un garage de 50 bus, soutenu par la RATP au cours de la procédure de choix du titulaire du contrat de partenariat, dès son lancement en juin 2009, a été abandonné par la RATP le 9 novembre 2010. La servitude n'a plus preneur. Le projet d'un grand garage de 140 bus, envisagé en son temps (2005-2006), n'est plus soutenu par la RATP en termes de besoin industriel, ni financé ; il n'est pas techniquement compatible avec la réalisation du programme du Ministère de la défense, nécessitant une superficie de 30.000 m² qui obèrerait ou dépasserait la superficie de la seule partie dite Corne Ouest, en excluant toute possibilité de parkings sous les immeubles de bureau. La présence de la nappe phréatique à moins de 6 mètres de profondeur interdit toute construction sur deux niveaux d'un garage à bus, sachant que les niveaux requis pour les bus ont une hauteur de 5,50 mètres.

La mise en œuvre de dispositions conservatoires permettant la construction éventuelle ultérieure d'un garage à bus de dimension réduite (moins de 30 bus), prévues au contrat de partenariat, serait particulièrement onéreuse (environ 5 millions d'euros HT) pour un usage totalement improbable, sachant que la RATP, service public de transport urbain à l'initiative de la demande, a renoncé à son bénéfice.

L'annexe P15-7, tome 2 du règlement relative au périmètre de localisation d'installation générale sera modifiée pour supprimer cette servitude pour le dépôt atelier de bus, tout en la conservant pour la voie nouvelle aménagée dans le cadre de l'opération Balard.

d) La dérogation aux règles des articles 8 et 10-4 pour les cours intérieures

Le ministère de la Défense à Balard regroupe les fonctions stratégiques de la défense nationale. Contraint par la servitude de voie nouvelle figurant au document graphique, le projet a été élaboré sur une parcelle accueillant une densification importante.

Compte tenu des fonctions accueillies et des exigences fonctionnelles de connexité des services et plus particulièrement des états-majors, le bâtiment est conçu comme une enceinte hautement sécurisée, une « forteresse » organisée autour de nombreuses cours-jardins intérieures de forme diverses, l'ensemble constituant un réseau maillé de corps de bâtiments.

Les dispositions des articles 8 et 10-4 du PLU pourraient faire obstacle au maillage souhaité et à la réalisation de ces cours intérieures, en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique.

Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement extérieur et le projet est néanmoins conçu pour garantir un éclairage suffisant des locaux du Ministère de la défense à Balard dans de bonnes conditions d'hygiène et de salubrité ; bien au contraire la cible de bon éclairage retenue dans le cadre de la certification HQE du projet conforte le respect des objectifs recherchés par le PLU.

C'est pourquoi il est proposé que dans le secteur Balard les dispositions des articles 8 et 10-4 du PLU de Paris ne s'appliquent pas au siège de l'administration centrale du ministère de la défense et du haut commandement des armées. Cette règle dérogatoire ne s'appliquerait pas et n'aurait pas vocation à s'appliquer aux immeubles de bureau de la Corne Ouest, comme en atteste le dossier de demande de permis de construire.

IV. Le respect du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la ville de Paris

La mise en compatibilité est limitée car elle consiste à utiliser les outils existants du PLU ponctuellement sur le secteur de Balard. Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Paris. En permettant la réalisation de l'opération Balard, elle répond en outre à plusieurs orientations écrites et graphiques du PADD approuvé en 2006, dont les principales sont décrites ci-dessous.

4.1. – Les orientations écrites du PADD

La mise en compatibilité nécessaire à la réalisation de l'opération Balard répond notamment aux orientations écrites relatives :

- **à la mise en valeur du paysage architectural et urbain de Paris (§I.A, page 3)**

Le PADD rappelle qu'il convient de respecter les particularités de bâtiments protégés et le bâti qui caractérisent la ville tout en rappelant la nécessité de les faire évoluer. L'expression de formes urbaine et architecturale nouvelles notamment au pourtour de Paris est encouragée.

Le projet Balard répond à ces deux orientations d'une part, en rénovant le bâtiment Perret tout en l'intégrant à la toiture du nouveau bâtiment du Ministère de la Défense et d'autre part, en proposant une architecture contemporaine et innovante.

Les patios du bâtiment du Ministère de la Défense nationale qui présentent de multiples façades participent de cette architecture. La mise en compatibilité du PLU autorisant des dérogations aux règles de distance minimales de l'article UG8 et de prospect de l'article UG10-4 permet ainsi la réalisation de cette architecture contemporaine.

- **à développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité (§I.B, page 3)**

Voir le développement spécifique ci-dessous.

- **à la sobriété énergétique et au développement des énergies renouvelables (§ I.F page11) et à la construction de bâtiments à haute qualité environnementale (§I.F page 12)**

La mise en compatibilité permet le dépassement localisé de la hauteur plafond réglementée par l'article UG 10-1, du bâtiment accueillant l'administration centrale de la Défense Nationale et le haut commandement des armées. Elle a pour objectif la réalisation des cheminées de ventilation naturelle qui contribue à l'abaissement des besoins énergétiques du bâtiment. Le système de ventilation naturelle tire également parti des patios dont la géométrie ne correspond pas toujours aux règles en vigueur des articles UG8 et 10-4. Le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées fera par ailleurs l'objet d'une démarche HQE et d'un label BBC (Bâtiment à basse consommation). Ainsi les modifications du PLU permettent la réalisation d'une construction répondant aux orientations du PADD.

- **à la diversification de l'offre d'accueil de la Petite Enfance (§ III.D page 24) et à la promotion de la pratique sportive (§ III.D page 25).**

Le projet prévoit l'aménagement de trois crèches qui accueilleront au total 177 berceaux, dont 30 seront exclusivement réservés à la ville de Paris pour les besoins des habitants. La piscine intégrée au projet sera également ouverte aux habitants de Paris en dehors des créneaux réservés aux personnels du Ministère de la défense. Enfin le centre médical sera également ouvert aux habitants.

4.2. – Les orientations graphiques du PADD

Le PADD comporte en page 28 une carte repérant les orientations du PLU sur la couronne. Cette carte est reproduite page suivante.

Le terrain d'assiette du projet Balard est repéré comme secteur de développement régional en liaison avec Issy Les Moulineaux (secteur bleu ciel). La présence du nouveau Ministère de la Défense Nationale, accueillant l'une des fonctions régaliennes de l'Etat, en frange de la limite communale sera symbolique du dynamisme régional du secteur.

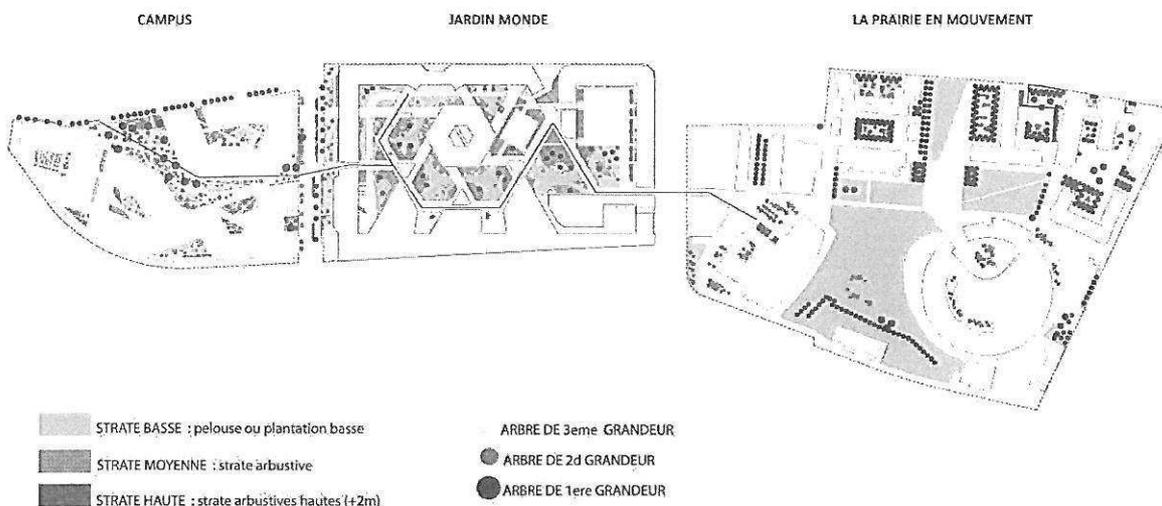
De même l'implantation du programme de bureaux sur la Corne ouest permettra l'accueil d'entreprises et contribuera au dynamisme du secteur.

La création de la voie nouvelle dans le cadre du projet Balard, dont la vocation à terme est de relier Paris à Issy les Moulineaux, a pour objet de développer une continuité urbaine entre les deux communes, telle que repérée graphiquement sur la carte par un trait hachuré bleu. Le ministère de la Défense a prévu de réaliser cette voie jusqu'aux limites de sa propriété créant ainsi l'amorce de cette liaison.

Enfin, l'ensemble du site est concerné par une orientation de valorisation de la ceinture verte et des bois. Ainsi, le projet respecte le rythme de l'urbanisme parisien et particulièrement celui qui forme la périphérie de Paris. Loin de viser une unité qui à cette échelle déconstruirait la ville, il dialogue avec son environnement, avec lequel il tisse de multiples liens nouveaux. Cette continuité repose sur un fil vert reliant les trois entités de la Seine au Parc des expositions :

- ✓ Le jardin « campus » de l'ensemble immobilier de bureaux ;
- ✓ Le jardin « monde » du siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées ;
- ✓ La « plaine en mouvement » de l'ancienne Cité de l'Air.

Sur les trois ensembles, les espaces verts créent une nouvelle bio-diversité en ceinture de Paris.



Non seulement la mise en compatibilité ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, mais elle prend en compte les orientations écrites et graphiques du PADD du PLU de Paris.

V – Evaluation des incidences de la déclaration de projet sur l’environnement

La mise en compatibilité n’aura aucun impact sur l’environnement compte tenu de son caractère ponctuel et du site concerné.

5.1 - Le site était urbanisé avant le démarrage des travaux de déconstruction nécessaire à la réalisation du nouveau Ministère : il n’est concerné par aucune protection environnementale faunistique ou floristique.

5.2 - Une extension de la station de métro Balard de la ligne 8 est prévue sur l’emprise du site Balard favorisant ainsi l’usage des transports en commun.

L’augmentation des flux analysée par la société EMS, filiale de la RATP, à la demande du Ministère, et par le bureau d’études CODRA à la demande du partenaire privé, montre une bonne capacité d’absorption des moyens de transport existants (métro lignes 8 et 12, tramways T2 et T3, RER, lignes de bus).

5.3 - La déclaration de projet permet la réalisation d’un projet qui répond à la fois aux orientations du PLU de Paris sur le plan climat et aux objectifs de la loi Grenelle II qui vise la réduction des émissions des gaz à effets de serre et la consommation énergétique des constructions.

5.4 - Le terrain d’assiette de l’opération Balard est concerné par le PPRI qui est une servitude d’utilité publique du PLU.

Il est situé en zone bleu ciel hachuré du PPRI. Selon les dispositions de l’article C-2 du règlement de PPRI, les hachures indiquent une présomption de positionnement de l’altitude de la parcelle au-dessus des PHEC et ne correspondent pas à un sous-zonage particulier.

En outre, d’après la carte du PPRI, il est entouré d’un périmètre continu violet qui identifie un secteur stratégique pour le développement économique et social de Paris ou d’intérêt national.

Par conséquent, le site de Balard respecte les prescriptions du PPRI.

En tout état de cause, l’ensemble des rez-de-chaussée sera situé au-dessus de la cote PHEC : cote casier à 32,20 NGF (la cote figure sur le plan des risques, annexé en tant que servitude d’utilité publique au PLU).

Enfin, ce projet répond aux exigences du PPRI en matière de mesures de protection des installations techniques, toutes remontées au dessus du niveau de la crue centennale.

5.5 – La mise en compatibilité ne porte pas atteinte à l’environnement urbain du site Balard. Le dépassement très ponctuel de la hauteur de 15 mètres pour permettre la réalisation des toitures et cheminées de ventilation naturelle, sans création de surface hors œuvre nette ne vient perturber aucun immeuble compte tenu des hauteurs importantes des immeubles avoisinants (tours A et F de la parcelle Est de Balard, hôtel Pullmann, Grand Pavois, etc).

Les règles relatives aux prospects intérieurs n'ont aucun impact sur les immeubles voisins.

5.6 - Concernant la protection du patrimoine, la mise en compatibilité n'affecte pas la protection du bâtiment Perret, monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques qui est conservé et mis en valeur par le projet Balard avec laquelle il s'harmonise parfaitement.

VI – Compatibilité avec le SDRIF, le PLH, le PDU, le SDAGE :

6.1 - Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SDRIF, document approuvé par décret en date du 26 avril 1994 qui a valeur de directive territoriale d'aménagement.

En effet les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité de ce document qui préconise l'utilisation des grands terrains publics soumis à de fortes nuisances pour réaliser des opérations d'aménagement. Or, le site de Balard est fortement contraint par la présence du boulevard périphérique et les voies et station de transit du tramway.

Par ailleurs le projet de SDRIF adopté par le conseil régional le 25 septembre 2008 a identifié le territoire parisien hors les bois comme un espace à urbaniser, à optimiser où des secteurs de densification préférentielles doivent se concentrer autour d'une bonne desserte en commun.

6.2- Le projet de déclaration de projet respecte également le PDU de la Région Ile de France approuvé par arrêté préfectoral le 15 décembre 2000.

En effet le site déjà urbanisé est parfaitement desservi par les transports existants : lignes T2 et T3, ligne 8 RATP et entouré de voiries existantes de plus de 20 mètres de large ne présentant aucune difficulté. Une extension de la station de métro "Balard" de la ligne 8 est prévue sur l'emprise du site Balard favorisant ainsi l'usage des transports en commun.

6.3 - La mise en compatibilité n'a aucun effet sur le PLH approuvé les 15 et 16 novembre 2010. Le terrain est situé au PLU dans un secteur d'incitation mixité-emploi qui ne restreint aucune destination (UG2.2) qui n'est pas remis en cause par la déclaration de projet.

6.4 - Les dispositions du SDAGE applicables au projet sont respectées, en particulier :

- Celles relatives à la réduction des déversements d'eau de pluie et leur recyclage : ces eaux seront collectées via différents système paysagers visant à leur rétention et infiltration, une partie étant par ailleurs récupérée pour l'arrosage des espaces verts ;
- Celles relatives aux forages géothermiques : ces derniers auront une incidence très limitée sur la ressource puisque l'eau pompée dans la nappe de la Craie sera intégralement réinjectée, la température de l'eau étant inférieure à 25°C.

D'autre part, le site ne fait pas partie d'un SAGE répertorié.

Dossier de Déclaration de Projet et de Mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique

I - Modifications apportées au tome 1 du règlement :

A - Zone urbaine générale

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

A l'article UG 8 est inséré un article UG 8-3 rédigé comme suit:

UG.8.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Balard

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.8.1.

Article UG 10-1 – Hauteur maximale des constructions

UG 10-1 : Plafonnement des hauteurs

A l'article UG 10-1 5°) Dispositions particulières applicables dans certains secteurs est ajouté le paragraphe suivant :

Secteur Balard

Dans le secteur Balard, est admis pour le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces quinze mètres, de surface hors œuvre nette.

Article UG 10-4 : Gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

A l'article UG 10-4.2 « Dispositions particulières à certains secteurs » est inséré le paragraphe suivant :

Secteur Balard:

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

II – Modifications apportées au tome 2 du règlement

Annexe I : Secteurs soumis à des dispositions particulières

1 – Secteurs soumis à des dispositions particulières non inclus dans une opération d'aménagement

Ajouter au tableau une ligne repérant le secteur de Balard et les dispositions particulières :

ardt	Nom du secteur	Articles énonçant des dispositions particulières	Situation vis-à-vis de l'article UG14
15e	Balard	UG 8-3, UG 10-1 5°), UG 10-4.2	Soumis au COS

Annexe IV : Périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations générales et espaces verts à créer ou à modifier

P15-7 :

Voie publique

A supprimer dans la colonne "destination" : "Dépôt atelier, ateliers pour transports en commun"

III - Modifications apportées à l'atlas général du PLU de Paris

Le secteur Balard, soumis à des dispositions particulières, est créé sur les planches au 1/2000^{ème} B10, C10, B11, C11 de l'Atlas général du PLU. Il est repéré par des tirés marron sur chacune des planches. La pastille 15-7 de l'atlas général est maintenue en tant qu'elle prévoit l'aménagement de la voie nouvelle. Ces modifications sont reportées dans le document VI. Atlas général du PLU – avant/après du dossier soumis à enquête.

**Notice relative à l'intérêt général du projet de construction
du nouveau Ministère de la Défense sur le site Balard –
Paris XVème en vue de la déclaration de projet en
application de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme**

14 décembre 2011

La déclaration de projet est réalisée par application des dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la déclaration de projet d'opérations d'aménagement et de programmes de constructions présentant un intérêt général.

S'agissant d'une opération menée par l'Etat, la procédure est conduite par le Préfet en application des articles L 123-16 du code de l'urbanisme, car la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de Paris.

En application de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme, l'enquête publique concernant l'opération objet de la déclaration de projet porte sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité nécessaire du PLU.

L'opération étant réalisée par l'Etat, l'enquête publique est organisée conformément aux dispositions de l'article R 123-23-3 du code de l'urbanisme sous les formes prévues par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement

La présente notice a pour objet de présenter l'intérêt général du projet de construction, objet de la déclaration de projet en tenant compte des exigences code de l'environnement relatives au contenu du dossier d'enquête publique.

La nécessité d'une mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'un rapport de présentation distinct.

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour
Paris, le 17 FEV. 2012
Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris
Daniel CANEPA

I – Notice explicative de présentation du projet de construction du ministère de la défense à Balard

1.1 – L'objet de l'enquête : l'intérêt général du projet de construction du ministère de la défense à Balard

1.1.1 L'intérêt d'un regroupement des services du ministère de la défense sur un site unique

Le regroupement à Balard, sur un site unique, autour du ministre et de son cabinet, de l'ensemble des états-majors (état-major des armées, état-major des armées de Terre, de l'Air et de la Marine nationale), des centres opérationnels des armées, des directions centrales de la Direction générale pour l'armement (DGA), des services centraux du secrétariat général pour l'administration, du contrôle général des armées, des inspections d'armées, répond à une nécessité fonctionnelle et opérationnelle identifiée de très longue date.

Ce regroupement, envisagé dès 1962 et la réorganisation du ministère des Armées, deviennent encore plus nécessaires du fait de l'interarmisation qui est aujourd'hui une exigence en matière d'organisation et de posture. Cette interarmisation est indispensable pour conduire les opérations militaires, gérer les crises, obtenir une plus grande efficacité et une optimisation des ressources mises en œuvre. L'actuelle dispersion des sites et des états-majors est un obstacle concret et fort à la gestion efficace des opérations et des crises de toutes natures.

Ainsi, le projet avec son organisation fonctionnelle parfaitement adaptée aux nouvelles structures des états-majors permettra de finaliser la réorganisation découlant décret n° 2009-869 du 15 juillet 2009 relatif aux attributions du ministre de la défense, du chef d'état-major des armées et des chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, conférant au chef d'état-major des Armées des responsabilités renforcées à la tête des trois armées.

Outre la rationalisation de la gouvernance au sein des armées, le projet va également permettre de favoriser les synergies fonctionnelles, par métier, entre les armées, la DGA et les services administratifs. L'implantation des entités civiles et militaires à Balard a été conçue selon une analyse fonctionnelle conduite de façon transversale entre toutes les entités ministérielles centrales. Les armées, la DGA et les services administratifs seront co-localisés ; mais il ne s'agit pas simplement de juxtaposer les entités du ministère, les unes à côté des autres, mais d'installer ensemble les états-majors, directions et services en les regroupant, par métier et par fonction, pour favoriser, dès à présent et sur le long terme, la cohésion du ministère de la Défense.

Ainsi, le rapprochement entre la DGA (direction générale pour l'armement), installée à Balard et à Bagneux et les états-majors, installés sur trois sites distincts, constitue un gage d'efficacité pour la gestion des programmes d'armement, dont un nombre croissant relève de l'inter-armées.

L'objectif central du projet est bien de répondre aux nécessités opérationnelles et de doter notre défense nationale d'un outil moderne, rationalisé et efficace. A cet égard, le projet répond à une nécessité essentielle pour l'intérêt national.

Ce regroupement est aussi le gage d'une économie substantielle de moyens, indispensable du fait de la réorganisation du ministère de la défense et de la situation des finances publiques.

Plus généralement, cinq objectifs sont poursuivis par le projet Balard :

- améliorer la gouvernance du ministère en rassemblant sur un site unique les états-majors et les directions actuellement dispersés sur une quinzaine de sites parisiens,
- rationaliser la gestion des emprises immobilières de la Défense en libérant une ressource foncière importante en plein Paris,
- rationaliser le soutien et le fonctionnement de l'administration centrale, en mutualisant les ressources,
- améliorer les conditions de travail des personnels,
- réussir un grand projet architectural emblématique, tant pour ce quartier de Paris que pour l'image du ministère de la défense, tout en améliorant substantiellement le cadre de travail des personnels civils et militaires.

Sur le plan fonctionnel, le projet prévoit l'installation à Balard d'un peu moins de 9.300 personnes, avec l'ensemble des bureaux, salles de réunions, amphithéâtres, salles informatiques, réseaux informatiques et de téléphonie, etc, nécessaires au fonctionnement du ministère de la défense. Seront également installés à Balard les centres opérationnels des armées, dont les centres de commandement stratégique.

Le projet intègre également la réalisation d'importants équipements destinés à faciliter la vie de ses utilisateurs et des habitants du quartier :

- Des centres de restauration, les salles de sport, un centre de communication, etc. ;
- Une piscine pour l'entraînement des personnels militaires, un dispensaire médical et trois crèches pour les personnels du ministère, ainsi que pour les habitants du XV^{ème} arrondissement ;
- Une extension de la station de métro Balard, financée par la RATP, et la réalisation d'une voie nouvelle prévue par le PLU de Paris.

Par ailleurs, l'installation de l'administration centrale et du haut commandement des armées à Balard permettra d'aliéner les emprises actuellement occupées, avec des conséquences financières positives pour le budget de la Défense, en raison d'une part du fruit des cessions (environ 600M€) qui pourra être consacré au financement des programmes d'équipement, en compensant ainsi, conformément à la loi de programmation militaire 2009-2014, les réductions de dotations budgétaires, et d'autre part des économies conséquentes sur des dépenses inéluctables (environ 600 M€) qui auraient dû être consacrées à la rénovation des sites actuellement occupés, y compris la Cité de l'Air, ainsi que des réseaux informatiques.

Dans le même temps, grâce à ce regroupement en un site unique qui se substitue aux emprises actuelles, le ministère va pouvoir optimiser son fonctionnement et ses soutiens. Les effets combinés du regroupement et de l'externalisation vont permettre de gagner près de 1.360 emplois de soutien.

Ce projet permettra d'améliorer l'ergonomie du cadre de travail pour les 9.300 personnes, civiles ou militaires qui y travailleront dans les décennies à venir.

Cette opération ambitieuse est un élément clé de la réforme du ministère et un projet emblématique de la nouvelle politique immobilière de l'Etat. Elle permettra en effet un gain de surfaces estimé à 123.000 m² de SHON (surfaces hors d'œuvres nettes) par rapport à la situation actuelle.

Le projet intègre :

- La conception, la construction ou la rénovation de tous les bâtiments, des deux parcelles, Ouest et Est, à l'exception de deux tours de 50.000 m² déjà en travaux et qui seront livrées en 2012,
- La mise en place des systèmes d'information et de communication (SIC), des réseaux, y compris les postes informatiques individuels,
- Un projet immobilier sur la Corne Ouest (parcelle de 3 hectares), de 90.000 m² SHON de bureaux destinés à la location ; ce projet permet de dégager des recettes annexes très conséquentes qui permettent le bouclage financier de l'opération.

Le projet porte au total sur une superficie de 420.000 m² : il s'agit de construire 145.000 m² de bâtiments neufs, essentiellement sur la parcelle Ouest, quadrilatère compris entre le boulevard Valin, l'avenue de la Porte de Sèvres, la rue Lucotte et la future Voie Nouvelle prévue par le PLU de Paris ; il s'agit également de rénover 135.000 m² de bâtiments existants, principalement sur la parcelle Est (Cité de l'Air), en sus des deux tours (50.000 m²) actuellement en travaux et qui seront livrées en 2012 ; enfin, sur la Corne Ouest, zone délimitée par la rue Lucotte, la rue Bossoutrot et la Voie Nouvelle, quatre immeubles de bureaux à construire représentent une surface locative de 90.000 m². Cette opération constitue un ensemble économiquement indissociable dans la mesure où le contrat de partenariat public privé choisi pour sa réalisation intègre ces immeubles de bureaux comme conditions indispensables à sa viabilité financière globale.

Au-delà des bureaux et des salles de réunion, le site abritera les centres de commandement opérationnel, dont le CPCO¹, mais également les états-majors opérationnels des trois armées et les salles spécialisées de conduite des opérations ou les salles de crise (défense aérienne, surveillance côtière, salle de crise nucléaire, etc). Bien entendu, ces centres opérationnels sont construits selon des normes particulières pour en garantir la sûreté et la continuité de fonctionnement en toutes circonstances.

Site stratégique, Balard bénéficiera de dispositifs de protection et de sécurité renforcés. Pour les mêmes raisons, les normes de construction ne sont pas celles d'un bâtiment ordinaire. Et le chantier de construction obéira à des contraintes de sécurité particulières.

L'impact économique du projet est évalué à plus de 400 emplois durant la période 2009-2011 et à plus de 2.500 emplois de 2012 à 2014, pour les entreprises de construction, les bureaux d'étude, les cabinets d'architectes et les entreprises produisant les éléments et les matériaux de construction.

1.1.2 Les objectifs de l'opération

A partir de l'analyse du site, l'expression des besoins des parties prenantes, la volonté politique du Ministère et de l'Etat, en matière de développement durable et de l'enveloppe financière disponible, le profil de l'opération a ainsi pu être déterminé :

- Conception d'un projet « urbain » ; en effet, ce dernier vient s'insérer dans un tissu hétérogène : quartiers résidentiels, boulevard périphérique, immeubles d'intérêt patrimonial (hôtel industriel de Chemetov, immeuble Paquebot de Patout, siège de France Télévision de Viguier), site d'exploitation RATP,..., avec lequel il doit entrer en interaction.

¹) Centre de planification et de conduite des opérations

- Intégration paysagère des bâtiments : un tel projet ne peut se concevoir sans un traitement qualitatif des espaces extérieurs valorisant le parc immobilier et favorisant sa fonctionnalité.
- Respect de la dimension sécuritaire du site : sur la parcelle Ouest notamment, le projet doit créer une véritable enceinte avec des bâtiments périmétriques venant « protéger » un bâtiment central regroupant les principaux centres de décisions.
- Performance énergétique de niveau BBC (Bâtiments Basse Consommation) pour les constructions neuves : les enjeux énergétiques actuels et de la volonté du ministère et de l'Etat d'être exemplaire dans cette problématique, conduisent à concevoir des locaux faiblement énergivores.
- Modularité : les impératifs opérationnels nécessite en effet de disposer de bâtiments évolutifs avec des trames de bureaux modulables.
- Réhabilitation de qualité : notamment pour les bâtiments Perret (parcelle Ouest) et l'ENSTA (parcelle Est, ...), tous deux d'intérêt patrimonial.
- Incitation à l'utilisation des transports publics : le site bénéficie d'une desserte en TC très variée (métro, bus tramway) et les conditions de circulation étant déjà difficiles dans la zone du site, il convient d'éviter de les dégrader davantage.
- Pérennité des équipements : le coût d'exploitation d'un bâtiment représentant la majorité de la dépense totale d'un ouvrage sur toute sa durée de vie, le ministère de la défense souhaite raisonner systématiquement sur l'ensemble de son cycle de vie et afin d'assurer la durabilité de l'ouvrage.

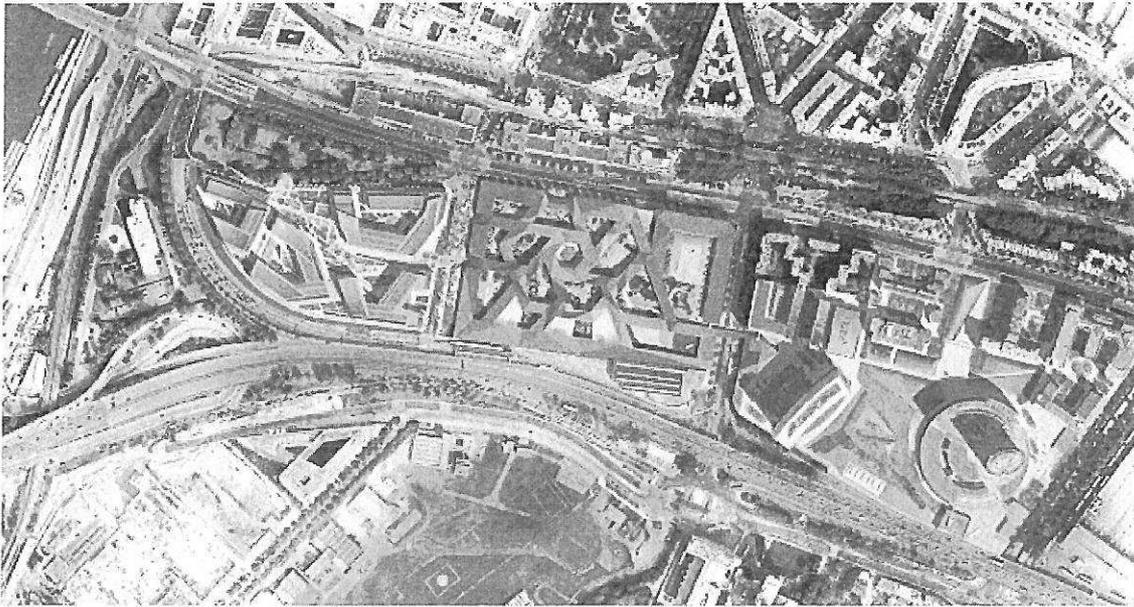
1.2 - Les caractéristiques les plus importantes de l'opération de construction et des ouvrages soumis à enquête

Le bâtiment du projet pour le ministère (parcelle Ouest) se caractérise par une façade blanche à strates horizontales alternant transparence et opacité, des bâtiments sur pilotis répartis autour de patios, une vaste toiture en pans métalliques inclinés selon différents angles, donnant une image de furtivité, et des performances énergétiques bien au-delà de la réglementation la plus récente.

1.2.1 Le ministère, élément d'une grande pièce urbaine formée de trois paysages

Le ministère de la Défense et des Anciens combattants à Balard, le long du périphérique, s'inscrit dans le paysage de la ceinture verte de Paris. Il fait partie d'une grande pièce urbaine donnant sur la Seine, formée de trois entités architecturales distinctes, mais qui seront unies par une approche architecturale et urbanistique globale et par le végétal :

- Les immeubles de bureaux de la corne Ouest, à l'ouest ;
- Le cœur du ministère au centre, autour des hautes autorités et des centres opérationnels ;
- Les immeubles rénovés de la Cité de l'Air, à l'Est.



Le plan masse du projet du ministère de la Défense et des Anciens combattants à Balard CR-ANMA, © ANMA

A l'extrémité occidentale du site, la corne Ouest sur trois hectares comprendra quatre immeubles de bureaux composés autour de cours plantées ouvrant toutes sur un cheminement vert et public.

Puis, le nouveau bâtiment du ministère, sur une partie centrale de cinq hectares, est constitué d'un grand quadrilatère bordé au nord-est par le bâtiment Perret, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques. En son centre, deux bâtiments de forme hexagonale, reliés au quadrilatère par des bâtiments transversaux qui constituent ainsi un grand maillage parsemé de jardins communiquant entre eux en rez-de-chaussée, sous les bâtiments construits sur pilotis.

Enfin, la parcelle Est, l'ancienne Cité de l'Air, sur plus de huit hectares, est totalement reconfigurée, débarrassée de nombreux petits bâtiments provisoires et hétérogènes, ainsi que des parcs de stationnement de voitures, et remise en cohérence par la nature, pour former un grand espace vert permettant de réunir harmonieusement les styles architecturaux divers résultant des différentes époques de construction.

Ainsi ces trois parcelles présenteront des paysages variés, mais reliés entre eux, notamment grâce à la voie nouvelle programmée par la ville de Paris. Celle-ci sera aménagée comme une allée jardin avec une place publique arborée, lieu de vie entre le ministère et les bureaux de la corne Ouest, lieu de passage vers Issy-les-Moulineaux.

1.2.2 Un bâtiment innovant, à la fois enceinte stratifiée, topographie insolite, et machine naturelle

Sur la parcelle Ouest, l'immeuble principal du ministère sera un bâtiment régalien et monumental, mais aussi discret et furtif. Sa façade extérieure s'étendra comme une longue enceinte blanche formée de strates horizontales, telle une falaise crayeuse, sur laquelle alterneront le verre sérigraphié et le verre céramique, déclinés de la transparence à l'opacité, à l'aspect brillant ou mat et dans laquelle, telle une brèche, sera insérée la porte d'entrée monumentale du ministère. Monumentale, la façade vibrera avec la lumière, protégera le ministère et sécurisera son intérieur.



Vue de la façade principale, côté boulevard Valin CR_ANMA © ARTEFACTORY

Sur le boulevard périphérique, cette façade disparaît de façon furtive, car le bâtiment s'est peu à peu incliné, ne laissant plus voir que sa toiture, vaste topographie insolite dans le paysage parisien. Composée de pans métalliques assemblés comme dans un origami et de trois cheminées symbolisant les trois armées réunies, elle forme une géométrie dynamique qui s'enroule autour d'un cœur hexagonal, implantation des hautes autorités et du pôle opérationnel.

Le ministère est conçu comme une machine naturelle. Grâce à sa toiture et son plan original en cour-jardin, le bâtiment fonctionnera naturellement et de manière autonome dix mois par an. Ainsi l'air pris au cœur des jardins, rafraîchi par les plantes, entrera par les fenêtres dans tous les bureaux et ressortira grâce au gradient thermique par les cheminées aérauliques de la toiture. Celle-ci captera l'énergie solaire sur 7 000 m². Ce système permettra la production de ~ 10 kWh/m²/an ce qui en fera la plus grande toiture solaire de Paris.

Cette toiture solaire, geste architectural fort, sera rendue techniquement et architecturalement possible grâce à l'utilisation de panneaux mono cristallins (couleur zinc des toits parisiens).

Enfin, des systèmes de géothermie et de récupération de chaleur seront intégrés au bâtiment. C'est donc un dispositif très novateur qui sera mis en place, une architecture écologique qui répondra aux attentes et aux besoins du XXI^e siècle.

Le bâtiment ainsi conçu s'insère complètement dans le plan climat de Paris et dans le Grenelle de l'environnement dont il constitue probablement la première réalisation architecturale de grande ampleur.

1.2.3 Une architecture spatiale du commandement, des lieux de convivialité, des jardins

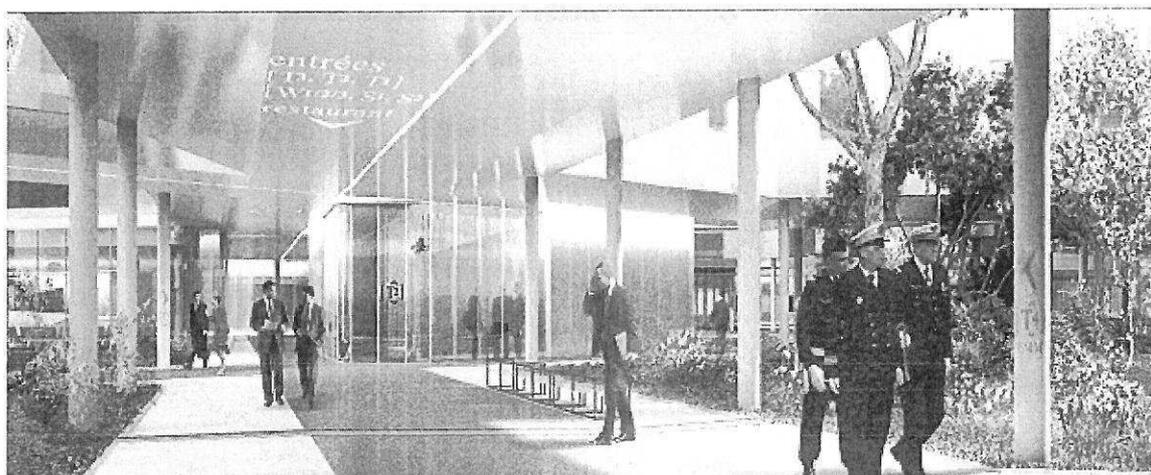
L'entrée principale du ministère sur le boulevard Victor, porte monumentale ciselée issue de la toiture acier, coupe la façade blanche et marque un seuil symbolique. Le hall d'accueil donne accès aux entrées des différents services, grâce à des circulations couvertes, sous pilotis au milieu des jardins. Ces circulations, extérieures mais protégées, permettent de passer d'un point à un autre de façon aisée, rapide et agréable, au milieu de la végétation qui recouvre près des deux tiers de la surface au sol.

Le dessin des jardins du ministère s'inspire du contour des continents. La végétation est disposée en trois strates, en fonction de l'ensoleillement. Un soin particulier est accordé aux arbres à hautes tiges plantés au cœur de chaque jardin, qui laissent le regard traverser la végétation.

C'est une architecture spatiale du commandement où les hautes autorités et le pôle opérationnel sont à proximité, protégés et sécurisés au cœur du bâtiment. L'implantation des bâtiments constitue un maillage dynamique à six directions. Elle répond au programme complexe et exigeant du ministère et permet d'installer les états-majors et les services interconnectés les uns avec les autres, avec des principes souples et flexibles (vertical intra-service, horizontal inter-service).

Le maximum est fait pour hiérarchiser les espaces, mais aussi conférer à l'ensemble une grande convivialité.

Les circulations intérieures sont claires avec des points d'articulation et d'orientation entre services très lumineux et ouverts sur l'extérieur, la plupart des bureaux ouvrent sur les jardins par de grandes fenêtres continues.

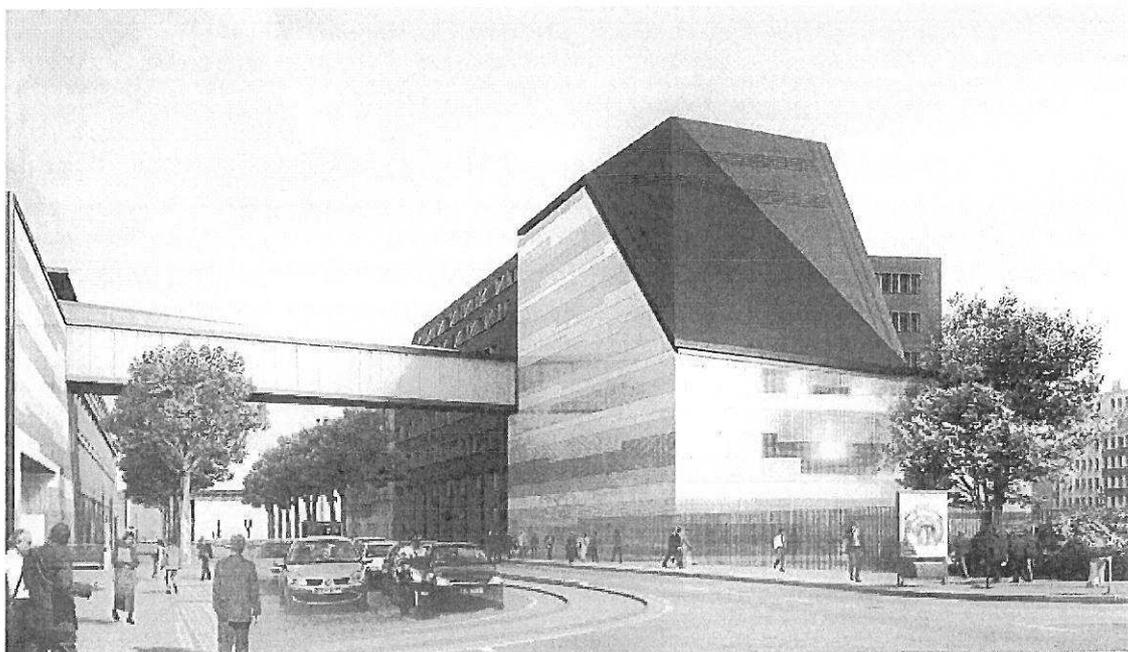


Les cheminements dans le jardin CR_ANMA © KAPUNKI

Les bureaux des hautes autorités sont largement ouverts sur le ciel et les jardins. Situé au niveau le plus élevé, le bureau du ministre suit cette logique spatiale.

1.2.4 Un signal sur l'entrée Porte de Sèvres, le bâtiment *Vigie*

Le lien avec la parcelle Est sera assuré par une passerelle couverte issue de la toiture, très légère et aérienne, qui franchira l'avenue et s'enroulera autour d'un petit bâtiment particulier, la "Vigie", dressé comme un signal marquant la présence du ministère à l'entrée de Paris, Porte de Sèvres. Ce « signal » sera de la même texture que le ministère. L'autre partie sera disposée dans un bâtiment d'une facture classique en face de l'immeuble Perret et lui répondra par un rythme vertical affirmé et des portiques au rez-de-chaussée pour accueillir les programmes publics : crèche, piscine et pôle santé.



Le bâtiment "Vigie", signal de la parcelle Est. CR ANMA © Artefactory

1.2.5 En parcelle Est, une cohérence retrouvée autour du végétal et d'un centre de vie

L'ancienne Cité de l'Air est constituée de bâtiments de styles variés qui reflètent l'histoire de la défense à Balard : celle du ministère de l'Air (1934), de l'ENSTA (École nationale supérieure des techniques avancées, anciennement Sup'Aéro) et des grands immeubles des années 70, la tour de la DGA et la tour de la base aérienne. Ces architectures diverses seront remises en cohérence grâce à la création d'un vaste espace vert. Débarrassée d'une dizaine de petits bâtiments hétéroclites, souvent construits à titre précaire, et des grands parcs de stationnement de voitures, la parcelle Est sera entièrement dévolue aux piétons.

Des arbres taillés se glissent entre les bâtiments et une grande étendue d'herbe, la prairie en mouvement, requalifie l'espace libre devant la tour de la DGA, ainsi transformé en espace convivial de restauration et de détente. L'intervention sur le bâti est identifiée par une couleur brun orangé qui joue avec le vert de la végétation omniprésente.



Plan masse paysager de la parcelle Est © 2/3/4/

Sur l'axe de circulation principale, cette intervention colorée intervient en strates horizontales sur les restructurations lourdes et sur les parties neuves, marquant ainsi la renaissance du site.

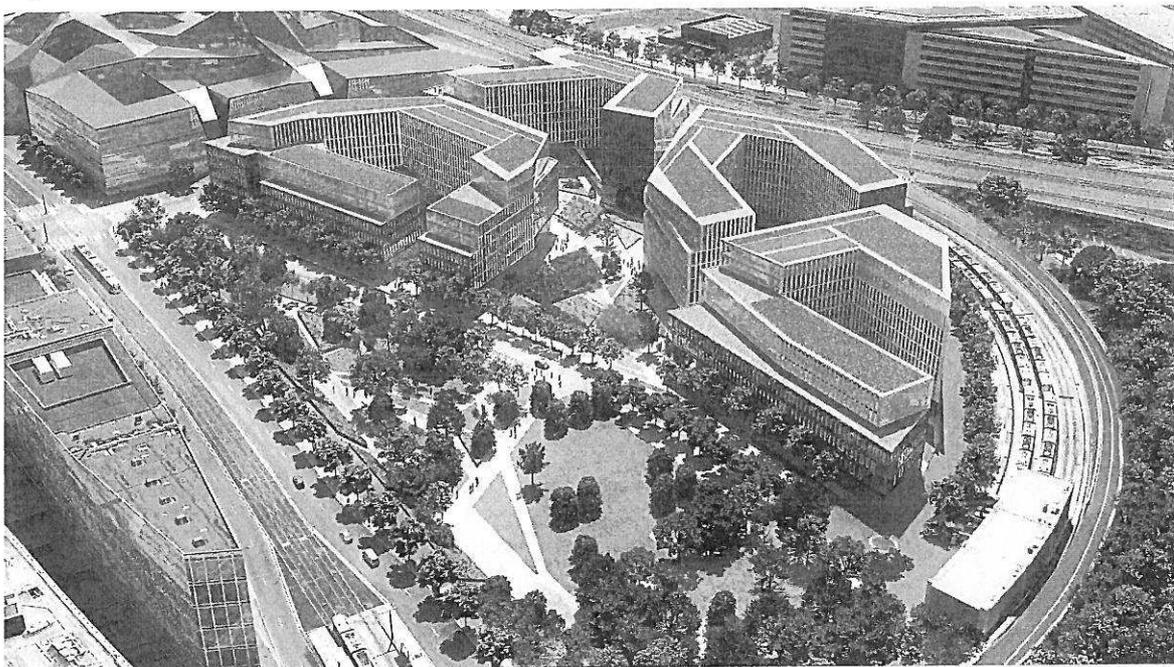


Perspective du parc et du centre de vie © 2/3/4

1.2.6 La corne Ouest, un campus tertiaire urbain évoluant au milieu d'un parc paysager

La construction de la corne Ouest s'inscrit dans le cadre d'une revalorisation du site de Balard par le ministère de la défense. Elle affirme son caractère de "porte verte" de Paris dans un environnement en pleine mutation. Le tracé de la voie nouvelle végétale à travers le site permet de créer une liaison verte entre le XV^e arrondissement et Issy-les-Moulineaux.

Sur une surface totale de 90 000 m², la corne Ouest se compose de quatre bâtiments de cinq à sept niveaux.



Vue aérienne depuis le Square Sarrabezolles vers le Ministère © Jean-Michel Wilmotte

Les volumes présentent la forme inédite de monolithes métallisés et vitrés, pliés et taillés. L'implantation des immeubles offre différentes mises en perspective, depuis le parc du boulevard Valin, et crée des espaces publics agréables à la circulation. Cette disposition offre également une utilisation optimale de l'éclairage naturel pour les façades courantes avec une écriture vitrée toute hauteur sur les deux derniers niveaux traités en attique.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable, les bâtiments seront labellisés bâtiments basse consommation (BBC). L'opération fait également l'objet d'une demande de certification haute qualité environnementale (HQE®), déjà obtenue pour le programme fonctionnel et demandée pour la phase de construction, puis pour la phase d'exploitation, ainsi que de la norme internationale *Buiding Research Establishment Environmental Assessment* (BREEAM).

1.3 - Les raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête publique a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement, parmi les partis envisagés par le maître d'ouvrage,

1.3.1 – Le choix de l'implantation du Ministère de la défense à Balard

A. Les sites envisagés par le Ministère

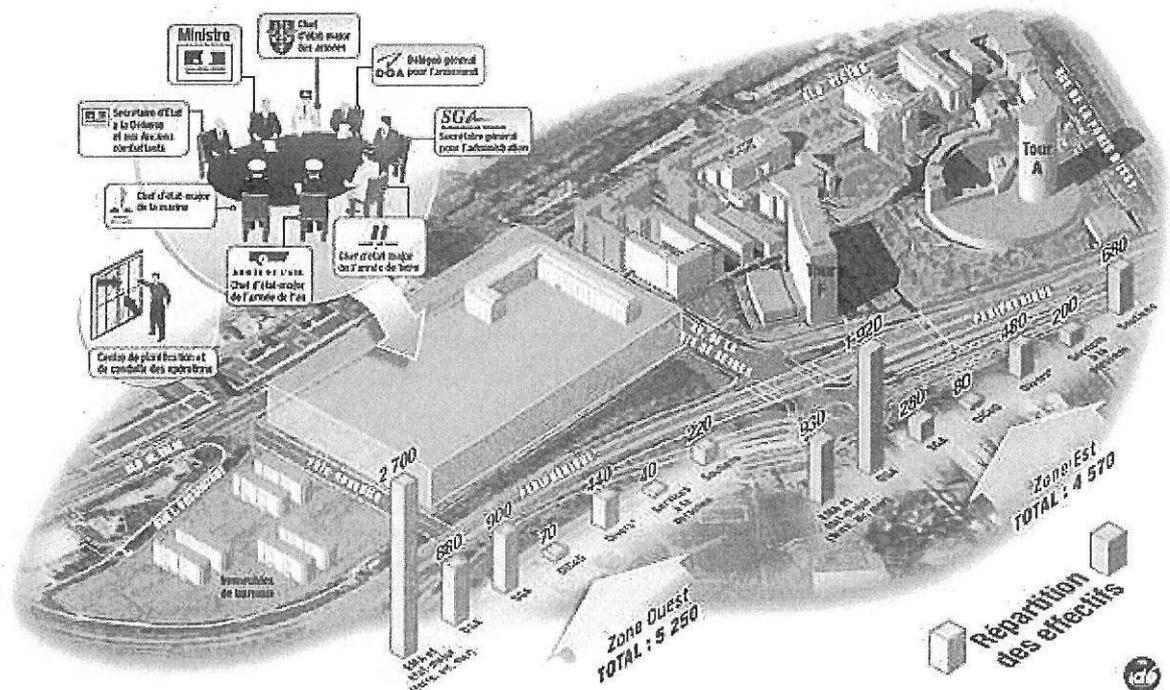
Jusqu'en 2008, le ministère était engagé dans le projet du « pôle stratégique de Paris » (PSP), visant principalement à réorganiser l'outil de commandement de niveau stratégique dans les bâtiments de l'îlot Saint-Germain. Ce projet avait lui-même connu certaines évolutions, avec la décision d'installer au Mont-Valérien, et non au ministère lui-même comme initialement prévu, les infrastructures nécessaires à un quartier général d'opération (OHQ - *Operation Headquarter*) destiné à la conduite d'opérations militaires multinationales. L'un des axes principaux du projet PSP visait à transférer sur le site de l'Ecole militaire l'état-major de l'armée de terre, et à moderniser dans le même temps les moyens de commandement stratégiques relevant de l'état-major des armées. Des travaux en ce sens avaient commencé à être engagés. En toute hypothèse, ce projet permettait de desserrer les contraintes d'occupation de l'îlot Saint Germain, mais ne résolvait en rien la question du regroupement des états-majors et des services.

En 2008, le ministère de la défense a infléchi ses choix immobiliers concernant son administration centrale, en lançant le projet de regroupement des états-majors et services centraux, autour du ministre et de son cabinet. L'abandon du projet PSP au profit du projet Balard est le produit d'une part des réflexions engagées sur la réorganisation des états-majors dans une optique essentiellement interarmées et, d'autre part, des réflexions menées dans le cadre de la révision générale des politiques publiques (RGPP), le regroupement de l'essentiel de l'administration centrale sur une même aire géographique apparaissant comme un vecteur privilégié de rationalisation des structures et d'optimisation des soutiens.

Plusieurs possibilités ont été examinées, parmi lesquelles le site de Balard dans le XVe arrondissement de Paris, déjà partiellement occupé par l'armée de l'air et divers services, a été retenu. Les autres possibilités ont été éliminées, soit faute de droits à construire suffisants (Vincennes, Saint-Germain-en-Laye (Les Loges), Arcueil), soit en raison de leur éloignement relatif ou des insuffisances ou de l'éloignement des transports en commun (Villacoublay, Satory).

B. Les raisons du choix du site de Balard

Reposant sur le regroupement de 9.300 personnes (au lieu de 9.800 personnes initialement envisagées) sur deux parcelles situées de part et d'autre de l'avenue de la Porte de Sèvres - l'une déjà construite et dont plusieurs bâtiments sont en cours de rénovation et l'autre, moins densifiée, où serait édifié un bâtiment neuf destiné à devenir le nouveau siège du ministère - le projet Balard offre l'occasion d'une refonte en profondeur de l'organisation des états-majors et services centraux, combinant réduction globale des effectifs et nouvelle répartition entre les implantations à Paris, dans la proche banlieue et en province.



Le site de Balard comporte en outre trois atouts importants. En premier lieu, il était urbanisé avant le démarrage des travaux de déconstruction nécessaire à la réalisation du nouveau ministère, ce qui évitait d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur. En second lieu, il n'est concerné par aucune protection environnementale faunistique ou floristique. En troisième lieu, il est parfaitement desservi :

- Par les différentes voies de circulation existantes :
 - o Au Nord par la rue Lucien Bossoutrot pour la Corne Ouest et le boulevard du Général Martial Valin pour la parcelle Ouest, puis le boulevard Victor pour la parcelle Est ;
 - o Au centre, par l'avenue de la Porte de Sèvres et par la voie nouvelle qui sera construite selon les prescriptions du PLU de Paris ;
 - o A l'est, par la rue de la Porte d'Issy,
 - o Au Sud, par le boulevard Périphérique et la rue du Général Lucotte, qui remonte vers le Nord et borde aussi le site sur sa façade Ouest.
- Par les transports en commun :
 - o Métro :
 - La ligne 8 dessert directement le site au niveau de l'avenue de la Porte de Sèvres à sa station terminus Balard (un accès supplémentaire à cette station sera construit pour accompagner le projet) ;
 - La ligne 12 dessert également le site (station Porte de Versailles, à 370 m à l'est du site).
 - o Tramway :
 - La ligne T3 qui suit le Boulevard Victor et le boulevard Martial Valin dessert le site au nord (stations Balard et Desnouettes) ;

Déclaration de projet Balard - Dossier d'enquête publique - Notice d'intérêt général

- La ligne T2 La Défense – Porte de Versailles au sud du site dessert le site au sud (station Suzanne Lenglen située à l'extrémité de l'avenue de la Porte de Sèvres de l'autre côté du boulevard périphérique).
- RER : le RER C longe la Seine, à environ 730 m à l'ouest du site. La station la plus proche est la station Boulevard Victor à 700 m au nord-ouest.
- Bus :
 - La ligne 39 Issy-Val-de-Seine – Gare du Nord dessert le site avenue de la Porte de Sèvres, mais aussi rue de la Porte d'Issy (après un crochet dans Issy-le-Moulineaux). Quatre arrêts peuvent être empruntés : Balard, Louis Armand, Porte d'Ivry et Desnouettes ;
 - La ligne 169 Pont de Sèvres – Hôpital Georges Pompidou dessert le site avenue de la Porte de Sèvres (arrêt Balard) ;
 - La ligne 42 Hôpital Georges Pompidou – Gare du Nord dessert le site à l'arrêt Place Balard (nord du site) ;
 - La ligne 88 Hôpital Georges Pompidou – Montsouris dessert le site à ce même arrêt.

Le terrain d'assiette de l'opération Balard est situé en zone bleu ciel hachuré du PPRI. Selon les dispositions de l'article C-2 du règlement de PPRI, les hachures indiquent une présomption de positionnement de l'altitude de la parcelle au-dessus des PHEC et ne correspondent pas à un sous-zonage particulier. En outre, d'après la carte du PPRI, il est entouré d'un périmètre continu violet qui identifie un secteur stratégique pour le développement économique et social où la constructibilité est admise.

La parcelle Ouest supporte, certes, un monument historique (le bâtiment Perret, au 8 boulevard Victor, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 7 décembre 1965), mais celui-ci sera conservé et réhabilité par le projet.

Au demeurant, le site de Balard est un lieu d'ancienne implantation militaire, depuis plus de cent ans.

1.3.2 – Le projet de construction du ministère de la défense dans son environnement

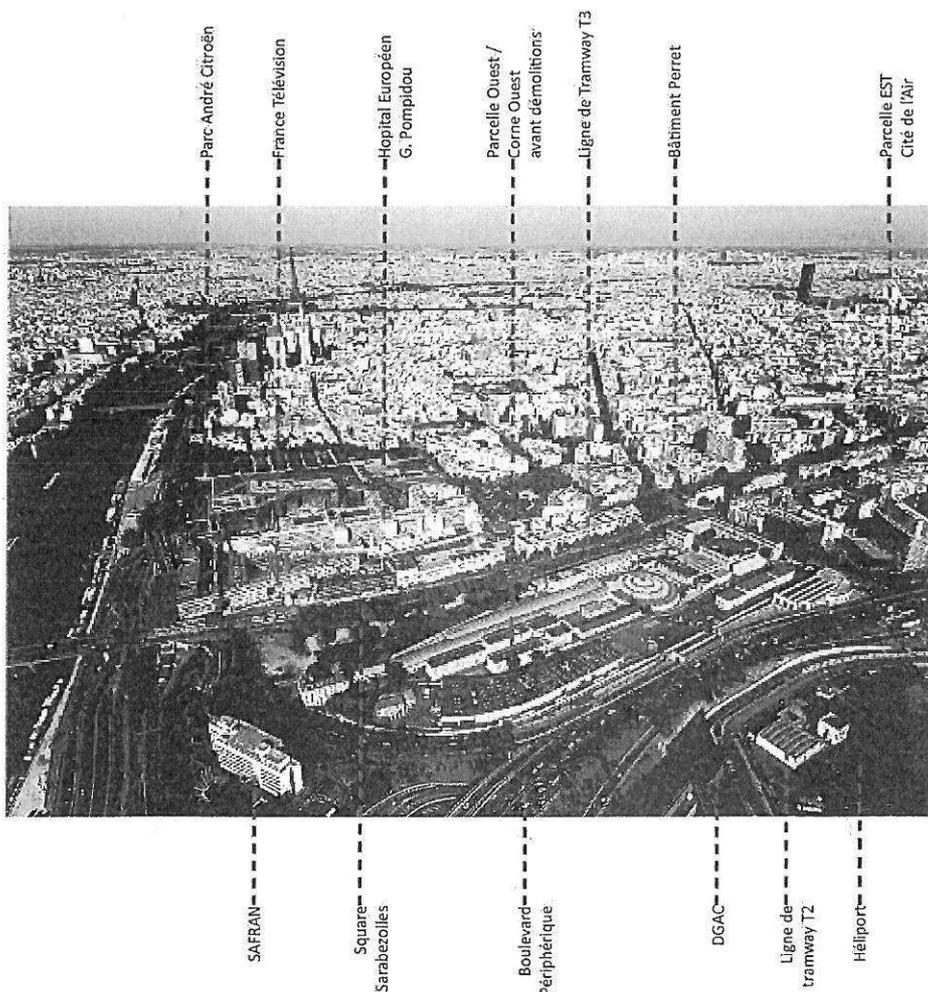
A – L'intégration paysagère

Le paysage existant

La caractéristique paysagère de la zone d'étude est à dominance urbaine et industrielle (habitat principalement collectif dense, zones d'activités industrielles et commerciales). L'environnement proche est également caractérisé par un réseau routier important (cf. paragraphe précédent).

Le projet urbain consiste à conforter le caractère singulier de chaque entité tout en les reliant entre elles. Les pièces urbaines situées entre le périphérique et les boulevards extérieurs sont toutes différentes : stades, foires, logements HBM, toutes sortes de programmes qui ont leur spécificité et constituent un paysage varié de la ceinture parisienne.

Le site s'inscrit dans cette diversité.



Repérage des abords du site avant démolition (2009)

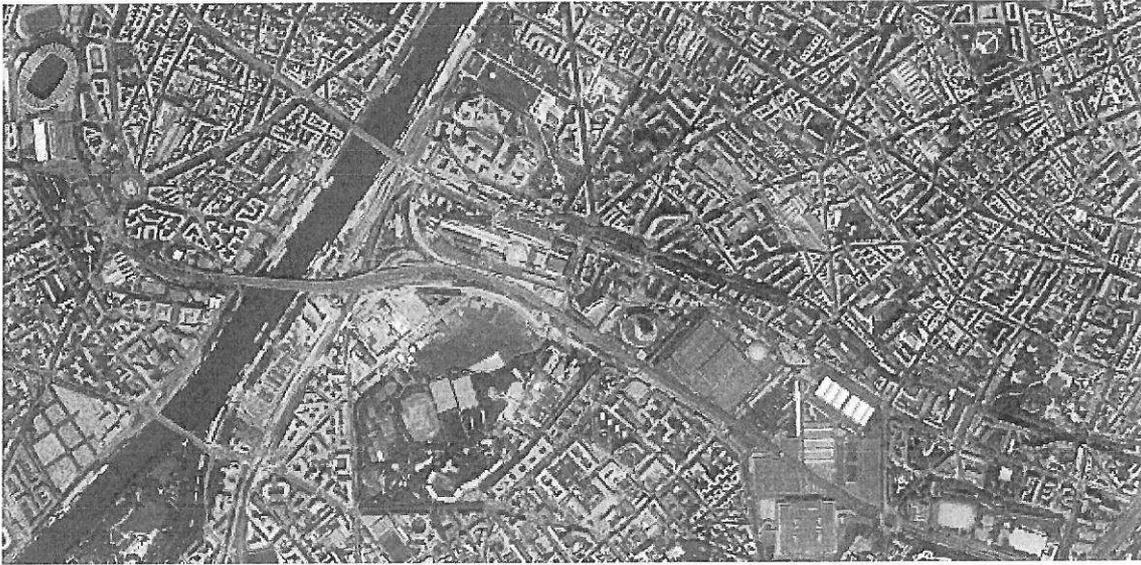


Photo aérienne du site avant démolition de la Parcelle Ouest actuelle (2009)

Le site de l'ancienne Cité de l'Air et de la Marine se situe en périphérie de Paris au croisement de deux orientations paysagères différentes et majeures : la dernière boucle parisienne de la Seine et le boulevard Périphérique.

La première orientation paysagère offre au futur site du Ministère de la Défense et du campus tertiaire de la Corne Ouest un paysage ouvert mais cadré, partagé entre des espaces naturels comme les berges de l'île Saint-Germain et des espaces très urbains comme les quais de livraison et de stockage de matériaux situés au droit du site.

La seconde propose une configuration particulière : la Corne Ouest et le Ministère s'inscrivent dans la bande de territoire comprise entre le boulevard Périphérique et les boulevards des Maréchaux.

Cette longue frange urbaine est caractérisée par des emprises programmatiques extraordinaires (Cité Internationale Universitaire de Paris, Parc des Expositions,...) et par de vastes espaces plus ou moins ouverts. Cette épaisseur constitue une forme de ville peu dense, à l'échelle des infrastructures et du territoire. La séquence bâtie sur cette frange s'achève à l'Ouest par l'immeuble Safran (ex- SNECMA).

Le bâtiment Safran a été réalisé par l'architecte Pierre Dufau en 1976, sur une emprise cédée par le ministère de la défense et sur laquelle l'Etat a conservé quelques prérogatives. Il est représentatif de sa manière de concevoir un siège social et présente des aspects originaux qui lui confèrent une place à part dans la construction moderne à Paris. L'architecte a développé un bâtiment différent des immeubles parisiens, en créant la métaphore aéronautique qui se lit dans les formes (pare-soleil en ailerons, couronnement du toit en fuselage) et dans les matériaux (panneaux d'aluminium fabriqués en usine et boulonnés sur place).

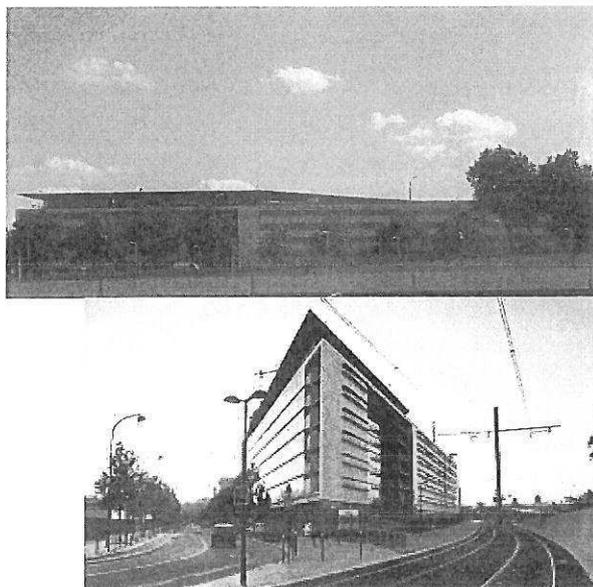


Le bâtiment Safran (à l'origine SNECMA) vu depuis Issy-les-Moulineaux et depuis la Seine

Le site se situe au sud d'un front bâti haussmannien dense et homogène et au nord d'un tissu urbain hétéroclite composé essentiellement d'immeubles de bureaux.

De grandes entités bâties de part et d'autre de cette frange urbaine avoisinent le site : l'hôpital Georges Pompidou (Aymeric Zublena), le siège de France Télévisions et son extension plus récente (Jean Paul Viguière), au Nord ; l'Aquaboulevard, l'hôtel Pullman, le siège de Bouygues Télécom (Tour Sequana) et l'immeuble de la DGAC, au Sud.

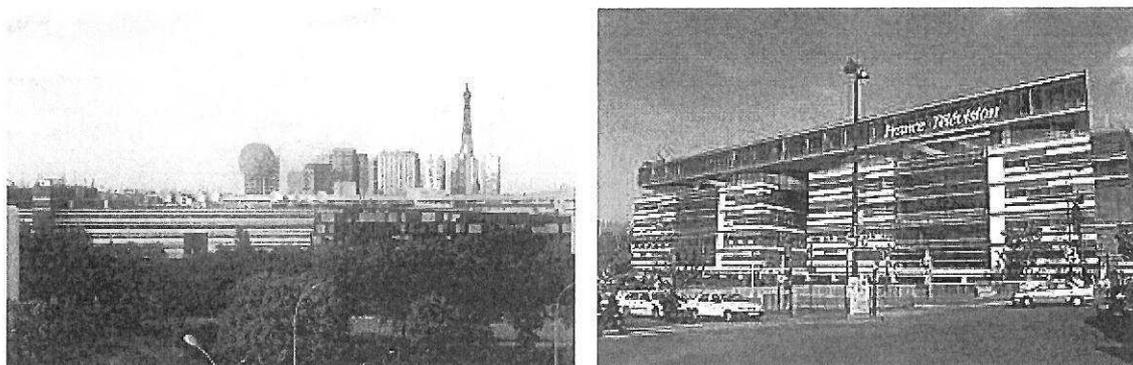
Le siège de la DGAC se situe en face de la Corne Ouest entre le boulevard Périphérique et l'héliport. Conçu en 1999 par l'architecte Jean-François Jodry, ce bâtiment est constitué par l'emboîtement de deux volumétries simples qui le rattachent aux lignes directrices de son environnement. Les façades font office de « bouclier » face au périphérique et de « vitrine » sur l'héliport. Elles protègent les espaces de bureaux qui s'organisent autour d'un jardin clos et d'un atrium dans son prolongement.



Le bâtiment DGAC vu depuis la Corne Ouest et depuis la rue Farman

Le siège de France Télévisions est situé sur un terrain triangulaire le long du boulevard des Maréchaux, au niveau de la Corne Ouest. Conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier en 1998, ce bâtiment se compose en deux volumes symbolisant les deux entités de la chaîne et s'organise autour d'atriums vitrés, couverts par un dernier étage de direction. Une rue intérieure parallèle à la Seine donne accès aux différentes sociétés et équipements de l'immeuble.

Sur une parcelle située au-delà de la voie de la petite ceinture, France Télévisions développe un projet d'extension qui sera conçu comme une entité indépendante.

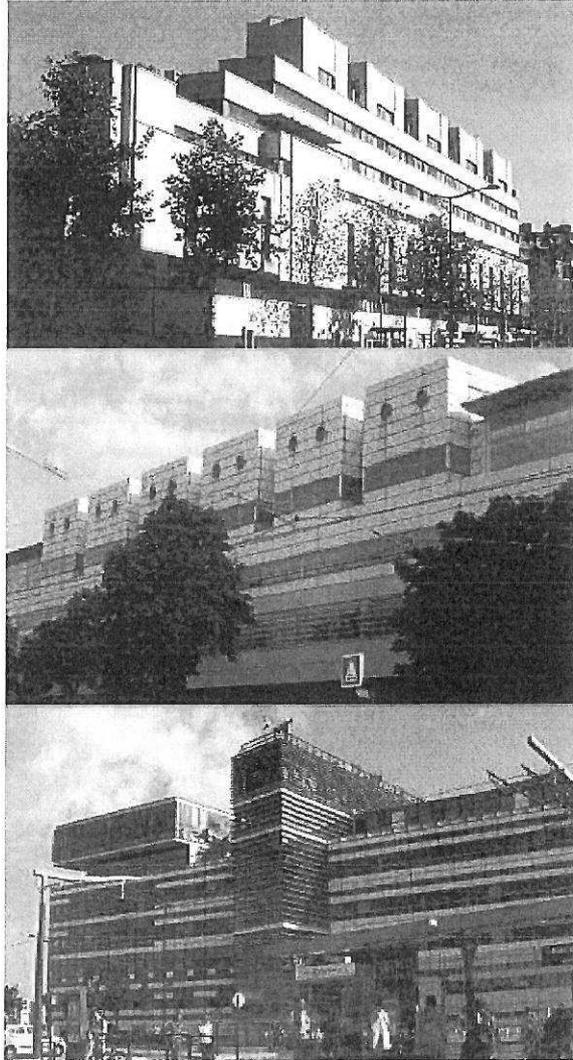


France Télévisions dans son environnement et de près

L'environnement immédiat du site se distingue aussi par la présence d'autres réalisations architecturales significatives :

- Le « Paquebot » de Pierre Patout (1929 - 1934), inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et situé au début du boulevard Victor en face de la Parcelle Est, immeuble dont la distribution des appartements se fait par des coursives, selon le modèle des unités des *French Lines*.

- En vis-à-vis de la parcelle Ouest sur le boulevard Valin, l'hôtel industriel de Paul Chemetov et Borja Huidobro, caractérisé par sa façade à dominante blanche et son architecture faisant écho au « Paquebot » de Patout.



De haut en bas, le « paquebot » de Patout, l'hôtel industriel de Chemetov, le siège de France Télévisions de Viguiier, l'hôpital Européen Georges Pompidou de Zublena

Par ailleurs, de part et d'autre du site, de vastes espaces verts sont présents à proximité de la parcelle :

- au Nord, le parc André Citroën s'inscrit dans la continuité des grands jardins parisiens de bord de Seine (Champs de Mars, Invalides, Tuileries, ..) ;
- au Sud, l'héliport de Paris et les espaces sportifs Suzanne Lenglen offre une respiration et une ouverture remarquable vers Issy-les-Moulineaux.

A une échelle plus proche, le square Sarrabezolles bordant le site de la Corne Ouest représente un filtre végétal entre la parcelle et le flux du trafic du boulevard des Maréchaux.

Enfin, paradoxalement, le boulevard Périphérique, situé en creux à proximité du site, constitue, avec ses talus et accotements plantés, un corridor vert non négligeable.

Le Ministère de la Défense à Balard, le long du périphérique, s'inscrit donc dans le paysage de la ceinture verte de Paris. Le projet global proposé sur le site de Balard compte trois composantes :

- sur la parcelle Ouest, la construction de bâtiments neufs destinés au Ministère de la Défense,
- sur la corne ouest, la construction d'immeubles neufs de bureaux.
- sur la parcelle Est, la rénovation de bâtiments existants destinés au Ministère de la Défense.

Durant les travaux, l'impact visuel peut être relativement important pour les riverains du fait de la durée des travaux et de la présence de nombreux engins de chantier. Pour diminuer ces nuisances, des mesures seront mises en place parmi lesquelles :

- mise en place d'une palissade, permettant de masquer les travaux en cours ;
- entretien hebdomadaire du site et de ses abords ;
- contrôle de la propreté des véhicules en sortie de chantier et mise en place de dispositifs de nettoyage sur le site.

L'impact du projet sur le paysage

A terme le projet s'intégrera parfaitement dans le paysage existant.

Bien que le projet soit imposant dans sa globalité, l'architecture choisie sur la *parcelle Ouest* permet une intégration facile dans l'environnement :

- la forme et la hauteur des structures permet d'en limiter l'impact visuel ;
- la structure hexagonale du bâtiment et la présence de façades vitrées permettent d'affiner la perception depuis le voisinage ;
- la hauteur et la couleur des bâtiments sont en harmonie avec les constructions voisines ;
- la présence d'espaces végétalisés permet d'adoucir l'impact visuel des bâtiments.

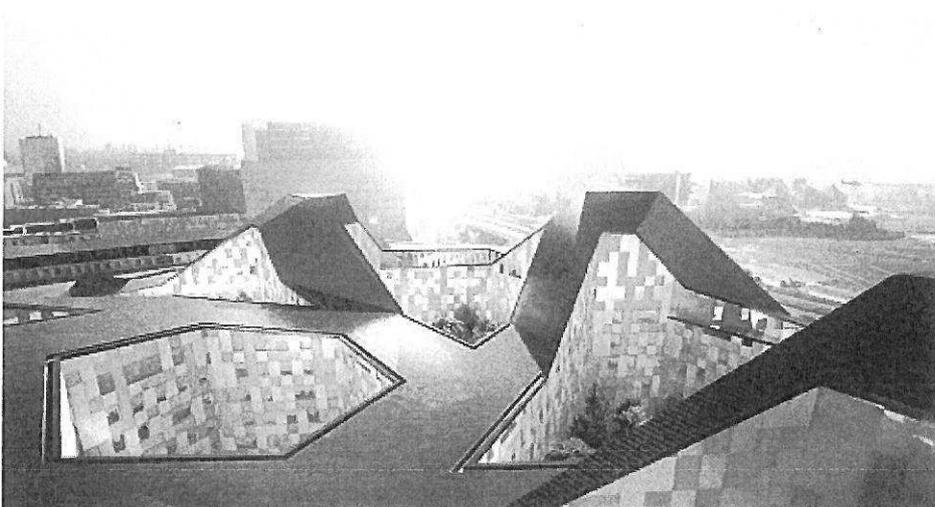
Déclaration de projet Balard - Dossier d'enquête publique - Notice d'intérêt général



Vue de la façade principale et du boulevard Valin



Vue du bâtiment depuis le périphérique



Vue de la toiture du bâtiment ministère

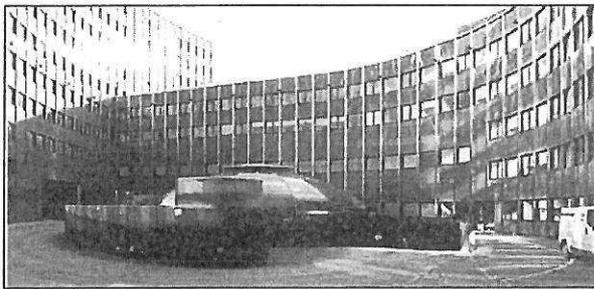
Les bâtiments de la *Corne Ouest* s'implantent dans un jardin - campus traversé par une large ouverture végétale dans le prolongement du Square Sarrabezolles au Nord-Est et jusqu'à l'entrée Ouest du Ministère.

Deux autres percées végétales depuis le square et au-delà de la rue du Général Lucotte dessinent l'emprise des constructions, elles composent avec les jardins intérieures les masses bâties. Les constructions s'ouvrent à l'Ouest, bordent le boulevard Périphérique et la rue Bossoutrot, et se présentent en proue face au Ministère et libèrent une place sur la Voie Nouvelle devant son entrée

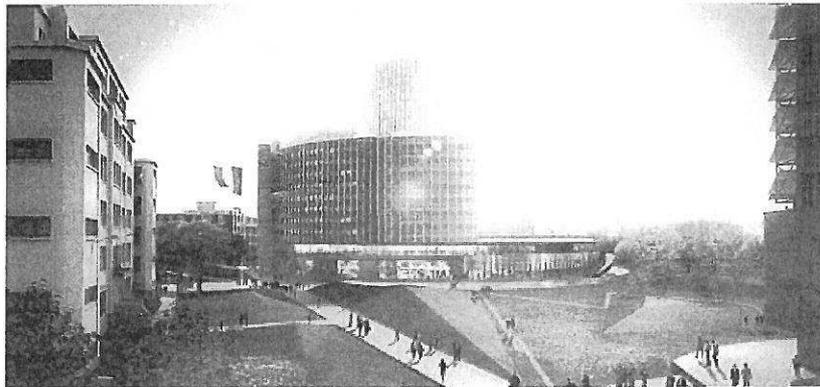


Vue aérienne de la Corne Ouest vers la Seine

La *parcelle Est* (Cité de l'Air) est constituée de bâtiments disparates mais qui révèlent l'histoire de la Défense à Balard, celle des frères Perret, de la cité de l'air, de l'ENSTA (Ecole Nationale Supérieure des Techniques Avancées), et des grands immeubles des années 70, la tour de la DGA et la tour F. Ces architectures hétérogènes sont remises en cohérence par un travail sur le végétal. Débarrassée de la voiture, la parcelle Est sera entièrement dévolue aux piétons. Des arbres taillés viennent se glisser entre les bâtiments et une grande étendue enherbée, la prairie en mouvement, requalifie l'espace libre devant la tour de la DGA. Celle-ci est transformée en un grand centre de vie où tout le monde va se croiser pour se restaurer et se détendre. L'intervention sur le bâti est identifiée par une couleur brun rouille qui joue avec le vert de la végétation omniprésente. Sur l'axe de circulation principale cette intervention colorée intervient en strates horizontales sur les restructurations lourdes et sur les parties neuves, marquant ainsi la renaissance du site.



Réhabilitation du bâtiment C (figure gauche : avant – figure droite : après)



Perspective du parc et du centre de vie de la Parcelle Est

L'impact du projet sur le patrimoine culturel

Pour rappel, le site d'étude n'est pas compris dans un périmètre de site classé ou inscrit. Il n'est concerné ni par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), ni par un site archéologique à proximité immédiate. En revanche le site d'étude est concerné par les servitudes liées à la présence de monuments historiques inscrits situés à une distance inférieure à 500 m du site.

Déclaration de projet Balard - Dossier d'enquête publique - Notice d'intérêt général

Le bâtiment Perret est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. A ce titre, il doit être traité avec soin, mais doit également rentrer dans une réflexion plus globale, d'intégration dans une nouvelle disposition bâtie, un nouvel environnement.

Le projet prévoit donc de restituer au bâtiment Perret un aspect plus originel, incluant un ravalement, le changement des menuiseries plus conformes à leur aspect d'origine, le changement des serrureries abimées (grilles, mains-courantes ou garde-corps).

Les éléments majeurs constituant l'intérieur du bâtiment (escaliers, planchers, éléments porteurs) sont conservés. Un réaménagement total des espaces intérieurs est prévu.

Une surtoiture métallique, constituée à l'identique de celle couvrant le bâtiment neuf du Ministère, vient coiffer le bâtiment Perret, afin de l'intégrer de manière évidente à l'ensemble bâti. Elle est à l'échelle du bâtiment et rappelle les corniches du bâtiment Perret. Cette surtoiture intègre par ailleurs les équipements techniques de toitures, existants et projetés dans le cadre du projet, en les faisant disparaître à la vue des riverains.

Cette intégration se fait aussi grâce à l'alignement aux façades du bâtiment Perret sur l'avenue de la Porte de Sèvres et sur le boulevard Valin, du bâtiment neuf. Le bâtiment Perret est ainsi une composante évidente à part entière du bâtiment « enceinte » précité.

Les contacts avec le bâtiment neuf sont cependant délicats : des passerelles aériennes de liaison, vitrées, assurent les liaisons entre l'existant et le neuf, permettant ainsi de dégager la vue du bâtiment Perret du nouveau bâtiment du Ministère. Le portail constitue le lien et la barrière physique entre l'extérieur et l'intérieur de la Parcelle, en rez-de-chaussée.



Liaisons entre le bâtiment neuf et le bâtiment Perret

Au total, l'impact du projet dans sa globalité sur le paysage sera positif et pérenne par rapport à la situation existante.

B - La haute qualité environnementale des bâtiments

Le ministère a défini un programme très exigeant en termes de haute qualité environnementale qui a d'ailleurs fait l'objet, en 2009, d'une certification HQE®. Les bâtiments neufs seront notamment conçus selon le référentiel Bâtiment Basse Consommation Effnergie® (BBC).

A ce titre, toute climatisation est exclue, sauf pour les salles informatiques et les locaux en sous-sol. Les bâtiments neufs bénéficieront d'un simple rafraîchissement. Pour répondre à ces exigences fortes, le projet lauréat est fondé sur une démarche d'ingénierie associant l'ensemble des acteurs du groupement, des architectes aux ingénieurs, en passant par les futurs exploitants et mainteneurs. Les bâtiments mis à disposition en 2014 seront certifiés HQE®.

La machine naturelle

Pour répondre aux exigences du ministère dans le domaine environnemental, des options fortes ont été initiées par l'architecte et urbaniste Nicolas Michelin, dont les réalisations s'organisent toutes depuis plusieurs années autour des concepts de développement durable. Ainsi, le mariage entre des conceptions techniques de pointe maîtrisées et un parti architectural sobre et efficace, permettra de proposer sur l'ensemble du site de Balard une nouvelle manière de vivre et d'occuper un bâtiment tertiaire en mettant en œuvre un développement durable au quotidien, au service de l'environnement.

Les solutions proposées réduiront les coûts énergétiques et économiseront des opérations de maintenance. Dans cet écosystème, les innovations seront nombreuses mais l'utilisateur sera au cœur du dispositif, à la fois bénéficiaire et acteur de la performance globale. Canalisant simplement les éléments naturels, tout en les conduisant par une technologie douce, mais très puissante, au cœur de laquelle l'homme sera toujours acteur, le bâtiment sera une véritable machine naturelle.

Confort sanitaire

L'air neuf sera aspiré dans les patios-jardins, permettant à la végétation de jouer un rôle important dans l'amélioration de la qualité de l'air intérieur. Les performances de ce bâtiment lui permettront d'être une référence énergétique durable et de respecter les futures normes thermiques. Les consommations de chauffage, climatisation des seules salles informatiques et des locaux enfouis, éclairage, ventilation, eau chaude seront divisées par près de trois par rapport à la future réglementation thermique applicable en 2012 ; en particulier, les besoins annuels de chauffage seront divisés par 3 par rapport à ceux d'un bâtiment passif.

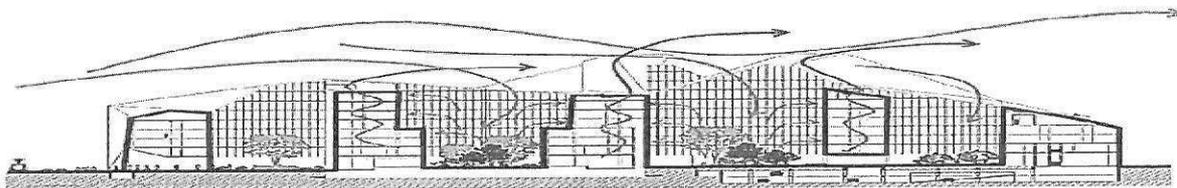
Le bâtiment assurera de manière naturelle ses besoins de chaud, de froid et de ventilation pendant dix mois de l'année.

Plus de 75% des besoins annuels de chaud seront couverts par récupération et réutilisation de l'énergie habituellement dissipée en pure perte. Plus de 90% des besoins annuels de froid seront couverts de manière passive, sans consommation énergétique supplémentaire, par utilisation de la fraîcheur de la nappe phréatique en circulation d'eau froide dans les plafonds rayonnants.

Au total, 80% des besoins de chauffage, climatisation, groupes géothermiques, eau chaude (restauration comprise), seront couverts par des énergies renouvelables produites sur le site en autosuffisance.

Confort climatique

La toiture plissée culminera en trois cheminées majeures, dont la hauteur doit, pour qu'elles assument leur office environnemental, être techniquement conséquente, complétées de cinq cheminées mineures, qui assureront pour la quasi-totalité des bureaux une ventilation naturelle assistée. L'été, l'air neuf, pris dans les cours, rafraîchi par les plantes et l'eau, sera capté jusqu'au faîtage d'où il sera extrait naturellement grâce au gradient thermique et au vent. Ce dispositif de ventilation naturelle tirera parti à la fois des vents dominants et des différences de températures.



Ventilation naturelle tirée par les cheminées CR_ANMA © Studio TTT

Ces cheminées seront le point d'aboutissement d'une multitude de gaines qui prélèveront dans chaque bureau un tirage d'air avec les mêmes performances garanties qu'un système mécanique performant type double flux.

L'hiver, l'air tiré par les cheminées sera réchauffé durant son parcours. Les cheminées, équipées d'échangeurs, opèreront au passage de l'air extrait, une récupération d'énergie gratuite.

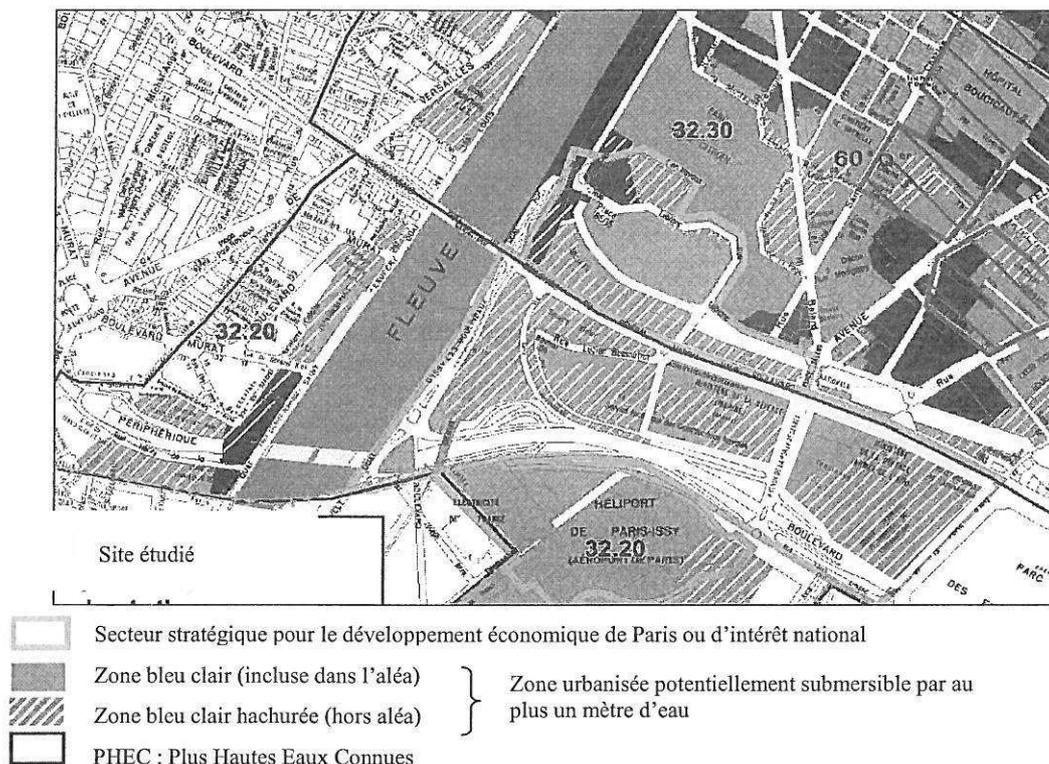
Sur le plan de l'exploitation, la quasi absence d'organes mécaniques sera aussi un facteur de simplification de l'entretien et d'économies.

La circulation de l'eau est un système naturel pour rafraîchir l'air des bureaux. Ainsi, les patios végétalisés sont des îlots de fraîcheur en été grâce à l'évaporation de l'eau contenue dans les plantes et les bassins des jardins. Ces patios seront arrosés grâce à l'eau de pluie récoltée sur les toitures, stockée et réutilisée.

C- Les faibles impacts du projet de construction sur l'environnement

Impact sur le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)

Le site est positionné, d'après le PPRI, en zone bleue claire (voir carte ci-dessous).



Extrait du PPRI

La majeure partie du site est hachurée. La zone bleue correspond aux zones urbanisées situées en zone inondable. Deux variantes sont définies : une zone bleue sombre, qui correspond à des secteurs de bâtis importants exposés à des niveaux de submersion potentiellement supérieurs à un mètre (hors la zone de Balard), et une zone bleue claire correspondant au reste de la zone inondable, exclusion faite des zones verte et rouge. Le site de Balard est entièrement situé en zone bleue claire et pour la quasi-totalité en zone bleue claire hachurée, hors aléa.

Le projet a été conçu de façon à respecter les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques inondation). En particulier :

- Il intègre, dans ses dispositions constructives, les préconisations du PLU en matière de protection des biens et des personnes.
- Les surfaces soustraites à la zone d'expansion des crues dans le cadre du projet sont compensées par la création de nouvelles zones « potentiellement inondables » en cas de crues.

Au demeurant, c'est une exigence du programme fonctionnel défini par le ministère, tous les équipements techniques seront remontés au dessus de la crue centennale, de sorte que le site serait complètement opérationnel dès le lendemain de la décrue.

Impacts sur les voies de communication

Le trafic induit lors de la phase de travaux sera essentiellement routier.

Une étude concernant le trafic et la circulation autour du projet a été menée par CODRA et a permis d'arriver aux conclusions suivantes.

L'accessibilité actuelle du site de Balard est :

- Bonne en transports collectifs (métro M8, M12, tramway T2 et T3, RER C, lignes de bus nombreuses) ;
- Satisfaisante à vélo (pistes cyclables sur les boulevards des Maréchaux) ;
- Moyenne en automobile : aux principaux carrefours sur les boulevards des Maréchaux, des réserves de capacité existent aux heures de pointe, mais les conditions de circulation sont sensibles aux aléas.

On estime le trafic automobile généré par l'ensemble du programme, selon des hypothèses faibles ou fortes de génération (les 2 sens confondus) :

- A l'heure de pointe du matin : entre 527 et 897 véhicules supplémentaires ;
- A l'heure de pointe du soir : entre 351 et 760 véhicules.

Ces trafics concerneront essentiellement le carrefour entre le boulevard du Général Valin et la rue Bossoutrot (et la voie nouvelle). En effet, l'accès automobile principal au Ministère est reporté sur la voie nouvelle. Ce carrefour est actuellement le moins saturé des différents carrefours de cette partie des boulevards des Maréchaux.

Différentes mesures sont prévues afin de promouvoir les modes alternatifs. Parmi les principales :

- Accès supplémentaire à la station de métro Balard qui sera opérationnel à la livraison du Ministère ;
- Réglementation de la rue Bossoutrot et la Voie nouvelle en zone 30 km/h ;
- Offre généreuse pour le stationnement des vélos ;
- Sécurisation des cheminements piétons ;
- Incitation au covoiturage.

L'impact du projet sur les voies de communication est donc jugé faible.

Impacts sur le patrimoine naturel – Incidence Natura 2000

Pour rappel, aucune zone présentant un intérêt particulier au niveau faunistique ou floristique n'est implantée à proximité immédiate du site. Les habitats identifiés sur l'aire d'étude ne présentent aucune sensibilité. La forte anthropisation des milieux ne permet qu'un développement réduit de la flore en dehors des quelques espaces verts présents.

Durant la phase travaux, aucune destruction d'habitat ou d'espèces ne sera réalisée ; l'impact de la phase travaux sur le patrimoine naturel est nul.

Dans le cadre du projet Balard des constructions paysagères seront réalisées ; des espaces verts seront construits au sein des deux parcelles. Le choix des arbres s'est orienté vers des essences adaptées au climat de la région parisienne. Ces plantations et ces espaces verts constitueront de nouveaux habitats qui pourront accueillir diverses espèces faunistiques, en particulier des oiseaux qui nichent déjà sur le site.

Ainsi l'impact du projet est jugé positif vis-à-vis du patrimoine naturel.

Le site Natura 2000 le plus proche est celui de Seine Saint-Denis (ZPS : FR1112013), situé à environ 10 km au Nord Est. Compte tenu de son éloignement et de la forte densité urbaine faisant écran, aucun corridor écologique privilégié ne peut être envisagé entre le projet Balard et le site Natura 2000.

Impacts sur le sol et le sous-sol

Une opération significative de dépollution des sols a été engagée depuis la déconstruction des bâtiments sur l'ensemble de la partie occidentale du site. Cette opération qui se poursuit consiste notamment à retirer plusieurs dizaines de milliers de mètres cubes de terres polluées par le fait des usages industriels sur le site ou aux abords.

Concernant le chantier de construction des bâtiments, aucune contamination des sols n'est attendue. Seuls des rejets de type accidentel pourraient avoir lieu : déversement de produits lié à une mauvaise manipulation, fuite, etc. mais des dispositions seront prises pour supprimer ce risque (stockage sur bac de rétention des produits dangereux, mise à disposition de kits anti-pollution, traitement des eaux de lavage grâce à des bacs de décantation, etc.).

En phase d'exploitation, les seules sources potentielles de pollution du sol ou du sous-sol pouvant être envisagées sont d'éventuelles fuites de fioul au niveau des groupes électrogènes ou de leur cuve de stockage, un mauvais entreposage des déchets, une mauvaise gestion des rejets liquides.

Toutefois des mesures sont prévues afin de limiter les risques de pollution : entretien et maintenance des groupes électrogènes et de leur cuve, dépotage effectué en présence d'un personnel qualifié, aire de dépotage sur rétention étanche déportée, manipulation des produits sur dalle étanche et stockages sur rétentions, déchets stockés en benne étanche couvertes, maîtrise de la collecte et du traitement des effluents susceptibles de contenir des polluants, confinement des eaux d'incendie dans certains locaux.

Au regard de ces éléments et en fonctionnement normal, aucun impact sur le sol et le sous-sol n'est attendu.

Concernant l'exploitation des forages pour la géothermie, aucun impact direct sur le sol et le sous-sol n'est à envisager. En effet, seule de l'eau de nappe transite entre les forages de pompage et les forages de rejet (circuit « primaire »), la qualité de celle-ci n'étant pas modifiée dans l'intervalle, à l'exception de sa température. Le circuit « secondaire » constitué du liquide caloporteur qui échange son énergie avec l'eau de nappe, reste confiné aux bâtiments. Chacun des circuits est de type fermé, sous pression.

Au regard de ces éléments, aucun impact de l'exploitation des forages de géothermie sur le sol et le sous-sol n'est attendu.

Impact sur la ressource en eau

Concernant le chantier de construction des bâtiments, la consommation en eau sera principalement liée aux besoins sanitaires de la base vie du personnel sur le site. Les autres impacts sur la ressource en eau seront liés principalement aux travaux de forage et d'essai pour la géothermie.

Ces incidences temporaires liées à ces travaux seront prises en compte et des mesures sont prévues afin de limiter les risques de pollution (les produits potentiellement polluants utilisés pendant les travaux seront éloignés du forage et disposés sur des cuves de rétention).

L'impact des travaux sur la ressource en eau est jugé faible.

En phase d'exploitation, la consommation globale attendue sur l'ensemble du site (hors piscine) a été estimée par le groupement à 393 m³/jour.

Parmi les installations classées seules les chaudières sont consommatrices de quelques m³ d'eau. Ce volume est négligeable au regard des consommations globales du site.

Concernant l'exploitation des forages pour la géothermie, la totalité des volumes pompés (débit moyen annuel d'exploitation retenu : 134 m³/h) sont réinjectés dans la nappe de la craie : il n'y a donc aucune incidence quantitative des installations géothermiques sur la nappe.

Impacts des rejets liquides

Les principales incidences de la phase travaux d'aménagement sur la qualité des eaux superficielles concernent le risque de rejet de matières en suspension issues notamment des travaux de terrassement, de la circulation des engins sur le site, du ruissellement sur les surfaces terrassées et non végétalisées lors d'évènements pluvieux. L'incidence du projet en phase chantier n'est pas négligeable, il sera important de maîtriser les rejets par des mesures réductrices appropriées dès le début des travaux.

En phase d'exploitation, les effluents liquides générés par le site seront les eaux pluviales (toitures, voiries et parking), les eaux usées sanitaires (WC, douches et lavabo), les effluents liés à l'exploitation du site :

- Eaux pluviales : un abattement des 16 premiers millimètres de pluie (correspondant à une pluie d'occurrence 6 mois) sera réalisé par rétention/infiltration, limitant ainsi le rejet dans le réseau d'égouttage. Le projet a été conçu de façon à maintenir 2 m de profondeur entre les espaces d'infiltration et le niveau des plus hautes eaux souterraines afin de limiter tout risque de pollution de ces dernières.

- Eaux usées sanitaires : elles seront collectées par des canalisations spécifiques étanches et seront envoyées directement dans le réseau d'égouttage. S'agissant de relocalisation de personnel parisien, les quantités rejetées seront quasi équivalentes et il n'y aura donc pas d'impact supplémentaire du fait du projet.
- Effluents liquides liés à l'exploitation du site : ils sont très majoritairement issus des activités de restauration. Un séparateur à graisse et fécule sera installé en sortie des réseaux de manière à limiter leur impact.

Enfin, en cas d'incendie, les eaux d'extinction seront confinées dans les réseaux d'assainissement à l'intérieur du site de manière à pouvoir les évacuer ensuite de manière progressive dans le réseau d'égouttage.

Impacts en matière de déchets

En phase travaux, la production de déchets sera essentiellement liée à l'activité de chantier (DIB, gravats, bois, etc.). Afin de limiter la production de déchets sur le chantier, et d'optimiser leur gestion, le groupement mettra en place un Schéma d'Organisation et de Gestion de l'Élimination des Déchets. Ces dispositions sont contrôlées directement sur le chantier par le service QSE lors des visites de Contrôle Santé Sécurité Environnement ; l'impact sera ainsi très limité.

En phase d'exploitation, la production de déchets du site de Balard sera essentiellement liée à l'activité de bureaux (papiers, cartons, etc.), à l'entretien et la maintenance des installations (pièces défectueuses, boues du séparateur d'hydrocarbures, etc.), à l'entretien du site (déchets verts, ordures ménagères, etc.) et à la restauration.

Le tri sélectif des déchets sera réalisé sur le site. Les déchets seront stockés provisoirement dans des locaux spécifiques, dans des bennes étanches, réduisant ainsi le risque de pollution des sols par d'éventuelles eaux de ruissellement.

Ils seront repris par des sociétés autorisées pour leur enlèvement et leur traitement, qui les dirigeront vers les filières les plus appropriées. Des bordereaux de suivi des déchets dangereux seront émis. Un registre de suivi retraçant par ordre chronologique les opérations relatives à l'élimination des déchets dangereux sera tenu à jour.

Impacts sur l'air

En phase travaux, les rejets atmosphériques seront principalement liés à la circulation des engins de chantier (gaz d'échappements, poussières). L'impact en matière de rejet de CO₂ sera négligeable en comparaison de la forte densité de trafic alentours. Concernant les poussières, des dispositions d'arrosage des pistes seront mises en œuvre pour limiter leur émission.

En phase d'exploitation, les chaudières occasionneront des rejets en cheminée de gaz de combustion ainsi qu'occasionnellement (pendant les essais), les groupes électrogènes. L'activité émettra également des gaz d'échappement provenant des véhicules transitant sur le site. La pollution atmosphérique induite restera marginale par rapport à la pollution due au trafic routier existant à proximité.

Impacts sur le climat

Durant la phase travaux, le principal poste émetteur d'équivalent carbone correspond aux livraisons de matériaux ; c'est pourquoi des objectifs de diminution des émissions liées à ce poste sont proposées : utilisation du fret fluvial, utilisation des transports en commun pour le personnel du chantier, etc , matériaux à faible empreinte carbone. Ainsi l'impact sur le climat lié à la phase travaux est jugé faible.

Durant l'exploitation et sur la parcelle Ouest en particulier, les bâtiments étant neufs, le Label Haute Qualité Environnement (HQE) basé sur l'idée maîtresse de minimiser l'impact environnemental en ayant recours aux énergies renouvelables et aux gisements d'énergie récupérable directement sur le site a été mis en œuvre pour le projet. La conception HQE des bâtiments a été basée sur les principaux objectifs suivants :

- Récupération d'énergie :
 - o plus de 75 % des besoins annuels de chaud sont couverts par récupération et réutilisation de l'énergie habituellement dissipée en pure perte;
 - o les cheminées permettent une récupération d'énergie sur l'air extrait et un tirage de l'air dans les bureaux avec les mêmes performances qu'une ventilation mécanique double flux ;
 - o la chaleur produite par les salles serveur alimente des thermofrigopompes, qui participent à hauteur de 70 % au chauffage des bâtiments en hiver et suffisent pour produire 100 % de l'eau chaude du site toute l'année.
- Optimisation énergétique :
 - o production énergétique optimisée en permanence entre l'utilisation des différentes sources énergétiques : les énergies naturelles et renouvelables (géothermie, photovoltaïque) et/ou recyclées valorisées par cette impressionnante machine naturelle couvrent 80 % de ses besoins énergétiques.
- Une centrale d'énergie renouvelable :
 - o géothermie : première source d'énergie sur le site, disponible hiver comme été,
 - o photovoltaïque : toiture solaire grâce à l'utilisation de panneaux mono cristallins (140 Wc/m², couleur zinc des toits parisiens). D'une surface de 7 000 m² environ, elle va permettre la production de ~ 10 kWhep/m²/an ce qui en fera la plus grande toiture solaire de Paris.

Les énergies naturelles et renouvelables et/ou recyclées valorisées couvriront 80 % des besoins. le projet est en parfaite adéquation avec les objectifs fixés par le Plan Climat de Paris.

Impacts sonores et vibrations

Lors de la phase travaux, les sources de bruit identifiées sur un tel chantier sont principalement les engins (pelles mécaniques, grues, engins de terrassement, foreuses, etc.) et les véhicules (camions de livraison...). Des mesures seront mises en place pour limiter ces nuisances : choix d'engins et de machines permettant de minimiser les nuisances acoustiques, aménagement des horaires des phases bruyantes, protection acoustique des zones sensibles, etc.

Une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé montre que les sources sonores autour du site proviennent uniquement de la circulation routière environnante : boulevard périphérique, boulevard du Général Martial Valin, boulevard Victor, avenue de la Porte de Sèvres et avenue de la Porte d'Issy. Elle indique que les objectifs réglementaires à respecter en limite de site sont déjà dépassés dans certains cas par le bruit de fond et que les intensités sonores au niveau des habitations sont très élevées, relativement constantes et représentatives de ce type d'environnement urbain. L'impact du projet sera donc très limité au regard de ce constat.

Impacts des sources lumineuses

Les constructions n'émettront pas de sources lumineuses particulières.

Impacts sur la santé

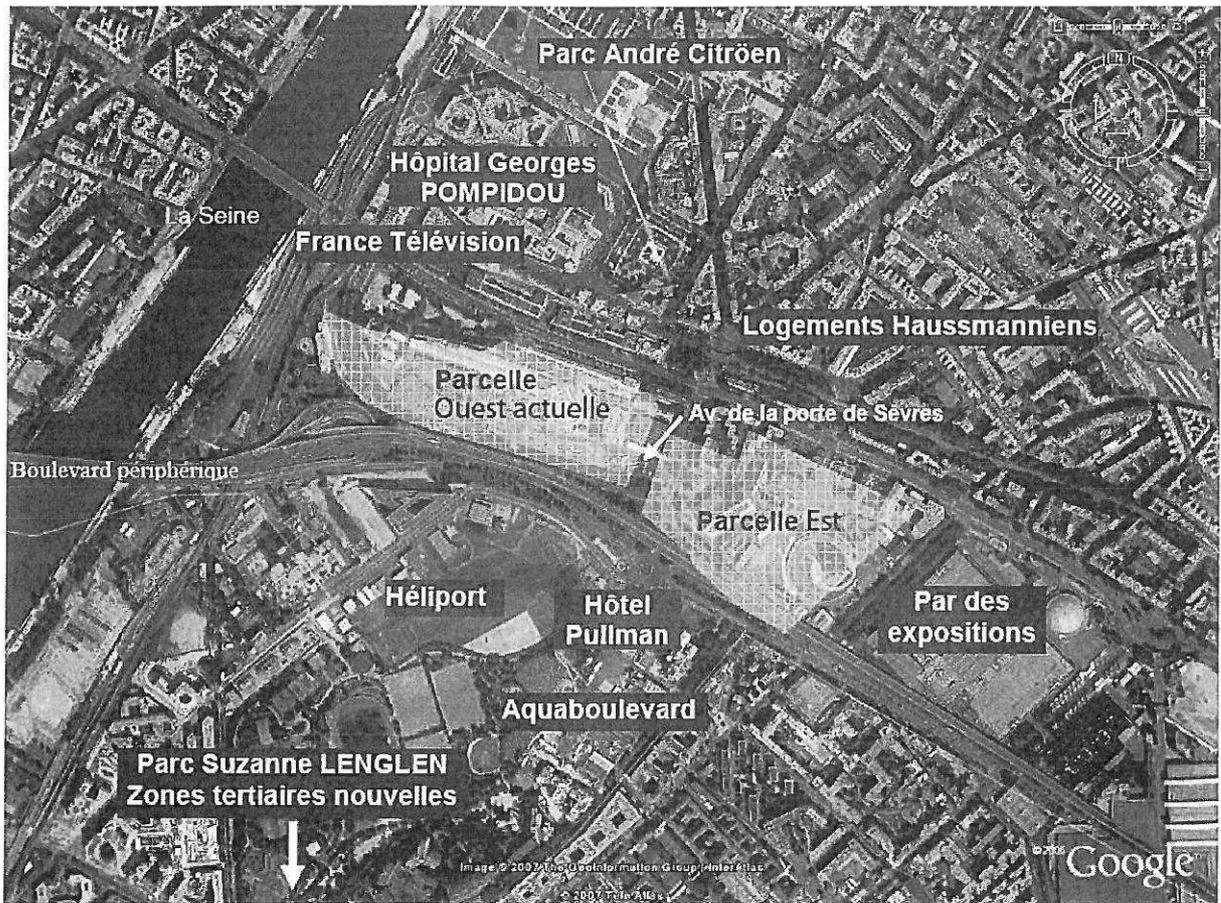
Les constructions n'auront aucun impact sur la santé humaine.

<p>Conclusion : L'analyse des raisons pour lesquelles le projet de construction du ministère de la défense à Balard a été retenu, du point de vue de l'environnement, fait ressortir qu'il présente peu d'inconvénients et beaucoup d'atouts. Ce bilan positif participe à l'intérêt général du projet.</p>

II – Plan de situation



Le site de Balard dans la ceinture de Paris



Le site de Balard dans son environnement urbain

IV -L'appréciation sommaire des dépenses et coût des acquisitions immobilières

Le montant total à financer est de l'ordre d'un milliard d'euros hors taxes (1.080 millions d'euros HT). Ce montant à financer se répartit entre l'informatique (environ 130 millions) et les investissements mobiliers et immobiliers (environ 630 millions), auxquels s'ajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre et des bureaux de contrôle (98 millions), les coûts de gestion et aléas (75 millions), l'actualisation des coûts de construction (60 millions) et les frais financiers en période de construction (72 millions).

Le financement de l'investissement sera assuré par les fonds propres des investisseurs et les emprunts bancaires (ensemble 785 millions d'euros), le versement correspondant aux droits fonciers de la Corne Ouest (220 millions d'euros), des versements directs du ministère pour financer une partie des travaux de seconde phase (75 millions d'euros).

Le projet de valorisation immobilière de la Corne Ouest (partie la plus occidentale du site, sur une emprise de trois hectares) grâce à la construction, puis à la location d'immeubles de bureaux (90.000 m² de surface hors œuvre net), permet de réduire directement le montant à financer d'un montant de l'ordre de 220 millions d'euros HT. A défaut, le recours à l'emprunt bancaire aurait nécessité un apport global (emprunt et frais financiers) net de 480 millions d'euros HT et 574 millions d'euros TTC. Ce montant représenterait à lui seul près de la moitié des ressources financières mobilisées (480 millions pour 1.080 millions) et le tiers de l'assiette d'investissement et de financement. L'apport financier de la Corne Ouest est indispensable pour la réalisation de l'opération.

Il est à noter que France Domaine a remis un Avis Domanial, en date du 27 mai 2011, qui stipule que l'offre de versement de 220 millions d'euros "*apparaît conforme aux attentes de l'Etat dans la mesure où ce montant de redevance est supérieur à l'estimation du service du Domaine. De plus, ce montant de 220 M.€ afférent à une valorisation de bail, dépasse les estimations de valeur vénale de la Corne Ouest réalisées par la direction régionale des finances publiques (180 à 200 M.€). Le montage envisagé en l'espèce apparaît donc plus avantageux pour l'Etat qu'une cession de l'emprise, dans la mesure où ce dernier récupérera, au terme du bail à construction, la propriété de l'ensemble immobilier. Dès lors, la proposition de valorisation de la Corne Ouest (...) est conforme aux intérêts patrimoniaux et financiers de l'Etat.*"

L'installation de l'administration centrale à Balard permettra d'aliéner les emprises actuellement occupées, avec des conséquences financières positives pour le budget de la Défense, en raison d'une part du fruit des cessions (environ 600 M€ pour les quatre principales emprises : îlot Saint Germain, Saint Thomas d'Aquin, Bellechasse – Penthemont, La Pépinière ; s'y ajoutent 100 millions d'euros pour les autres emprises parisiennes) qui pourra être consacré au financement des programmes d'équipement, en compensant ainsi, conformément à la loi de programmation militaire 2009-2014, les réductions de dotations budgétaires, et d'autre part des économies conséquentes sur des dépenses inéluctables (environ 600 M€) qui auraient dû être consacrées à la rénovation des sites actuellement occupés, ainsi que des réseaux informatiques.

Enfin, le recours à un contrat de partenariat pour la réalisation du projet concourt à une optimisation en coût global de l'opération. La redevance annuelle moyenne que devra payer le ministère de la Défense de 2014 à 2041 s'élèvera à 130 millions d'euros HT, conformément à l'évaluation préalable réalisée en 2009.

Cette redevance moyenne hors taxes se décompose en :

- Une redevance immobilière (35%) ;
- Une redevance SIC (systèmes d'information et de communication) couvrant l'ensemble des besoins (investissement, financement, exploitation et renouvellement) pour une durée de cinq ans (20 à 25% selon les périodes);
- Une redevance services versée pendant toute la durée d'exploitation et portant sur la restauration, le nettoyage, l'accueil/filtrage, l'hébergement et divers services (blanchissage, conciergerie, etc), ainsi que le mobilier (18%) ;
- Une redevance maintenance et renouvellement (gros entretien réparation des immeubles / GER) versée pendant toute la durée d'exploitation (17%);
- Une redevance énergie également versée pendant toute la durée d'exploitation.
- Une redevance mobilier couvrant l'ensemble des besoins (investissement, financement, exploitation et réassort) pour une durée de dix ans.

La redevance annuelle moyenne, toutes taxes comprises, s'élèvera à 154 millions d'euros (euros constants décembre 2010).

S'ajoutent à ce montant, les impôts et taxes (4 millions par an).

Les ressources nécessaires au financement de cette redevance dans la durée, sont assurées sans abondement, par redéploiement des crédits budgétaires actuels, grâce aux économies réalisées par la combinaison des effets du regroupement sur un site unique au lieu de douze ou quinze sites épars, ainsi que des effets de l'externalisation. Les crédits budgétaires ainsi libérés se répartissent comme suit :

- des crédits de fonctionnement et d'investissement correspondant aux dépenses actuelles de soutien de l'administration centrale et d'entretien de ses locaux (64 millions d'euros par an),
- des loyers acquittés pour les emprises actuellement louées (16 millions d'euros),
- des dépenses de personnel hors pensions correspondant aux activités de soutien de l'administration centrale (33 millions d'euros),
- des loyers budgétaires pour Balard (35 millions d'euros), ces loyers correspondant au coût des immeubles, de leur entretien et de leur maintenance à long terme, coûts normalement supportés par l'Etat et, dans le cas d'un contrat de partenariat, coûts revenant au titulaire du contrat,
- de la dotation dont bénéficiera le ministère au titre du mécanisme interministériel de compensation du surcoût de la TVA (versée à l'Etat) sur les prestations externalisées (10 millions d'euros).

Conclusion : l'appréciation sommaire des dépenses fait ressortir une réduction des dépenses du Ministère et un investissement compensé par des recettes. Ce bilan financier positif participe à l'intérêt général du projet.

V - La mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée

5.1 – Mention des textes

La déclaration de projet est réalisée par application des dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la déclaration de projet d'opérations d'aménagement et de programmes de constructions présentant un intérêt général.

S'agissant d'une opération menée par l'Etat, la procédure est conduite par le Préfet en application des articles L 123-16 du code de l'urbanisme, car la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de Paris.

En application de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme, l'enquête publique concernant l'opération objet de la déclaration de projet porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence.

L'opération étant réalisée par l'Etat, l'enquête publique est organisée conformément aux dispositions de l'article R 123-23-3 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.

5.2 – Insertion de l'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet

Le Préfet initie la procédure de déclaration de projet. Celle-ci est soumise à enquête publique. Le Préfet sollicite du Président du Tribunal Administratif de Paris la désignation d'un commissaire enquêteur. Le Préfet prend un arrêté d'ouverture de l'enquête qui est publié dans la presse et affiché en différents endroits. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. L'objet de cette enquête est de recueillir l'avis du public sur le projet et ses conséquences.

Il convoque au préalable les personnes publiques associées et les associations pour la protection de l'environnement qui se seront manifestées en vue d'un examen conjoint du dossier de déclaration de projet. Le résultat de cet examen conjoint est versé au dossier d'enquête publique.

L'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. A l'issue de cette enquête dont la durée ne peut être inférieure à un mois, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête remet son rapport et ses conclusions motivées en indiquant s'il est ou non favorable au projet. L'avis émis ne lie pas l'autorité administrative.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Déclaration de projet Balard - Dossier d'enquête publique - Notice d'intérêt général

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant l'expiration du délai précédent ou de la transmission de la délibération défavorable.

Regroupement du Ministère de le Défense sur le site de Balard à Paris XV^{ème}

Déclaration de projet

Note de synthèse

Vu pour être annexé
à mon arrêté de ce jour
Paris, le 9 7 FEV. 2012
Le Préfet de la Région d'Ile-de-Fran
Préfet de Paris

Daniel CANEPA

Le projet de regroupement à Balard de l'état major des armées et des trois états-majors d'armées, des centres opérationnels et de commandement, des services centraux de la direction générale pour l'armement (DGA) et des services du secrétariat général pour l'administration (SGA) répond à une impérieuse nécessité opérationnelle, afin de remédier aux inconvénients devenus difficilement surmontables de la dispersion géographique actuelle et à l'inadaptation des locaux et des réseaux informatiques existants.

La création d'un outil moderne, rationalisé et concentré, de commandement et de pilotage de notre politique de défense est nécessaire pour l'efficacité de notre défense et, plus concrètement, pour la gestion des opérations et des crises de toutes natures auxquelles notre pays se trouve confronté.

Ce projet sera réalisé à coût budgétaire constant, grâce aux économies réalisées par le regroupement sur un site unique et grâce à la valorisation de la Corne Ouest de Balard, tout en dégageant des ressources financières nouvelles, grâce à la vente des emprises foncières parisiennes, et en évitant de lourds investissements non finançables - et sinon indispensables - pour rénover les sites et les réseaux existants. Il répond ainsi à une nécessité évidente d'intérêt national, sans obérer la situation des finances publiques, bien au contraire.

Pour en garantir la bonne fin, l'Etat a pris l'initiative d'une déclaration de projet en août 2011.

1. L'objet et le cadre de la procédure

Trois points sont inscrits dans le champ de la procédure :

- La suppression de la servitude relative au stationnement de bus,
- La modification des règles relatives aux hauteurs, pour permettre trois dépassements très localisés de "cheminées" de ventilation naturelle permettant le rafraîchissement des locaux, sans recours à la climatisation,
- La non application des règles relatives aux distances de vis-à-vis entre façades pour les cours intérieures du ministère, compte tenu de leurs formes ni carrée, ni rectangulaire, mais généralement pentagonale ou hexagonale.

La déclaration de projet est réalisée en application des dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme¹ relatif à la déclaration de projet d'opérations d'aménagement et de programmes de constructions présentant un intérêt général.

¹) Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ; article 55 : loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 1er, modifié par loi n° 2010-788, du 12 juillet 2010, article 19).

S'agissant d'une opération menée par l'Etat, la procédure est conduite par le Préfet en application des articles L 123-16 du code de l'urbanisme, car la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de Paris ; conformément aux dispositions précitées, l'enquête publique concernant l'opération objet de la déclaration de projet a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence.

L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions de l'article R 123-23-3 du code de l'urbanisme et dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement. Le Préfet a initié la procédure de déclaration de projet par voie d'arrêté (arrêté préfectoral du 25 août 2011). Il a sollicité la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal administratif et informé le public de l'ouverture d'une enquête par voie d'arrêté (arrêté du 13 septembre 2011) et d'avis d'insertion dans la presse. Une commission d'enquête publique a été désignée, comprenant trois membres et deux suppléants. Les insertions dans la presse ont été effectuées le 15 septembre 2011.

La déclaration de projet prévue à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme au titre du projet de construction n'est pas soumise à étude d'impact ou à notice d'impact au titre des articles R. 122-6 et R 122-8 du code de l'environnement.

Les installations classées nécessaires au fonctionnement du Ministère de la défense feront également l'objet d'une enquête publique organisée sur le fondement de l'article R 123-1 annexe 1 17° du code de l'environnement car elles sont soumises à autorisation au titre des rubriques 2910 (chaufferie) de la nomenclature des installations classées.

Conformément à l'article L 214-1 du code de l'environnement les installations relevant des rubriques 1.2.2.0, 3.2.3.0 et 5.1.1.0 de la nomenclature de la loi sur l'eau font également l'objet d'une procédure particulière.

Les deux enquêtes publiques en cause se déroulent en décembre 2011.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, le préfet a convoqué au préalable les personnes publiques associées et les associations pour la protection de l'environnement en vue d'un examen conjoint du dossier de déclaration de projet. Le résultat de cet examen conjoint, qui doit être effectué avant l'ouverture de l'enquête publique, a été versé au dossier d'enquête publique. La réunion des personnes publiques s'est tenue à la préfecture de Paris, le 15 septembre 2011.

L'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre 2011 au 3 novembre 2011. Une réunion publique s'est tenue à Balard (locaux de l'ENSTA), sur la demande de la Ville de Paris, le 26 octobre 2011. A l'issue de l'information du public, d'une durée légèrement supérieure à un mois, la commission d'enquête a rendu son rapport et ses conclusions.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont désormais soumis par le préfet au Conseil de Paris, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet pourra statuer et notifier sa décision au maire dans les deux mois suivant l'expiration du délai précédent ou de la transmission de la délibération défavorable.

2. Adaptation des dispositions à la suite de l'enquête publique

2.1. S'agissant de la question des hauteurs et des vis-à-vis entre façades, la Ville de Paris a manifesté son accord de principe, sous réserve d'une rédaction différente quant à la forme de la modification. A la suite des échanges intervenus entre la Ville de Paris et le Ministère de la Défense lors de la réunion des personnes publiques associées du 15 septembre 2011, par lettre du 27 septembre 2011 adressée au préfet de la région Île-de-France, la Ville de Paris a proposé une nouvelle rédaction des dispositions du plan local d'urbanisme nécessaires à la mise en compatibilité relatives à la hauteur (UG-10) et aux prospects (UG-8).

Les propositions de la Ville de Paris sont prises en compte dans la déclaration de projet, au travers de la création d'un "secteur Balard", comme l'a souhaité la Ville. Toutefois, celle-ci suggérait que ce secteur soit restreint à la seule parcelle ouest, réceptacle du futur bâtiment principal du ministère.

Après étude, l'Etat considère qu'il convient néanmoins de maintenir l'unicité parcellaire de l'ensemble constitué par la parcelle Ouest (5 hectares) et la Corne Ouest (3 hectares), sachant que les deux dispositions énoncées (hauteurs et vis-à-vis entre façades) n'ont aucunement vocation à s'appliquer aux immeubles de bureau de la Corne Ouest, comme il est dit dans le rapport de présentation.

L'Etat considère que la délimitation d'un secteur englobant la Corne ouest et la parcelle ouest se justifie pour deux raisons :

- *D'une part*, le ministère de la défense et les immeubles de la Corne ouest font partie d'une opération de construction faisant l'objet d'un permis de construire unique. Ainsi non seulement le périmètre du secteur répond à une logique économique, car le ministère ne peut être construit sans les recettes des immeubles de la corne ouest, mais par ailleurs il répond à une logique d'urbanisme car il s'agit d'une seule et même opération de construction dont les deux parties sont desservies toutes deux par la future voie nouvelle et s'intègrent dans une réflexion d'urbanisme globale.
- *D'autre part*, la servitude P15-7 relative au dépôt et garage à bus, dont il est demandé la suppression, et à la voie nouvelle porte sur l'ensemble des terrains de la parcelle ouest et de la corne ouest. Le périmètre du secteur correspond au périmètre de servitude qui entoure les terrains de la corne ouest et parcelle ouest. La Corne ouest et la parcelle ouest forment donc bien un ensemble au sens du PLU.

Aucun principe du droit de l'urbanisme, de la jurisprudence, ni même de la doctrine n'interdit d'appliquer à l'intérieur d'un secteur du PLU, des dispositions particulières à une partie seulement de ce secteur. En revanche, la notion de « secteur » appliqué à une seule construction ne répondrait pas à une logique d'aménagement ou de construction qui doit guider l'édiction des règles d'urbanisme dans les PLU.

La mise en compatibilité n'a pas pour effet d'appliquer à la Corne ouest des règles dont elle n'aurait pas besoin, puisqu'elle en est exclue par la rédaction du règlement qui vise explicitement le siège du ministère de la Défense et du haut commandement des armées. Ce principe est d'ailleurs explicitement rappelé dans le rapport de la déclaration de projet pour qu'il ne subsiste aucune ambiguïté et répondre ainsi à la préoccupation légitime exprimée par la Ville de Paris.

S'agissant des hauteurs, comme l'a souhaité la Ville de Paris, il est désormais explicitement précisé que le dépassement de hauteurs ainsi autorisé, excluant toute création de surface hors œuvre nette, doit être "localisé".

2.2. S'agissant de la servitude pour la création d'un garage à bus, la Ville de Paris a souhaité qu'elle ne soit pas supprimée sans la mise en œuvre d'une solution alternative.

La décision prise en fin d'année 2007 et confirmée en 2008 de regrouper à Balard l'administration centrale du ministère de la Défense et le haut commandement des armées a conduit à remettre en cause la cession prévue de la Corne Ouest, rendant, de fait, la servitude peu compatible avec le projet ministériel. La construction d'un garage de 50 bus est techniquement possible. Après avoir associé la RATP à la procédure contractuelle pour la construction d'un garage en sous-sol et après avoir dû constater le retrait de la RATP, le ministère de la Défense a dû renoncer à construire un garage.

La construction d'un garage de 140 bus, voire pour 200 bus, pour remplacer le garage de la Croix Nivert est techniquement inenvisageable sous la Corne Ouest, compte tenu de la superficie requise (30.000 m², voire 40.000 m²), de la présence de la nappe phréatique à faible profondeur (moins de 6 mètres), et enfin d'un besoin évident de parkings pour les bureaux à construire.

Sans nier, bien au contraire, l'intérêt du projet de reconstruction en infrastructure du garage à bus de la rue de la Croix-Nivert pour permettre le développement en superstructure de 450 logements, dont 225 logements sociaux, le ministère de la défense ne peut soumettre la réalisation du projet d'intérêt national de Balard à un intérêt local, parfaitement légitime, mais qui peut trouver son accomplissement par d'autres voies, en mobilisant éventuellement d'autres emprises pour accueillir pendant trois ans les 140 bus du dépôt de la Croix Nivert.

Du point de vue du PLU, la servitude en cause n'est pas liée au projet de la Croix-Nivert et ne comporte aucune prescription quant au nombre de bus à héberger, ni quant à aux dimensions de l'ouvrage nécessaire.

Pour ne pas outrepasser la servitude, le ministère a demandé au titulaire du contrat de partenariat de prévoir des mesures conservatoires permettant l'hypothétique réalisation d'un garage à bus. On connaît le coût élevé (près de 5 millions d'euros) et la parfaite inutilité de ces mesures conservatoires, aucun transporteur ne pouvant investir une somme considérable (probablement 20 à 30 millions d'euros pour les travaux ultérieurs) pour un garage de dimension finalement limitée. La RATP, pour sa part, a renoncé à la construction d'un garage à bus de 50 places pour un montant de cet ordre.

3. Sur les conclusions de la commission d'enquête publique

3.1. En conclusion de son rapport du 3 décembre 2011, remis le 7 décembre, la commission d'enquête publique a donné un avis favorable sans réserve sur l'intérêt général du projet, en ce compris la valorisation immobilière de la Corne Ouest. Cet avis favorable est assorti de six recommandations.

3.1.1. La commission demande que soient affinées certaines études notamment celles relatives au trafic.

Sur ce point le ministère de la défense indique qu'il demandera au maître d'ouvrage privé de poursuivre et approfondir les études engagées ; pour sa part le ministère de la défense renouvelle sa proposition de financer en liaison étroite avec la préfecture de police et la ville de Paris une étude de trafic sur l'ensemble du périmètre du site de Balard.

3.1.2. La commission demande que soit mis en place un accompagnement social des personnels qui seraient pénalisés par le déménagement à Balard.

Le ministère de la défense a prévu un dispositif comprenant d'une part des possibilités de reclassement des personnels qui seraient ainsi trop éloignées de leur domicile et, d'autre part une aide pour permettre aux personnes concernées (au total environ 200 personnes dont les temps de transport seraient allongés) de se reloger à proximité de Balard. Compte tenu du rythme des mutations au sein des armées principalement, à un degré moindre pour les personnels civils, la répartition des logements des personnes travaillant à Balard va rapidement se redéfinir vers une distribution adaptée, tant au niveau des temps de déplacement que de leur commodité.

3.1.3. La commission suggère que soient mis en place les dispositifs de communication et de concertation proposés par le ministère notamment avec la création des nouvelles instances (comité de site, etc) évoqués au cours de l'enquête publique.

Le ministère s'y emploiera avec l'ensemble des acteurs concernés.

3.1.4. La commission demande que soit insérée dans le dossier de déclaration de projet une référence à la Charte de l'Environnement.

Ce point sera pris en compte.

3.1.5. La commission demande que soit pris en compte le projet immobilier de construction de logements de la Croix Nivert.

L'Etat prend en compte ce projet dont il considère qu'il doit aboutir.

3.1.6. La commission demande que soit apportée la plus grande attention au montant des cessions des emprises actuelles qui conditionne l'économie du projet.

Le ministère de la Défense transmettra cette recommandation au service France Domaine, seul compétent pour procéder à la cession des emprises parisiennes.

3.2. En conclusion de son rapport du 3 décembre 2011, remis le 7 décembre, la commission d'enquête publique a donné un avis favorable avec trois réserves à la mise en compatibilité du PLU. Cet avis favorable avec réserves est également assorti d'une recommandation.

3.2.1. sur la première réserve, il est demandé que soit étudiée la solution alternative d'un garage provisoire des bus sur l'héliport d'Issy les Moulinaux pour permettre l'aboutissement du projet immobilier de la Croix Nivert.

L'Etat a déjà indiqué qu'il était prêt à envisager cette solution alternative. Il le confirme et poursuit à cet effet les contacts qu'il a déjà pris avec Aéroport de Paris dès le mois de mai 2011, afin de lui donner un caractère tangible.

3.2.2. sur la deuxième réserve, il est demandé de proposer une nouvelle rédaction du rapport de présentation du projet, notamment en ce qui concerne le PADD du PLU.

La commission d'enquête demande que la mise en compatibilité du PLU soit mise en perspective au regard du PADD et notamment de la carte des orientations du PLU sur la couronne de Paris. Le Ministère de la Défense précise qu'il s'est attaché à reprendre la méthodologie de la Ville de Paris appliquée aux procédures de révision simplifiée pour un projet d'intérêt général pour justifier de la compatibilité avec le PADD de la ville. La consultation des rapports de présentation des révisions simplifiées du PLU de Paris permet de le vérifier. Néanmoins afin de lever la réserve n° 2, le rapport de présentation est modifié afin de présenter le projet en référence au PADD en tenant compte des attentes de la commission d'enquête.

3.2.3. sur la troisième réserve, il est demandé de formaliser les modalités de dépassement localisé de la hauteur maximale autorisée.

La notion de dépassement localisé est explicitement intégrée.

3.2.4. sur l'unique recommandation émise par la commission, la commission demande que soient respectés l'esprit et la dynamique du PLU.

La rédaction du rapport a été modifiée dans cet esprit.

Dossier de déclaration de projet
Relatif au projet de regroupement du ministère de la Défense à Balard

Sommaire

1. Note de synthèse
2. Notice relative à l'intérêt général du projet (pages)
3. Rapport sur la mise en compatibilité du PLU (pages)
4. Règlement du PLU – tome 2 – annexe I (version avant et après modifications)
5. Règlement du PLU – tome 2 – annexe IV (version avant et après modifications)
6. Atlas général du PLU – planches au 1/2000èmes B10, B11, C10, C11
(version avant et après modifications)